

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, zák. č. 116/1990 Zb., v znení noviel, zák. č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení noviel

---

### Zmluvné strany

**Prenajíateľ:**

**Bratislavský samosprávny kraj**  
so sídlom Trnavská cesta 8/A, 820 05 Bratislava  
zastúpená štatutárnym orgánom: Mgr. art. Ľubomír Roman - predseda  
IČO: 36063606  
/ďalej len „prenajíateľ“/

**Nájomca:**

**Nemocničná a.s.**  
so sídlom Pezinok, 1.mája č. 41, PSČ 902 01  
zastúpená štatutárnym orgánom: MUDr. Ivan Sloboda – predseda predstavenstva  
Ing. Róbert Veselka – člen predstavenstva  
IČO: 35 865 679  
bankové spojenie: Tatra banka a.s. Bratislava  
číslo účtu: 2620028193/1100  
zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu v Bratislave, v oddieli:  
Sa, vložke č. 3178/B  
/ďalej len „nájomca“/

## Čl. I Predmet zmluvy

1.1/ Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľného majetku (stavebné nehnuteľnosti) zapísaného v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Bratislave, Správy katastra Malacky, na liste vlastníctva č.201 v katastrálnom území Malacky :

Kotolňa	na parc. č. 2239/5	súpisné číslo neuvedené
NsP	na parc. č. 2245, 2246, 2247, 2248	súpisné číslo 857
Patológia	na parc. č. 2241	súpisné číslo neuvedené
Garáže 11 ks	na parc. č. 2242	súpisné číslo neuvedené
Kyslíkareň	na parc. č. 2239/6	súpisné číslo neuvedené
Náhradný vodný zdroj	na parc. č. 2239/7	súpisné číslo neuvedené
Regulačná stanica plynu	na parc. č. 2239/8	súpisné číslo neuvedené
Garáže 9 ks	na parc. č. 2239/9	súpisné číslo neuvedené
Garáž	na parc. č. 2239/10	súpisné číslo neuvedené
Dielňa	na parc. č. 2239/11	súpisné číslo neuvedené
Vrátnica	na parc. č. 2239/12	súpisné číslo neuvedené
Administratívna budova	na parc. č. 2244	súpisné číslo 5135
Stravovacia prevádzka	na parc. č. 2243	súpisné číslo 5136
Práčovňa	na parc. č. 2240	súpisné číslo 5134
VÚG 1 a VÚG 2	na parc. č. 2239/4	súpisné číslo 5133

V uvedených nehnuteľnostiach sa nachádzajú nebytové priestory slúžiace na poskytovanie zdravotnej starostlivosti a na výkon činností súvisiacich s poskytovaním zdravotnej starostlivosti. Uvedené nehnuteľnosti tvoria areál NsP Malacky, listy vlastníctiev uvedených nehnuteľností tvoria prílohu č.6.

1.2/ Prenajímateľ je vlastníkom hnutel'ného majetku, ktorý je umiestnený v nehnuteľnostiach uvedených v čl. I bod. 1.1/. Špecifikácia hnutel'ného majetku je uvedená v prílohe č. 1., ktorá tvorí súčasť tejto zmluvy. Príloha č.1 bude členená na súpis hnutel'ného majetku, ktorý podlieha účtovným odpisom, to znamená nebol v plnom rozsahu účtovne odpísaný a na súpis hnutel'ného majetku, ktorý bol už úplne účtovne odpísaný.

1.3/ Prenajímateľ je bez právneho titulu užívateľom nasledovných právne nevysporiadaných pozemkov uvedených v bode 1.1 tejto zmluvy: parc. č. 2239/5, 2245, 2246, 2247, 2248, 2239/3, 2241, 2242, 2239/6, 2239/7, 2239/8, 2239/9, 2239/10, 2239/11, 2239/12, 2244, 2243, 2240, 2239/4, 2239/1, 2249/1-3 ktoré tvoria areál Nemocnice s poliklinikou v Malackách a sú na nich postavené nehnuteľnosti uvedené v bode. 1.1/.

