

Dodatok č. 4

**k Nájomnej zmluve o nájme nehnuteľnosti
uzatvorenej dňa 27.07.2005**
podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
v znení jej dodatkov č. 1 – 3

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: Poliklinika Šustekova s.r.o.
Sídlo: Šustekova 2, 851 04 Bratislava
IČO: 35 892 200
DIČ: 20 218 640 31
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Č.ú.:
Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.
oddiel. Sro, vložka č. 32344/B
Zastúpený: MUDr. Svätopluk Mráz, konateľ
MUDr. Gabriela Miškejeová, konateľ

PREAMBULA

Zmluvné strany dňa 27.07.2005 uzavreli Nájomnú zmluvu o nájme nehnuteľnosti, predmetom ktorej je nájom budovy súp. č. 2422, postavenej na parcele č. 5406/3 a 5406/4 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 08.12.2005 dodatok č. 1, dňa 20.12.2005 dodatok č. 2 a dňa 31.03.2006 dodatok č. 3 (ďalej len „zmluva“).

S účinnosťou od 01.09.2007 zmenil nájomca „PRO VITAE s.r.o.“, s ktorým bola zmluva uzatvorená, obchodné meno na „Poliklinika Šustekova s.r.o.“ a s účinnosťou od 13.09.2005 sídlo z „Röntgenova 14“ na „Šustekova 2“. Výpis z obchodného registra prísl. súdu tvorí prílohu č. 1 tohto dodatku ako jeho nedeliteľná súčasť.

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 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. 122/2012 Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja zo dňa 07.12.2012, 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. I, bod. 1.1/ druhá veta znie: „ V uvedenej nehnuteľnosti sa nachádzajú nebytové priestory slúžiace na poskytovanie zdravotnej starostlivosti a na výkon činností súvisiacich s poskytovaním zdravotnej starostlivosti a byt.
2. V Čl. I, bod. 1.3/ sa za slová: „nebytové priestory“ v príslušnom gramatickom tvare dopĺňajú slová: „a byt“ v príslušnom gramatickom tvare.
3. V Čl. I, bod. 1.4/ sa za slová: „nebytové priestory“ dopĺňajú slová: „a byt“ .
4. V Čl. III, bod. 3.1/, prvá a druhá veta znie: „Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Doba nájmu začína plynúť odo dňa 01.08.2005 a skončí dňa 31.12.2040.
5. 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 “
6. V Čl. IV, bod 4.1/, prvá a druhá veta znie: „Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za prenajatý predmet nájmu (budovu ako celok) vo výške určenej súčtom základnej sumy 10,- €/m2/rok, slovom desať eur/m2/rok, a sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľnosti, ktorá bude správcom dane predpísaná prenajímateľovi. Nájomca je povinný platiť preddavky na nájomné vo výške 18 112,23 €, (slovom osemnásťtisícjednostodvanásť eur dvadsaťtri centov) štvrtročne.
7. V Čl. VI, bod 6.7/ sa doterajší text označuje písm. a).
8. 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, ako aj opravy väčšieho rozsahu predmetu nájmu, rekonštrukcie predmetu nájmu a modernizácie, ktoré sú technickým zhodnotením predmetu nájmu. Na opravy väčšieho rozsahu predmetu nájmu, rekonštrukcie predmetu nájmu a modernizácie, ktoré sú technickým zhodnotením predmetu

nájmu je nájomca povinný vynaložiť min. 1 750 000 €, slovom jedenmiliónsedemstopäťdesiat tisíc eur, tak, aby bola zabezpečená prevádzkyschopnosť a užívateľnosť predmetu nájmu počas celej doby nájmu.

c) Pod bežnou a drobnou opravou a údržbou sa rozumie, ak náklad v jednotlivom prípade (napr. výmena kus za kus) neprevýši čiastku 1 000,- €, 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 na 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 písme uskutočniť, a vykonanie ktorých činností, uvedených v tomto písme, bude podliehať kontrole zo strany BSK.

V prípade zmeny finančnej kalkulácie v tomto písme 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 písma 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 užívateľnosti 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, vykonať nevyhnutné opravy väčšieho rozsahu alebo údržbu, prípadne rekonštrukcie alebo modernizácie za účelom zachovania

užívania schopnosti a prevádzkyschopnosti predmetu nájmu ako zdravotníckeho zariadenia. 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 550 000,- € slovom päťstopäťdesiat tisíc eur, v kalendárnych rokoch 2013 až 2018
- v rozsahu minimálne 54 550,- € slovom päťdesiatštyritisíc päťstopäťdesiat eur, ročne v kalendárnych rokoch 2019 až 2039;
- v poslednom kalendárnom roku nájmu 2040 v rozsahu minimálne 54 450,-€ slovom päťdesiatštyritisíc štyristopäťdesiat eur.

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 2025. V prípade potreby je nájomca s písomným súhlasom prenajímateľa oprávnený použiť finančné prostriedky na činnosti, ktoré sú technickým zhodnotením predmetu nájmu aj po tomto termíne, avšak len za podmienky, že do konca nájomnej doby, dohodnutej v tejto zmluve v čl. III bod 3.1/, účtovne technické zhodnotenie odpíše.

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.

9. V Čl. VI, bod. 6.10/ znie: „V prípade, že sa predmet nájmu stane nie užívania schopným 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 užívania schopného a prevádzkyschopného stavu. Zaplatením pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.“

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, škody spôsobené tretím osobám; nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady a ťarchu ochranu 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, a za škody spôsobené tretím osobám.“

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 dňa 01.05.2013, najskôr však dňom nasledujúcim po zverejnení v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
3. Ostatné ustanovenia zmluvy v znení jej dodatkov č. 1 – 3 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, dňa 2013

V Bratislave, dňa 2013

.....
MUDr. Svätopluk Mráz
konateľ
Poliklinika Šustekova s.r.o.

nájomca

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

prenajímateľ

.....
MUDr. Gabriela Miškejeová
konateľ
Poliklinika Šustekova s.r.o.

nájomca