

Dodatok č. 1
k Nájomnej zmluve o nájme nehnuteľnosti
uzatvorenej dňa 24.08.2005
podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Bratislavský samosprávny kraj**
Sídlo: Sabinovská 16 , 820 05 Bratislava, Slovenská republika
IČO: 36 063 606
DIČ: 2021608369
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Č. ú.:
Zastúpený: Ing. Pavol Frešo, predseda Bratislavského samosprávneho kraja

Nájomca: **ZS FEDINOVA, s.r.o.**
Sídlo: Fedinova 9, 851 01 Bratislava, Slovenská republika
IČO: 35 779 195
DIČ: 2021512504
Bank. spojenie: Tatra banka, a.s.
Č.ú.:
Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.
 oddiel. Sro, vložka č. 20855/B
Zastúpený: MUDr. Michal Križan, konateľ spoločnosti
 JUDr. Bohdan Hubáč, konateľ spoločnosti

PREAMBULA

Zmluvné strany dňa 24.08.2005 uzavreli Nájomnú zmluvu o nájme nehnuteľnosti, predmetom ktorej je nájom budovy súp. č. 3289, postavenej na parcele č. 3434/2 kat. územie : Bratislava - Petržalka, obec : BA – m. č. PETRŽALKÁ, okres : Bratislava V, zapísanej na liste vlastníctva č. 2699 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej len „predmet nájmu“).

Nakoľko vznikla ďalšia potreba nevyhnutných opráv, rekonštrukcií a modernizácií 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 v predmete nájmu na tu uvedené činnosti s kontrolným mechanizmom zo strany Bratislavského samosprávneho kraja (dohodnutým zmluvnými stranami v Nájomnej zmluve o nájme nehnuteľnosti a v jej dodatkoch) pri prenechaní nebytových priestorov do nájmu, 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 a doplneniach Nájomnej zmluvy o nájme nehnuteľnosti špecifikovanej v Preambule tohto dodatku :

1. V Čl. III, v bode 3.1, sa prvá veta v celom rozsahu nahrádza novou vetou nasledovného znenia :

„Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2005 do 31.12.2031.“

2. V Čl. III, bod. 3.3/ sa dopĺňa ďalšie písm. f), ktoré znie:

„f) 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 alebo pre okolnosti vylučujúce zodpovednosť a vyššiu moc“.

Pre účely tejto zmluvy sa okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť a za vyššiu moc rozumejú mimoriadne, nepredvídateľné, neodvratiteľné a nezavinené okolnosti (udalosti), ktoré nastali nezávisle od vôle povinnej zmluvnej strany a bránia jej v splnení jej záväzkov podľa tejto zmluvy. Medzi tieto skutočnosti patria predovšetkým, nie však výlučne : živelná pohroma (napr. záplava, povodeň, požiar, zemetrasenie, snehová kalamita, veľký zosuv pôdy, extrémne teplo a chlad, iné mimoriadne udalosti, pri ktorých dôjde k nežiaducemu uvoľneniu kumulovaných energií alebo hmôt v dôsledku nepriaznivého pôsobenia prírodných síl), plošné výpadky elektrickej energie a plynu, jadrová havária, štrajk, výluka, vojnové udalosti a vojenský konflikt, výnimočný stav, teroristický útok, štátny prevrat, štátne nariadenie.

3. V Čl. IV, bod 4.1/, prvá a druhá veta sa nahrádza novým textom prvej a druhej vety nasledovného znenia :

„Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za prenajatý predmet nájmu (budovu ako celok) vo výške určenej súčtom základnej sumy 10,00,- €/m²/rok, slovom desať euro/m²/rok, a sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľnosti, ktorá bude správcom dane predpísaná prenajímateľovi za predmet nájmu. Nájomca je povinný platiť preddavky na nájomné vo výške 12.377,50 €, (slovom dvanásťtisícristosedemdesiatsedem 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. Prenajímateľ je povinný o zmene preddavkov na nájomné podľa predchádzajúcej vety informovať písomne nájomcu vopred a to vždy do konca mesiaca nasledujúceho po mesiaci zverejnenia miery inflácie Štatistickým úradom príslušného kalendárneho roku doby nájmu.

4. V Čl. IV, sa celé doterajšie znenie bodu 4.2/ nahrádza jeho nasledovným novým znením :

„Nájomca je povinný platiť nájomné prevodom na účet prenajímateľa štvrťročne, najneskôr do posledného dňa príslušného štvrťroku. Suma sa považuje za splatenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa. Nájomca je povinný v prípade jeho omeškania s platením nájomného zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia dlžnej sumy.“

5. V Čl. VI, bod 6.7/ sa doterajší text označuje písm. a).

6. Čl. VI., bod 6.7/ sa dopĺňa o ďalšie nové písm. b) až h), ktoré znejú nasledovne :

