

Dodatok č. 1 k

Nájomnej zmluve ÚEZ č. 15/2022 zo dňa 31.01.2022

uzatvorenej v súlade s ust. § 663 a nasl. a ust. § 51 zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Dodatok**“) medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava – Nové Mesto**
Sídlo: Junácka 1, 832 91 Bratislava
IČO: 00 603 317
DIČ: 2020887385
IČ DPH: nie je platcom DPH
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK08 5600 0000 0018 0034 7007
variabilný symbol: 152022
Konajúci prostredníctvom: Mgr. Matúš Čupka, starosta
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca: **BORMED, s.r.o.**
Sídlo: Šoltésovej 2677/12, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto
IČO: 44 366 655
DIČ: 2022696643
IČ DPH: SK2022696643
Zápis: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, vložka 54797/B, oddiel: Sro
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK04 1100 0000 0029 4909 5797
Konajúci prostredníctvom: Mgr. Tomáš Lendel, konateľ a Matej Gálik, konateľ
(ďalej len ako „nájomca“ a spolu s prenájomateľom ďalej len „zmluvné strany“)

Preambula

1. Zmluvné strany uzavreli dňa 31.01.2022 nájomnú zmluvu č. 15/2022, predmetom ktorej je nájom nehnuteľnosti – bývalý sociálno-prevádzkový objekt k cyklistickej dráhe nachádzajúci sa na ulici Kalinčiakova 27A, súpisné číslo 7768, zapísanej na liste vlastníctva č. 5148, postavenej na pozemkoch parc. č. 11280/46 a parc. č. 11280/57, k.ú. Nové Mesto, a nájom pozemku registra „C“ parc. č. 11280/46, druh: zastavané plochy a nádvorie o výmere 591 m², zapísaný na liste vlastníctva číslo 5148 a pozemku registra „C“ KN parc. č. 11280/57, druh: zastavané plochy a nádvorie o výmere 26 m² zapísaný na liste vlastníctva číslo 1, oba nachádzajúce sa v katastrálnom území Nové Mesto, okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO (ďalej len „**zmluva**“).
2. Nájomca podal dňa 29.09.2022 na mestskú časť Bratislava – Vajnory ako príslušný stavebný úrad určený podľa 117 ods. 1 v spojení s 119 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) žiadosť o zmenu stavby pred jej dokončením podľa § 68 stavebného zákona. Jeden z účastníkov konania spoločnosť AGHT s.r.o., Kalinčiakova 27, 831 04 Bratislava, IČO: 35 698 675 konajúca prostredníctvom konateľa Františka Leflera podala v zákonnej lehote odvolanie voči vydanému stavebnému povoleniu sp. zn. OS-SÚ/3479/231/2023/CHO.

3. Zmluvné strany zhodne konštatujú, že majú naďalej záujem na naplnení účelu zmluvy, a preto sa, v súlade s Článkom XI bod 2 zmluvy, spoločne dohodli na zmene niektorých zmluvných podmienok zmluvy.
4. Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Nové Mesto prijalo uznesenie č. zo dňa, ktorým schválilo zmenu zmluvných podmienok zmluvy.

Článok I

Predmet dodatku

1. Zmluvné strany sa dohodli, že znenie celého bodu 3 Článku III Predmet zmluvy a účel nájmu sa vypúšťa a nahrádza novým úplným znením nasledovne:

„3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom rekonštrukcie objektu a vybudovania a prevádzkovania zariadenia opatrovateľskej služby (v počte lôžok minimálne 12), pričom súčasne pri prevádzkovaní zariadenia opatrovateľskej služby (v počte lôžok minimálne 12), môže nájomca prevádzkovať aj zariadenie pre seniorov a/alebo domov sociálnych služieb a/alebo špecializované zariadenie, a/alebo denný stacionár (ďalej len „účel nájmu“). Po začatí prevádzkovania zariadenia podľa predchádzajúcej vety je nájomca povinný zabezpečiť, aby zariadenie podľa predchádzajúcej vety disponovalo počtom lôžok 38. Zmena počtu lôžok je možná výlučne na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Pre vylúčenie pochybností platí, že na zmenu počtu lôžok nie je potrebné uzatvorenie dodatku k tejto zmluve.“