1.4/ Nehnuteľnosti uvedené v bode 1.1, v ktorých sa nachádzajú nebytové priestory a ktorých je prenajímateľ vlastníkom sa prenechávajú nájomcovi do nájmu ako nehnuteľná vec v zmysle Občianskeho zákonníka a z. č. 116/1990 Zb. Plocha prenajímaných nebytových priestorov nachádzajúcich sa v prenajímaných stavebných nehnuteľnostiach je 15.593 m<sup>2</sup>.

Celkovú plochu tvoria :

a/ nebytové priestory s plochou 9.903 m<sup>2</sup> určené na výkon zdravotnej starostlivosti

b/ ostatné priestory s plochou 5.690 m<sup>2</sup>.

Situačný plán areálu Nemocnice s poliklinikou v Malackách, plány - pôdorysy so stavebným zameraním jednotlivých nehnuteľností a s presným vyznačením určenia a druhu nebytových priestorov, ktoré tvoria predmet nájmu, tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

1.5/ Predmetom tejto zmluvy je nájom stavebných nehnuteľností, v ktorých sa nachádzajú nebytové priestory, tak ako je to špecifikované v bode 1.4 a nachádzajúcich sa na pozemkoch uvedených v bode 1.3.

1.6/ Predmetom zmluvy o nájme je aj nájom hnutel'ných vecí podľa bodu. 1.2/ uvedených v prílohe č. 1 v rozsahu hnutel'ného majetku, ktorý ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nebol úplne účtovne odpísaný. Prenajímateľ touto zmluvou dáva nájomcovi do bezplatného užívania hnutel'ný majetok, ktorý ku dňu nadobudnutia právoplatnosti tejto zmluvy bol už účtovne odpísaný.

1.7/ Prenajímateľ týmto prehlasuje, že pozemky, na ktorých sú prenajímané stavebné nehnuteľnosti postavené a ktoré tvoria areál nemocnice sú právne nevysporiadané. V prípade, ak sa prenajímateľ v budúcnosti stane vlastníkom predmetných právne nevysporiadaných pozemkov budú tieto osobitným dodatkom k tejto zmluve zaradené do predmetu nájmu nehnuteľností s tým, že nedôjde k zvýšeniu nájomného.

1.8/ V prípade, že sa prenajímateľ nehnuteľností uvedených v bode 1.1 stane vlastníkom pozemkov pod prenajatými stavebnými nehnuteľnosťami a pozemkov tvoriacich celý areál nemocnice (bod 1.3 zmluvy) a neuzavrie s nájomcom dodatok k tejto nájomnej zmluve o rozšírení predmetu nájmu o uvedené pozemky bez zmeny výšky nájomného, závažným spôsobom poruší túto nájomnú zmluvu.

1.9/ Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že na nájomcu prechádza v zmysle § 24 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov aj právo odpisovania prenajatého majetku. Za tým účelom dôjde k 31.12.2004 k vyradeniu prenajatého majetku z účtovnej evidencie prenajímateľa a tento majetok si k 01.01.2005 do účtovnej evidencie zaradí nájomca, ktorý bude pokračovať v odpisovaní prenajatého majetku, a to až do konca roku 2013. Právo odpisovať prenajatý majetok prechádza späť na prenajímateľa od 01.01.2014, prípadne aj skôr, pri skoršom skončení nájmu. Odpisovanie prípadného technického zhodnotenia predmetu nájmu bude uskutočňovať v súlade s § 24 ods. 2 z.č. 595/2003 Z.z. nájomca, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca bude technické zhodnotenie predmetu nájmu odpisovať do konca nájmu s tým, že v poslednom roku nájmu sa odpíše pomerná časť (za dobu 5 mesiacov).

