

Dodatok č. 15
k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 16/2001/NP
uzatvorenej dňa 13.02.2001

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

Prenajímateľ: Nemocnica s poliklinikou n.o. Kráľovský Chlmec
Nemocničná 8, 077 01, Kráľovský Chlmec
IČO: 45737967
zastúpený: Ing. Klára Hencelová, riaditeľka
zapísaný v registri neziskových organizácií na ObÚ Košice pod č.
OVVVS/6/2012

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca: **GENEA, s.r.o.**
so sídlom: J. Fándlyho 32, 917 01 Trnava
IČO: 35 798 599
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, odd.: Sro, vložka.
č. 23789/T
konajúca: MUDr. Stanislav Gerbel, MPH, konateľ

(ďalej len „**Nájomca**“)

Preambula

Nájomca a Prenajímateľ uzatvorili dňa 13.02.2001 zmluvu o nájme nebytových priestorov v znení dodatku č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6, č. 7, č. 8, č. 9, č. 10, č. 11, č.12, č.13, č.14 (ďalej len „**Zmluva**“), predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove so súpisným č. 1125, postavenej na pozemku parc. č. 2031/6, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 2676m², nachádzajúcej sa v k.ú. Kráľovský Chlmec, na ulici Nemocničná č. 8 Kráľovský Chlmec o celkovej výmere 494 m². Vzhľadom na skutočnosť, že Nájomca v zmysle Zmluvy so súhlasom Prenajímateľa vykonal rozsiahlu rekonštrukciu prenajatých nebytových priestorov s celkovými nákladmi na technické zhodnotenie predmetu nájmu vo výške. 291.715,66 EUR, čo Prenajímateľ berie výslovne na vedomie a akceptuje a vzhľadom na veľké množstvo dodatkov k Zmluve, sa Prenajímateľ a Nájomca dohodli na nahradení Zmluvy nasledujúcim znením zmluvy o nájme nebytových priestorov.

I.

Znenie zmluvy o nájme nebytových priestorov.

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností na ul. Nemocničná 8, 077 26 Kráľovský Chlmec: budovy súpisné číslo 1125, druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, postavená na pozemku parcela registra „C“, parc. č. 2031/6, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na liste vlastníctva číslo 8691, k.ú. Kráľovský Chlmec (ďalej len „**Budova**“). Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží a v 1. podzemnom podlaží Budovy o celkovej výmere 494 m², ktorých polohová a plošná špecifikácia vrátane popisu a výmery jednotlivých nebytových priestorov tvorí prílohu č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „**predmet nájmu**“).
2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie predmetu nájmu prenajímateľom do užívania nájomcu, ktorý predmet nájmu berie do nájmu a poskytnúť nájomcovi v tejto zmluve dohodnuté služby.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. II.
Doba a účel nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú - do 31.10.2028.
2. Predmet nájmu bude nájomca užívať za účelom prevádzkovania zdravotníckych zariadení ambulantnej starostlivosti, a to stacionár v odbore nefrológia a špecializovaná ambulancia v odbore nefrológia.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má prednostné právo na uzavretie nájomnej zmluvy na ďalších 10 rokov po uplynutí dohodnutej doby trvania nájmu podľa tohto článku zmluvy. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi, že má záujem o využitie prednostného práva na uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 30 dní pred uplynutím doby nájmu na základe tejto zmluvy, inak jeho prednostné právo nájmu zaniká.

Čl. III.
Úhrada za nájom a služby

1. Ročné nájomné za predmet nájmu je na základe dohody zmluvných strán vo výške 53,40 EUR/m² ročne, t.j. v celkovej výške za celý predmet nájmu 26.379,60 EUR (slovom: dvadsaťšesťtisíc tristosedemdesiatdeväť eur a šesťdesiat eurocentov) ročne, z čoho nájomné za jeden kalendárny mesiac je vo výške 2.198,30 EUR (slovom dvetisíc stodeväťdesiatosem eur a tridsať centov).
2. Prenajímateľ zabezpečí plnenie nasledovných služieb:

- Vykurovanie a ohrev TUV, zálohová platba vo výške	870,96 EUR s DPH
- Elektrická energia, zálohová platba vo výške	963,10 EUR s DPH
- Vodné a stočné, zálohová platba vo výške	1.147,94 EUR s DPH
- Sterilizácia pracovných potrieb – fa podľa skutočného odberu	
- Spotreba kyslíka –fa na základe skutočného odberu (štvrtročne)	
Spolu	2.982,- EUR s DPH
3. Nájomca vykonal s výslovným súhlasom prenajímateľa rekonštrukciu predmetu nájmu, pričom náklady na vykonanie rekonštrukcie predmetu nájmu dosiahli hodnotu 291.715,66 EUR, čo prenajímateľ berie na vedomie a akceptuje.
4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že technické zhodnotenie prenajatého predmetu nájmu bude odpisovať nájomca v súlade s príslušnými právnymi predpismi upravujúcimi daň z príjmov a prenajímateľ sa zaväzuje, že nezvýšil vstupnú cenu predmetu nájmu o tieto výdavky. Toto ustanovenie sa vzťahuje aj na prípadné budúce technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané nájomcom.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného a zálohové platby za služby spojené s nájmom mesačne vo výške uvedenej v čl. III ods. 1 a ods. 2 tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, pričom nájomné a zálohové platby za služby sú splatné vopred, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktorú prenajímateľ platí dodávateľom týchto služieb. V prípade, ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu médií. V takomto prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom uvedených v tejto zmluve.
7. Celkové zúčtovanie za dodané služby sa vykoná raz ročne do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľov médií, najneskôr však do 30.05 príslušného kalendárneho roka. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa, prípadný nedoplatok do 30 dní od oznámenia jeho výšky. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 30 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli úhrady za služby dohodnuté a to dodatkom k tejto zmluve.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájmom do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu spoluprácu s ostatnými dodaniami NsP so zvláštnym dôrazom na hospitalizáciu pacientov pri komplikáciách alebo výskyte ďalších chorobných stavov v súlade s vestníkom MZSR z roku 2006 čiastka 43-47.

Čl. IV. Podnájom

Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán.

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi bezodkladne. Nájomca vykoná technické zhodnotenie predmetu nájmu v zmysle čl. III ods. 3 tejto zmluvy a akékoľvek ďalšie úpravy predmetu nájmu alebo budúce technické zhodnotenie predmetu nájmu sa zaväzuje vykonať so súhlasom prenajímateľa na základe technických podkladov schválených prenajímateľom.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s nájmom predmetu nájmu, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutých v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom Budovy, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy/technické zhodnotenie predmetu nájmu boli vykonané so súhlasom prenajímateľa.
4. Po skončení nájmu prechádza technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané nájomcom v zmysle tejto zmluvy na prenajímateľa, resp. sa stáva vlastníctvom prenajímateľa. V prípade predčasného ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, bez zavinenia nájomcu, ako aj v prípade skončenia nájmu uplynutím dohodnutej doby nájmu sa prenajímateľ zaväzuje uhradiť za prevzaté technické zhodnotenie predmetu nájmu nájomcovi úhradu vo

výškezostatkovej hodnoty technického zhodnotenia predmetuevidovanej v účtovníctve nájomcu ku dňu skončenia nájmu. Výška tohto peňažného záväzku pre prenajímateľa bude určená podľa daňových dokladov nájomcu.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy spojené s obvyklýmudržiavaním predmetu nájmu vykoná nájomca na svoje náklady. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné ďalšie stavebné úpravy na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (k rozvodom plynu a elektriny a pod.).
8. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov.
9. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiamu ochranu prenajatých priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi (upratovanie, dezinfekcia, deratizácia a i.).
11. Za škodu spôsobenú v prenajatých nebytových priestoroch na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia.
12. Nájomca je povinný pri výkone práv a povinností na základe tejto zmluvy a užívaní prenajatých nebytových priestorov dodržiavať všetky právne predpisy platné na území Slovenskej republiky. Zároveň sa nájomca zvlášť zaväzuje dodržiavať právne predpisy platné na území Slovenskej republiky v oblasti ochrany životného prostredia.

Čl. VI. Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný...
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace, a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom aj vzájomnou dohodou.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1991 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

2. Zmluvu možno meniť iba písomným dodatkom, po vzájomnom odsúhlasení obidvoma zmluvnými stranami.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
Príloha č. 1 Polohová a plošná špecifikácia predmetu nájmu vrátane popisu a výmery jednotlivých nebytových priestorov.
4. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca a dve si ponechá prenajímateľ.

II. Záverečné ustanovenia dodatku

1. Tento dodatok k zmluve o nájme nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že si tento dodatok prečítali, jeho obsahu porozumeli, a poukazujúc na skutočnosť, že obsah dodatku zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, dodatok na znak svojho súhlasu podpísali.

Kráľovskom Chlmcí, dňa 1.7. 2014

Za Prenajímateľa:

za Nájomcu:

Nemocnica s poliklinikou n.o. Kráľovský Chlmec
Ing. Klára Hencelová, riaditeľka

GENEA, s.r.o.
MUDr. Stanislav Gerbel, MPH, konateľ

Nemocnica s poliklinikou n.o.
Kráľovský Chlmec
Nemocničná 8, 077 01 Kráľovský Chlmec
IČO: 45737967

GENEA s.r.o.
J. Fándlyho 32
917 01 Trnava
IČO: 35 798 599
DIČ: 2021545724