2. Zmluvné strany sa dohodli, že Článok III Predmet zmluvy a účel nájmu sa dopĺňa o bod 6, ktorý znie nasledovne:

„6. Porušenie akejkoľvek povinnosti nájomcu podľa tohto článku tejto zmluvy sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.“

3. Zmluvné strany sa dohodli, že znenie celého bodu 1 Článku IV Doba nájmu sa vypúšťa a nahrádza novým úplným znením nasledovne:

„1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu určitú na dobu 30 rokov odo dňa 01.02.2022 do 31.01.2052 (ďalej len „doba nájmu“).“

4. Zmluvné strany sa dohodli, že znenie celého bodu 2 Článku IV Doba nájmu sa vypúšťa a nahrádza novým úplným znením nasledovne:

„2. Nájomca je oprávnený najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím doby nájmu požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu. Nájomca je povinný v písomnej žiadosti uviesť dobu, o ktorú žiada predĺžiť dobu nájmu. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že prenajímateľ nie je povinný jeho žiadosti o predĺženie doby nájmu vyhovieť. V prípade, ak sa prenajímateľ nevyjadrí k žiadosti o predĺženie doby nájmu, má sa za to, že s predĺžením doby nájmu nesúhlasí. Na predĺženie doby nájmu sa vyžaduje uzatvorenie dodatku k tejto zmluve.“

5. Zmluvné strany sa dohodli, že znenie celého bodu 3 Článku IV Doba nájmu sa vypúšťa.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že znenie celého bodu 6 Článku V Technický stav a stavebné úpravy predmetu nájmu sa vypúšťa a nahrádza novým úplným znením nasledovne:

„6. Minimálna výška finančných nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu je 2 000 000,- EUR bez DPH (slovom: dva milióny EUR bez DPH) (ďalej len „Minimálny investičný náklad“). Uvedená suma nezahŕňa náklady na zariadenie interiéru objektu.“

7. Zmluvné strany sa dohodli, že znenie celého bodu 9 Článku V Technický stav a stavebné úpravy predmetu nájmu sa vypúšťa a nahrádza novým úplným znením nasledovne:

„9. V prípade skončenia doby nájmu pred uplynutím prvých 20 rokov doby nájmu, výlučne z dôvodu porušenia povinností prenajímateľa z tejto zmluvy, ktoré je nájomca povinný prenajímateľovi preukázať, pričom nájomca je povinný prenajímateľa písomne upozorniť na porušenie jeho povinností z tejto zmluvy a umožniť prenajímateľovi nápravu porušenia jeho povinností z tejto zmluvy v primeranej lehote, ktorá nebude kratšia ako 90 dní odo dňa písomného upozornenia, no napriek tomu v tejto lehote nedôjde zo strany prenajímateľa k náprave porušenia jeho povinností z tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný nájomcovi zaplatiť na základe nájomcom vystavenej faktúry zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia ku dňu skončenia doby nájmu, ktorá vychádza zo skutočnej výšky investície, ktorú vložil nájomca do rekonštrukcie a ktorú je nájomca povinný prenajímateľovi preukázať, a to najneskôr do 60 dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto zmluvy.