## **Čl. II** **Účel nájmu**

Nájomca bude prenajaté nebytové priestory, hnutel'né veci a pozemky uvedené v Čl. I, bod. 1.1/ až 1.4/ tejto zmluvy užívať pre účely poskytovania zdravotnej starostlivosti v rozsahu Povolenia na poskytovanie zdravotnej starostlivosti vydaným Bratislavským samosprávnym krajom pre nájomcu a na ostatné činnosti podľa výpisu obchodného registra nájomcu, súvisiace s poskytovaním zdravotnej starostlivosti. Užívanie predmetu nájmu na iný ako vyššie uvedený účel vyžaduje predchádzajúci súhlas prenajímateľa.

## **Čl. III** **Doba nájmu, skončenie nájmu**

3.1/ Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 9 rokov 11 mesiacov odo dňa účinnosti zmluvy. Doba nájmu začína plynúť odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa bodu. 8.7/. Dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nájomca prevezme od prenajímateľa predmet nájmu podľa čl. I, o čom bude vyhotovený preberací protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, ktorý bude tvoriť prílohu č.3 tejto zmluvy.

3.2/ Zmluvné strany môžu vypovedať zmluvu pred skončením doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9, ods. 2,3, zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov.

3.3/ Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.

3.4/ Zmluvné strany sa dohodli, že písomnej výpovedi zo strany nájomcu i prenajímateľa musí predchádzať písomná výzva jedného účastníka, účastníkovi ktorý porušuje ustanovenia tejto zmluvy a zápisnica z jednania oboch zmluvných strán z ktorej bude zrejmý výsledok jednania. Vzájomné rokovanie sa uskutoční do 10 dní od doručenia výzvy obsahujúcej upozornenie na porušenie tejto zmluvy. Výzva bude obsahovať aj návrh presného termínu rokovania.

3.5/ Výpovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Túto lehotu je možné skrátiť alebo predĺžiť len dohodou zmluvných strán.

3.6/ Prenajíateľ môže v súlade s bodom 3.2 kedykoľvek vypovedať túto zmluvu, ak nájomca užíva predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu takým spôsobom, že dochádza k podstatnému porušeniu tejto zmluvy alebo hoci bol nájomca písomne upozornený, nezaplatil po dobu 90 dní splatné nájomné. Výpovedná lehota je v tomto prípade 3 mesiace a plynie od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3.7/ Právoplatné rozhodnutie orgánu príslušného na vydanie rozhodnutia o zrušení Povolenia na poskytovanie zdravotnej starostlivosti nájomcovi v zmysle zákona č. 277/1994 Z.z. o zdravotnej starostlivosti v znení neskorších predpisov, stanovuje nájomcovi možnosť vypovedať nájomnú zmluvu v zmysle § 9 ods. 3 písm. a) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

3.8/ Ak je dôvodom na zrušenie Povolenia na poskytovanie zdravotnej starostlivosti ustanovenie § 33 ods. 8 písm. f) zákona č. 277/1994 Z.z. (žiadosť poskytovateľa o zrušenie povolenia), nie je prenajíateľ povinný, v prípade výpovede tejto nájomnej zmluvy, uhradiť nájomcovi zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia predmetu nájmu podľa bodu 6.9.

#### Čl. IV

#### Výška nájomného a spôsob jeho úhrady

4.1/ Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za prenajaté hnutelné aj nehnuteľné veci v celkovej výške 51.765.000,-Sk za celú dobu nájmu, čo predstavuje sumu 435.000,-Sk mesačne. Takto dohodnuté nájomné nezahŕňa platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Táto výška nájomného je dohodnutá v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR z 22.12.2003 č. 02/R/2003, ktorým sa ustanovuje rozsah regulácie cien v pôsobnosti Ministerstva financií Slovenskej republiky.