„b) Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady bežnú a drobnú údržbu predmetu nájmu, bežné a drobné opravy, aj údržbu a opravy väčšieho rozsahu predmetu nájmu, rekonštrukcie predmetu nájmu a modernizácie predmetu nájmu. Na údržbu a opravy väčšieho rozsahu predmetu nájmu, na rekonštrukcie predmetu nájmu a na modernizácie predmetu nájmu (najmä nie však výlučne dohodnuté v nasledovnom rozsahu - výmena okien a vstupov, zateplenie fasády, výmena PVC podlahy v chodbách objektu, výmena hydroizolácie a doplnenie tepelnej izolácie striech) je nájomca povinný vynaložiť minimálne 260.000,- €, slovom dvestošesťdesiat tisíc eur, tak, aby bola zabezpečená prevádzkyschopnosť a užívateľnosť 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 podľa tohto písmena (dohodnutá minimálna suma potrebných finančných investícií) za splnenú aj pri prípadnej zmene (znížení/zvýšení) konečnej sumy vyplývajúcej zo zmeny právnych predpisov v budúcom období a/alebo zmeny (znížení/zvýšení) konečnej ceny samotných prác podľa Cenkos plus a/alebo pri cene odlišnej od ceny prác podľa Cenkos plus. Na základe uvedeného v predchádzajúcej vete je zmluvnými stranami výslovne dohodnuté, že na dohodnutú minimálnu sumu potrebných finančných investícií (t.j. na splnenie zmluvnej povinnosti nájomcu podľa tohto písmena) sa započítava (zarátava) vždy vyššia suma z pomedzi skutočnej konečnej sumy vynaloženej nájomcom na práce a dodávky podľa tohto písmena a písmena d) tohto bodu a konečnej sumy kalkulovanej prenajímateľom na práce a dodávky podľa tohto písmena a písmena d) tohto bodu, a to podľa Cenkos plus v aktuálnom čase.

c) Pod bežnou a drobnou opravou a údržbou predmetu nájmu podľa písm. b) tohto bodu sa rozumie, ak náklad v jednotlivom prípade neprevýši čiastku 1000,- €, slovom jedentisíc 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 predmetu nájmu podľa písm. b) v jednotlivom prípade prevýši čiastku 3 000,- € a v prípade rekonštrukcie predmetu nájmu a/alebo modernizácie predmetu nájmu podľa písm. b) tohto bodu 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 podľa tohto písmena určiť podmienky z hľadiska technického a kvalitatívneho prevedenia a ním (prenajímateľom) kalkulovanej ceny podľa Cenkos plus v aktuálnom čase, 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 navýšenia (aktualizácie) finančného rozpočtu nájomcu na práce a dodávky v tomto písmene uvedených činností je nájomca povinný o tejto skutočnosti bezodkladne upovedomiť prenajímateľa a vyžiadať si jeho písomný súhlas na pokračovanie činností podľa navýšeného (aktuálneho) finančného rozpočtu nájomcu; 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 finančného rozpočtu nájomcu maximálne do výšky 10% oproti pôvodne schválenému rozpočtu nájomcu, súhlas prenajímateľa so zmenou rozpočtu nájomcu sa nevyžaduje.

Ak by došlo k vykonaniu činností podľa písm. b) a tohto písmena d) v prípade, že prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi neudelenie súhlasu s opravou, údržbou, rekonštrukciou alebo modernizáciou predmetu nájmu alebo so zvýšením finančného rozpočtu nájomcu, náklad nájomcu na vykonanú činnosť, alebo rozdiel medzi pôvodne schváleným a navýšeným finančným rozpočtom nájomcu sa nezapočítava (nezarátava) na dohodnutú minimálnu sumu potrebných finančných investícií, 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 z príslušného odboru, v primeranej lehote zabezpečiť vykonanie nevyhnutných opráv a údržby väčšieho rozsahu na predmete nájmu, prípadne rekonštrukcie alebo modernizácie predmetu nájmu za účelom zachovania užívateľskej schopnosti a prevádzkyschopnosti predmetu nájmu ako zdravotníckeho zariadenia, a to v rámci rozsahu dohodnutej minimálnej sumy potrebných finančných investícií (260 000,- €), zníženej o už zrealizované činnosti. Náklady na realizáciu uvedených činností sa v celom, účelne vynaloženom rozsahu započítavajú (zarátavajú) na povinnosť nájomcu uvedenú v písm. b) tohto bodu (dohodnutá minimálna suma potrebných finančných investícií), pričom sa použije dohodnutý spôsob započítania v posledných dvoch vetách písm. b) tohto bodu a nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi doklady o ich vynaložení.

Vykonanie nevyhnutných opráv, údržby väčšieho rozsahu a rekonštrukcie alebo modernizácie predmetu nájmu na základe výzvy prenajímateľa podľa tohto odseku má prednosť pred vykonaním prác (opráv, údržby, rekonštrukcie a modernizácie predmetu nájmu) výslovne dohodnutých v písm. b) tohto článku.