Prenajímateľ nie je povinný zaplatiť zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia, ani v prípade, ak sa nájom skončí z niektorého z dôvodov uvedených v tejto zmluve :

- v prípade skončenia nájmu podľa článku X bod 2 písm. a), b), c) tejto zmluvy,

- v prípade skončenia nájmu výpoveďou podľa článku X bod 2 písm. d) tejto zmluvy na základe niektorého dôvodu uvedeného : v článku X bod 4 písm. a), b), c), d), e), f), g) tejto zmluvy,

- v prípade skončenia nájmu výpoveďou podľa článku X bod 2 písm. d) tejto zmluvy na základe dôvodu uvedeného v článku X bod 5 písm. c) tejto zmluvy,

- v prípade skončenia nájmu odstúpením podľa článku X bod 2 písm. e) tejto zmluvy na základe niektorého dôvodu uvedeného : v článku X bod 6 (i) tejto zmluvy, v článku X bod 6 (ii) tejto zmluvy, v článku X bod 7 tejto zmluvy, v článku X bod 8 tejto zmluvy, v článku X bod 9 tejto zmluvy.“

8. Zmluvné strany sa dohodli, že znenie celého písm. u) bodu 3 Článku IX Práva a povinnosti zmluvných strán sa vypúšťa a nahrádza novým úplným znením nasledovne:

„u) pri prevádzkovaní zariadenia sociálnych služieb – v zariadení opatrovateľskej služby neobsadené miesta prednostne obsadzovať obyvateľmi s trvalým pobytom v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto – prijímateľmi sociálnej služby (klientmi), pričom mestská časť Bratislava – Nové Mesto mu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov bude na týchto prijímateľov sociálnej služby prispievať na základe samostatného zmluvného vzťahu. Pred samotným začatím prevádzkovania zariadenia opatrovateľskej služby ako aj počas prevádzkovania zariadenia opatrovateľskej služby, je nájomca povinný sa obrátiť, resp. zabezpečiť, aby sa OZ GERION/ iné vhodné zariadenie obrátilo, na sociálny útvar prenajímateľa (sekretariat@banm.sk, socialne@banm.sk) ohľadom obsadenia miest v zariadení opatrovateľskej služby obyvateľmi s

trvalým pobytom v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto a za tým účelom je povinný poskytnúť prenajímateľovi primeranú lehotu, ktorá nebude kratšia ako 10 pracovných dní. V prípade, ak sa prenajímateľ (resp. sociálny útvar prenajímateľa) v lehote podľa predchádzajúcej vety vyjadrí, že má záujem o obsadenie miesta v zariadení opatrovateľskej služby, nájomca je povinný vyhovieť, resp. zabezpečiť, aby OZ GERION/ iné vhodné zariadenie vyhovelo, prenajímateľovi v celom rozsahu. Počas prevádzkovania zariadenia opatrovateľskej služby je nájomca povinný pravidelne (minimálne jedenkrát mesačne) informovať, resp. zabezpečiť, aby OZ GERION/ iné vhodné zariadenie pravidelne (minimálne jedenkrát mesačne) informovalo o neobsadených miestach. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že nájomca je povinný sa obrátiť, resp. zabezpečiť, aby sa OZ GERION/ iné vhodné zariadenie obrátilo, na prenajímateľa (resp. sociálny útvar prenajímateľa) pri každom obsadzovaní neobsadeného miesta v zariadení opatrovateľskej služby.“

9. Zmluvné strany sa dohodli, že bod 3 Článku IX Práva a povinnosti zmluvných strán sa dopĺňa o písm. v), ktoré znie nasledovne:

„v) pri prevádzkovaní zariadenia sociálnych služieb obsadzovať miesta tak, aby minimálne dve miesta boli obsadené obyvateľmi, ktorým je mestská časť Bratislava – Nové Mesto povinná bezodkladne poskytnúť alebo zabezpečiť poskytnutie sociálnej služby v zmysle ustanovenia § 8 ods. 8 zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný obsadzovať, resp. zabezpečiť aby OZ GERION/ iné vhodné zariadenie obsadzovalo, miesta podľa predchádzajúcej vety na základe žiadosti mestskej časti Bratislava – Nové Mesto. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby tieto miesta boli obsadené v súlade s týmto písm. tohto bodu tohto článku zmluvy, a ak to nie je možné, je nájomca povinný zabezpečiť, aby tieto miesta boli neobsadené, a to do času ich obsadenia v súlade s týmto písm. tohto bodu tohto článku zmluvy.“