4.2/ Dohodou zmluvných je splatnosť nájomného určená nasledovným spôsobom:

- Od 01.07.2004 do 31.12.2007 (42 mesiacov) je nájomca povinný platiť prenajíateľovi čiastku 50.000,-Sk mesačne, so splatnosťou do 30 dňa nasledujúceho mesiaca za predchádzajúci mesiac.
- Od 01.01.2008 do 31.12.2013 (72 mesiacov) je nájomca povinný platiť prenajíateľovi čiastku 425.000,-Sk mesačne, so splatnosťou do 30 dňa nasledujúceho mesiaca.
- Za rok 2014 (od 01.01.2014 do 31.05.2014) je nájomca povinný zaplatiť prenajíateľovi jednorázovú splátku zvyšnej časti nájomného dohodnutého podľa bodu 4.1 v celkovej výške 19.065.000,-Sk, splatnej do 30.06.2014.

Nájomné je nájomca povinný platiť na číslo účtu prenajíateľa 19 – 17508062 / 0720. Suma sa považuje za splatenú až jej pripísaním na účet prenajíateľa.

V prípade skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby 9 rokov 11 mesiacov, stáva sa dohoda zmluvných strán o splatnosti nájomného neplatnou od samého počiatku a nájomca je povinný zaplatiť od začiatku nájmu nájomné podľa rozpisu v bode 4.1, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

4.3/ V prípade, ak dôjde k ukončeniu nájmu pred uplynutím dohodnutej doby sa prenajíateľ zaväzuje odkúpiť za zostatkovú hodnotu od nájomcu hnutelné veci vnesené do nehnuteľnosti, ako aj uhradiť zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia predmetu nájmu nájomcom.

4.4/ Po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby dôjde k vzájomnému vysporiadaniu vzájomných pohľadávok plynúcich z tejto nájomnej zmluvy. Nájomca je povinný v celom rozsahu splatiť dohodnuté nájomné. Prenajíateľ je povinný uhradiť nájomcovi zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia predmetu nájmu, ktoré nájomca zo súhlasom prenajíateľa uskutočnil počas nájmu. Tieto vzájomné záväzky si zmluvné strany započítajú. Rozdiel bude uhradený do 90 dní.

4.5/ Ak bude môcť nájomca užívať predmet nájmu len obmedzene, a to z dôvodu, ktorý nezapríčinil, má nárok na primeranú zľavu nájomného. Nájomca je povinný o tomto dôvode do 5 pracovných dní informovať prenajíateľa. Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z dohodnutej výšky nájmu, musí byť uplatnené u prenajíateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebude uplatnené do 3 mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam, na základe ktorých vznikol takýto právny nárok. Uplatnenie tohto ustanovenia sa nájomca nemôže domáhať počas vykonávania rekonštrukcie predmetu nájmu realizovaného

z jeho rozhodnutia, za účelom technického zhodnotenia predmetu nájmu, okrem prípadu vyvolanej nutnej opravy.

4.6/ Zmluvné strany potvrdia deň nadobudnutia účinnosti zmluvy aj v preberacom protokole tak ako je uvedené v čl. III bod. 3.1/.

4.7/ V prípade zmien všeobecne záväzných predpisov upravujúcich oblasť nájmu, sa výška nájmu uvedená v čl. IV bod. 4.1/ môže upraviť len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.

## Čl. V

### Služby spojené s nájmom a ich úhrada

5.1/ Nájomca si zabezpečí na svoje náklady dodávku elektrickej energie, tepla, vody, plynu, teplej úžitkovej vody do prenajatých nehnuteľností, odvod kanalizačného odpadu, ďalej si zabezpečí odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu vyprodukovaného nájomcom pri prevádzkovaní nemocnice s poliklinikou, dezinfekciu a deratizáciu prenajatých priestorov, taktiež si zabezpečí odvoz a likvidáciu biologického odpadu. Za tým účelom je povinný uzatvoriť zmluvný vzťah s príslušnými dodávateľmi ak to prikazuje príslušný právny predpis, k čomu mu prenajímateľ udeľuje svoj súhlas.