Nájomca je povinný na základe výzvy prenajímateľa, vyplývajúcej z odborného posúdenia vecne príslušného útvaru Úradu Bratislavského samosprávneho kraja a súčasne znalca z príslušného odboru, v primeranej lehote zabezpečiť vykonanie, nad rámec výslovne v písm. b) tohto bodu dohodnutých opráv, údržby, rekonštrukcie a modernizácie predmetu nájmu a nad rámec rozsahu dohodnutej minimálnej sumy potrebných finančných investícií (260 000,- €), a to ďalších nevyhnutných opráv a údržby väčšieho rozsahu na predmete nájmu a ďalšej nevyhnutnej rekonštrukcie alebo modernizácie predmetu nájmu uložených (stanovených) výlučne len všeobecne záväznými právnymi predpismi a všeobecne záväznými technickými normami za účelom zachovania užívateľskej schopnosti a prevádzkyschopnosti predmetu nájmu ako zdravotníckeho zariadenia. Náklady na realizáciu uvedených činností sa v celom, účelne vynaloženom rozsahu započítavajú (zarátavajú) na povinnosť nájomcu uvedenú v písm. b) tohto bodu (dohodnutá minimálna suma potrebných finančných investícií), pričom sa použije dohodnutý spôsob započítania v posledných dvoch vetách písm. b) tohto bodu a nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi doklady o ich vynaložení.

f) V prípade prác a dodávok na predmete nájmu (finančných investícií nájomcu) podľa písm. b), písm. d) a písm. e) tohto bodu, ak ide o technické zhodnotenie predmetu nájmu, vzťahuje sa naň ustanovenie Čl. VI, bod 6.8/.

g) Nájomca je povinný realizovať činnosti (práce a dodávky na predmet nájmu) uvedené v písm. b) a písm. d) tohto bodu v nasledovných záväzných obdobiach :
v rozsahu minimálne 75 000,- €, slovom sedemdesiatpäťtisíc eur,
v kalendárnych rokoch 2015 až 2022;
v rozsahu minimálne 185 000,-€, slovom stoosemdesiatpäťtisíc eur
v kalendárnych rokoch 2023 až 2031.

V prípade realizácie činností podľa písm. b) a písm. d) tohto bodu, ktoré budú technickým zhodnotením predmetu nájmu, je nájomca povinný tieto vykonať najneskôr do konca kalendárneho roku 2025.

V prípade vzniku potreby realizácie činností podľa písm. b), písm. d) a písm. e) tohto bodu, je nájomca oprávnený, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, použiť sumu presahujúcu finančný rozsah dohodnutý pre neskoršie záväzné obdobie na skoršie záväzné 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 výlučne zodpovedá len nájomca (okrem prípadov „vyššej moci“ a „okolností vylučujúcich zodpovednosť“), nepreinvestuje v písm. b) tohto bodu dohodnutú minimálnu sumu potrebných finančných investícií počas doby nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške rozdielu medzi čiastkou 260 000,- € a výškou finančných prostriedkov použitých (vynaložených) nájomcom v súlade s písm. b), d), e) a g) tohto bodu za celé obdobie nájmu, pričom pri určení výšky finančných prostriedkov použitých (vynaložených) nájomcom sa použije dohodnutý spôsob určenia ich výšky v posledných dvoch vetách písm. b) tohto bodu.“

7. V Čl. VI, sa celé doterajšie znenie bodu 6.10/ nahrádza jeho nasledovným novým znením :

„V prípade, že sa predmet nájmu stane nie užívateľsky nepoužitelným a/alebo nie prevádzkyschopným v dôsledku nesplnenia si povinností nájomcu realizovať činnosti podľa bodu 6.7/ tohto článku (okrem prípadov „vyššej moci“ a „okolností vylučujúcich zodpovednosť“), je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške prenajímateľom preukázaných a dokladovaných nákladov vynaložených na uvedenie predmetu nájmu do užívateľsky nepoužitelného a prevádzkyschopného stavu. Zaplatením pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody a to len vo výške prevyšujúcej zmluvnú pokutu podľa tohto bodu.“

8. V Čl. VI, sa celé doterajšie znenie bodu 6.11/ nahrádza jeho nasledovným novým znením :

„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 (okrem prípadov „vyššej moci“ a „okolností vylučujúcich zodpovednosť“). 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 (t.j. konaním resp. nekonaním prenajímateľa) vykonávania činností ku ktorým sa nájomca zaviazal týmto článkom.“

Všetky ostatné ustanovenia Nájomnej zmluvy o nájme nehnuteľnosti sa nemenia, nedopĺňajú a zostávajú v platnosti v pôvodne zmluvnými stranami dohodnutom znení.

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 vôľnosť 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. Pokiaľ tento dodatok nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a všeobecne platnými právnymi predpismi.
4. Tento dodatok je vyhotovený v šiestich rovnopisoch, z ktorých 3 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 3 vyhotovenia nájomca.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Bratislavský samosprávny kraj
Ing. Pavol Frešo
predseda BSK

.....
ZS FEDINOVA, s.r.o.
MUDr. Michal Križan
konateľ spoločnosti

.....
ZS FEDINOVA, s.r.o.
JUDr. Bohdan Hubač
konateľ spoločnosti