10. Zmluvné strany sa dohodli, že Článok IX Práva a povinnosti zmluvných strán sa dopĺňa o bod 5, ktorý znie nasledovne:

„5. Porušenie akejkoľvek povinnosti nájomcu podľa tohto článku tejto Zmluvy sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy.“

11. Zmluvné strany sa dohodli, že znenie celého bodu 1 Článku X Skončenie nájmu sa vypúšťa a nahrádza novým úplným znením nasledovne:

„1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. IV tejto zmluvy.“

12. Zmluvné strany sa dohodli, že znenie celého bodu 4 Článku X Skončenie nájmu sa vypúšťa a nahrádza novým úplným znením nasledovne:

„4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu z nižšie uvedených dôvodov:

- a) nájomca v rozpore so zmluvou užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel,*
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,*
- c) ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,*
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby,*

- e) *nájomca a ani OZ GERION / iné vhodné združenie najneskôr do dňa 31.07.2026 nezačne prevádzkovať predmet nájmu na dohodnutý účel nájmu podľa článku III bod 3 tejto zmluvy,*
 - f) *podnájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu,*
 - g) *nájomca preinvestuje do rekonštrukcie predmetu nájmu najneskôr do dňa 31.07.2026, sumu nižšiu ako minimálny investičný náklad podľa článku V bod 6 tejto zmluvy.“*
13. Zmluvné strany sa dohodli, že znenie celého bodu 6 Článku X Skončenie nájmu sa vypúšťa a nahrádza novým úplným znením nasledovne:
- „6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť z dôvodu, (i) ak nájomca a ani OZ GERION / iné vhodné združenie nezačne prevádzkovať predmet nájmu na dohodnutý účel v zmysle čl. III bod 3 tejto zmluvy do dňa 31.07.2026 z dôvodov ktoré spôsobil úmyselným konaním v rozpore s účelom tejto zmluvy prenajímateľ, alebo (ii) v prípade, ak by prenajímateľ porušil svoju povinnosť v zmysle bodu 18 článku V tejto zmluvy alebo takýto prevod by bol neplatný alebo bol vyhodnotený orgánom verejnej správy ako neplatný, neúčinný a prenajímateľ nezjedná nápravu ani po uplynutí primeranej lehoty na nápravu poskytnutej nájomcom, ktorá nebude kratšia ako 90 dní.“*
14. Zmluvné strany sa dohodli, že znenie celého bodu 8 Článku X Skončenie nájmu sa vypúšťa a nahrádza novým úplným znením nasledovne:
- „8. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy aj v nasledovných prípadoch:*
- a) ak nájomca podstatným spôsobom poruší nájomnú zmluvu v zmysle dojednaní v nájomnej zmluve, alebo*
 - b) ak sa prenajímateľ dozvie, že OZ GERION / iné vhodné združenie stratilo spôsobilosť/oprávnenie prevádzkovať činnosť, na ktorú sa predmet nájmu prenajal.“*

Článok II

Záverečné ustanovenia

1. Ustanovenia zmluvy výslovne neupravené týmto Dodatkom ostávajú nezmenené. Tento Dodatok tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
2. Dodatok je vyhotovený v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, tri (3) rovnopisy pre prenajímateľa a jeden (1) rovnopis pre nájomcu.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že tento Dodatok uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ho, porozumeli mu a nemajú proti jeho forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

4. Tento Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia podľa ustanovenia § 47a č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácii).

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto
Mgr. Matúš Čupka, starosta

BORMED, s.r.o.
Mgr. Tomáš Lendel, konateľ

BORMED, s.r.o.
Matej Gálik, konateľ