

Dodatok č. 2

**k Nájomnej zmluve o nájme nehnuteľnosti
uzatvorenej dňa 24.08.2005
podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
v znení jej dodatku č. 1**

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Bratislavský samosprávny kraj
Sídlo: Sabinovská 15, 820 05 Bratislava
IČO: 36 063 606
DIČ: 2021608369
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.
Č. ú.:
Zastúpený: Ing. Pavol Frešo, predseda Bratislavského samosprávneho kraja

Nájomca: Družstvo lekárov Zrkadlový háj
Sídlo: Rovnianska 1, 851 02 Bratislava
IČO: 35 747 099
DIČ: 2021389447
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Č.ú.:
Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.
oddiel. Dr, vložka č. 324/B
Zastúpený: MUDr. Ján Šimaljak, predseda družstva

PREAMBULA

Zmluvné strany dňa 24.08.2005 uzavreli Nájomnú zmluvu o nájme nehnuteľnosti, predmetom ktorej je nájom budovy súp. č. 1656, postavenej na parcele č. 1404 v katastrálnom území Petržalka, zapísanej na liste vlastníctva č. 2699 vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu (ďalej len „predmet nájmu“). K zmluve uvedenej v tejto preambule zmluvné strany uzatvorili dňa 26.02.2007 dodatok č. 1 (ďalej len „zmluva“).

Nakoľko vznikla ďalšia potreba nevyhnutných opráv, rekonštrukcií a investícií v krátkodobom aj dlhodobom horizonte, ktoré sú limitujúcou podmienkou zachovania zdravotnej starostlivosti v nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu, a v prospech zachovania kvalitnej zdravotnej starostlivosti v miestach, ktoré obyvatelia dlhodobo poznajú, s dosahom Bratislavského samosprávneho kraja na zdravotnú starostlivosť, zaväzuje sa nájomca uzavretím tohto dodatku použiť finančné prostriedky na tu uvedené činnosti s kontrolným mechanizmom zo strany Bratislavského samosprávneho kraja pri prenechaní nebytových priestorov do podnájmu, teda vo veciach, ktorú sú dôležitým verejným záujmom, v súlade s uznesením č. 31/2015 Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja zo dňa 24.04.2015, prijatým ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c)

zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov.

Čl. I

Zmluvné strany sa v súlade s Čl. VIII Všeobecné a záverečné ustanovenia, bod 8.2/ dohodli na nasledovných zmenách zmluvy:

1. V Čl. III, bod 3.1, v prvej vete sa dátum „31.08.2015“ mení na dátum „31.12.2020“.
1. V Čl. III, bod. 3.3/ sa dopĺňa písm. f), ktoré znie:
„ak nájomca poruší niektorú zo svojich povinností dohodnutých v Čl. VI, bod 6.7/; za porušenie povinností nájomcu sa nepovažuje nesplnenie povinností z dôvodov na strane prenajímateľa.“
2. V Čl. IV, bod 4.1/, prvá a druhá veta sa nahrádza textom: „Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za prenajatý predmet nájmu (budovu ako celok) vo výške určenej súčtom základnej sumy 13,- €/m2/rok, slovom trinásť eur /m2/rok, a sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľnosti, ktorá bude správcom dane predpísaná prenajímateľovi. Nájomca je povinný platiť preddavky na nájomné vo výške 7 533,50,-€, (slovom sedemtisícpäťstotridsaťtri eur päťdesiat centov) štvrťročne. Dohodnutá výška nájmu sa každým rokom upraví o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, a to počnúc kalendárnym rokom 2017 so zohľadnením miery inflácie vyhlásenej za kalendárny rok 2016. Takto upravené nájomné platí na celý kalendárny rok.“
3. V Čl. VI, bod 6.7/ sa doterajší text označuje písm. a).
4. Čl. VI., bod 6.7/ sa dopĺňa o písm. b) až g), ktoré znejú:

„b) Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady údržbu predmetu nájmu, bežné a drobné opravy, aj opravy väčšieho rozsahu predmetu nájmu, rekonštrukcie predmetu nájmu a modernizácie, ktoré sú technickým zhodnotením predmetu nájmu, na tieto (najmä na výmenu vnútorných svietidiel, výmenu výplní otvorov na fasáde prízemia (vstupy), opravu schodov pred vstupmi, demontáž prefa stien prístreškov) je nájomca povinný vynaložiť minimálne 47 000,-€, slovom štyridsaťsedemtisíc eur, tak, aby bola zabezpečená prevádzkyschopnosť a užívaniaschopnosť predmetu nájmu počas celej doby nájmu. Výška sumy potrebných finančných investícií nájomcu vychádza zo súčasne platných cien prác a tovarov podľa Cenkos plus. Pri zachovaní kvalitatívnych, kvantitatívnych aj technických parametrov a technologických postupov sa bude považovať povinnosť nájomcu za splnenú aj pri prípadnej zmene konečnej sumy vyplývajúcej zo zmeny právnych predpisov v budúcom období a/alebo zmeny konečnej ceny samotných prác podľa Cenkos plus a/alebo pri cene odlišnej od ceny prác podľa Cenkos plus.

c) Pod bežnou a drobnou opravou a údržbou sa rozumie, ak náklad v jednotlivom prípade neprevýši čiastku 500,- €, slovom päťsto eur. O všetkých drobných a bežných opravách, ako aj o údržbe predmetu nájmu je nájomca povinný viesť

knihu opráv, ktorá bude obsahovať dátum vykonania opravy a/alebo údržby, finančný náklad, rozsah a podpis zodpovednej osoby.

d) Ak náklad opravu a/alebo údržbu prevýši čiastku 3 000,- € a v prípade rekonštrukcie predmetu nájmu a/alebo modernizácie predmetu nájmu môže nájomca tieto realizovať až po obdržaní písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný vyjadriť sa k predmetnej žiadosti do 30 dní od jej doručenia; v prípade, že sa prenajímateľ v tejto lehote nevyjadrí, znamená to, že súhlas bol udelený. Ak náklad na opravu a/alebo údržbu, rekonštrukciu alebo modernizáciu predmetu nájmu prevýši čiastku 30 000 €, je prenajímateľ povinný vyjadriť sa k predmetnej žiadosti do 45 dní od jej doručenia; v prípade, že sa prenajímateľ v tejto lehote nevyjadrí, znamená to, že súhlas bol udelený.

Prenajímateľ je oprávnený v udelenom súhlase určiť podmienky z hľadiska technického a kvalitatívneho prevedenia a ceny, za ktorých môže nájomca činnosti uvedené v tomto písmene uskutočniť a vykonanie ktorých činností, uvedených v tomto písmene, bude podliehať kontrole zo strany BSK.

V prípade zmeny finančnej kalkulácie v tomto písmene uvedených činností je nájomca povinný o tejto skutočnosti bezodkladne upovedomiť prenajímateľa a vyžiadať si jeho písomný súhlas na pokračovanie činností; k takej žiadosti je prenajímateľ povinný sa vyjadriť do 15 dní od jej doručenia, v prípade, že sa prenajímateľ v tejto lehote nevyjadrí, znamená to, že súhlas bol udelený. Ak počas realizácie činností, na ktoré sa vyžaduje súhlas prenajímateľa dôjde k navýšeniu finančnej kalkulácie maximálne do výšky 10% oproti pôvodne schválenej kalkulácii, súhlas prenajímateľa so zmenou kalkulácie sa nevyžaduje.

Ak by došlo k vykonaniu činností podľa tohto písmena v prípade, že prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi neudelenie súhlasu s opravou, údržbou, rekonštrukciou alebo modernizáciou predmetu nájmu alebo so zmenou finančnej kalkulácie, náklad nájomcu na vykonanú činnosť, alebo rozdiel medzi pôvodne schválenou a navýšenou finančnou kalkuláciou sa nezapočítava do čiastky, ktorú je nájomca povinný vynaložiť na zabezpečenie prevádzkyschopnosti a užívateľskej schopnosti predmetu nájmu podľa písm. b) tohto bodu.

e) Nájomca je povinný na základe výzvy prenajímateľa, vyplývajúcej z odborného posúdenia vecne príslušného útvaru Úradu Bratislavského samosprávneho kraja alebo znalca, v lehote primeranej povahe opravy, údržby, rekonštrukcie či modernizácie, zabezpečiť vykonanie nevyhnutných opráv väčšieho rozsahu alebo údržby, prípadne rekonštrukcie alebo modernizácie za účelom zachovania užívateľskej schopnosti a prevádzkyschopnosti predmetu nájmu ako zdravotníckeho zariadenia, v rozsahu výšky dohodnutej v tejto zmluve (47 000,- €), zníženej o už zrealizované činnosti. Náklady na realizáciu uvedených činností sa v celom, účelne vynaloženom rozsahu započítavajú na povinnosť nájomcu uvedenú v písm. b) tohto bodu a nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi doklady o ich vynaložení.

f) V prípade, ak ide o technické zhodnotenie predmetu nájmu, vzťahuje sa naň ustanovenie Čl. VI, bod 6.8/.

g) Nájomca je povinný realizovať činnosti uvedené v písm. b) tohto bodu nasledovne:

- v rozsahu minimálne 30 000,- €, slovom tridsaťtisíc eur, v kalendárnych rokoch 2015 až 2018;
- v rozsahu minimálne 17 000,- €. slovom sedemnášťtisíc eur, v kalendárnych rokoch 2019 až 2020.

V prípade realizácie činností podľa písm. d) tohto bodu, ktoré budú technickým zhodnotením predmetu nájmu, je nájomca povinný tieto vykonať najneskôr do konca kalendárneho roku 2018.

V prípade vzniku potreby realizácie činností podľa písm. d) tohto bodu, je nájomca oprávnený, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, použiť sumu presahujúcu finančný rozsah dohodnutý pre kalendárne roky na skoršie obdobie. Nájomca je povinný vydokladovať prenajímateľovi jedenkrát ročne všetky položky vynaložené na predmet nájmu, a to do 31.01. nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok.

h) V prípade, že nájomca do skončenia nájmu, z dôvodov, za ktoré nájomca zodpovedá, nepreinvestuje v písm. b) tohto bodu dohodnuté finančné prostriedky, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške rozdielu medzi čiastkou 47 000,- € a výškou finančných prostriedkov použitých nájomcom v súlade s písm. b) a g) tohto bodu za celé obdobie nájmu.“

5. V Čl. VI, bod. 6.10/ znie: „V prípade, že sa predmet nájmu stane nie užívaniašchopným a/alebo nie prevádzkyschopným v dôsledku nesplnenia si povinností nájomcu realizovať činnosti podľa bodu 6.7/ tohto článku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške nákladov na uvedenie predmetu nájmu do užívaniašchopného a prevádzkyschopného stavu. Zaplatením pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.“
6. V Čl. VI, bod 6.11/ znie: „Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu jeho nesprávnym užívaním, nezabezpečením činností ku ktorým sa zaviazal týmto článkom v rozsahu a spôsobom tu dohodnutom, za vlastné škody a škody zavinené tretími osobami; nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady poistenie predmetu nájmu. Prenajímateľ zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu, ako aj za škody spôsobené nájomcovi, neodôvodneným neudelením súhlasu, ktorý sa vyžaduje podľa tohto článku, ako aj zmarením vykonávania činností ku ktorým sa nájomca zaviazal týmto článkom.“

Čl. II

Záverečné ustanovenia

1. Tento dodatok bol uzatvorený na základe prejavu vôle zmluvných strán, slobodne, vážne a určite. Zmluvné strany prehlasujú, že úkon je uskutočnený v predpísanej forme, že prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne určité a zrozumiteľné a že zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany dodatok prečítali, porozumeli jeho obsahu, nemajú námietky proti jeho forme a obsahu, vyhlasujú, že ho neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok,

že k uzavretiu tohto dodatku neboli donútené, že pri jeho podpise nekonali v omyle a na znak súhlasu ho vo vlastnom mene podpisujú.

2. Tento dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
3. Ostatné ustanovenia zmluvy v znení jej dodatku č. 1 sa nemenia.
4. Pokiaľ tento dodatok nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a všeobecne platnými právnymi predpismi.
5. Tento dodatok je vyhotovený v šiestich rovnopisoch, z ktorých 3 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 3 vyhotovenia nájomca.

V Bratislave, dňa2015

V Bratislave, dňa2015

.....
MUDr. Ján Šimaljak
predseda
Družstva lekárov Zrkadlový háj

nájomca

.....
Ing. Pavol Frešo
predseda
Bratislavského samosprávneho kraja

prenajímateľ