5.2/ Nájomca si služby spojené s nájmom uvedené v čl. V bod. 5.1/ zabezpečí na vlastné náklady a ťarchu, pričom úhrady za poskytnuté služby bude vykonávať priamo dodávateľom jednotlivých služieb na základe odberateľských faktúr vystavených na nájomcu.

5.3/ Súčasťou preberacieho protokolu bude písomný záznam o aktuálnom stave spotreby elektrickej energie, vody, zemného plynu, príp. teplej úžitkovej vody. Za aktuálny stav sa bude považovať stav na príslušných meracích zariadeniach ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, tento stav bude považovať nájomca za východiskový pri uzavretí dodávateľských zmlúv s dodávateľmi energií a služieb.

## Čl. VI

### Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1/ Prenajímateľ protokolárne odovzdá prenajaté stavebné nehnuteľnosti špecifikované v bode 1.1 a v nich nachádzajúce sa nebytové priestory ako aj prenajatý hnutel'ný majetok a hnutel'ný majetok prenechaný do bezplatného užívania nájomcovi v stave v akom sa tento nachádza ku dňu účinnosti tejto nájmovej zmluvy. Zároveň prehlasuje, že predmet nájmu je v zmysle technicko-prevádzkovom ako aj v zmysle príslušných zákonov spôsobilý na dohodnutý účel nájmu podľa čl. II. Nájomca sa so stavom predmetu nájmu oboznámil prostredníctvom prenajímateľa fyzicky a vizuálne na mieste a berie v procese uzatvárania tejto zmluvy uvedený stav na vedomie. Prenajímateľ doloží všetky príslušné technické správy, ak sa ich vyhotovovanie podľa všeobecne záväzných právnych predpisov, alebo príslušných technických noriem vyžaduje.

6.2/ Nájomca bude prenajaté priestory užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi pracovníkmi alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a v súlade s ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

6.3/ Nájomca sa zaväzuje počas doby trvania nájmu celkovo investovať do technického zhodnotenia predmetu nájmu investície vo výške 50 miliónov slovenských korún v zmysle ustanovení tejto zmluvy, najmä bodu 6.8. Čiastku 20.000.000,-Sk sa nájomca zaväzuje investovať do technického zhodnotenia predmetu nájmu najneskôr do 31.12.2005. Zároveň je nájomca povinný takto zrealizované technické zhodnotenie v roku 2005 aj zaradiť do majetku a začať odpisovať v zmysle z.č. 595/2003 Z.z. v platnom znení. Ďalšiu čiastku vo výške 30.000.000,-Sk sa nájomca zaväzuje investovať do technického zhodnotenia predmetu nájmu najneskôr do 31.12.2006. Zároveň je nájomca povinný takto zrealizované technické zhodnotenie v roku 2006 aj zaradiť do majetku a začať odpisovať v zmysle z.č. 595/2003 Z.z. v platnom znení. V prípade, že zo strany nájomcu nedôjde k vyššieuvedenej investícii v plnom rozsahu, nepovažuje sa to za porušenie nájmovej

zmluvy avšak nájomné je v tom prípade splatné v zmysle bodu čl. 4.1, a to od samého počiatku nájmu, bez prihliadnutia na dohodnuté splátky nájomného podľa bodu 4.2 tejto zmluvy. V prípade, ak nájomca nezaradí technické zhodnotenie do majetku a nezačne ho odpisovať podľa vyššie uvedeného, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške zodpovedajúcej ročnému odpisu z tej časti technického zhodnotenia, ktoré nebolo v zmysle tohto článku zaradené do majetku a nezačalo sa s jeho odpisovaním. Zaplataenie zmluvnej pokuty nezbavuje nájomcu povinnosti zaradiť technické zhodnotenie do majetku a odpisovať ho.

6.4/ Nájomca preberá predmet nájmu zabezpečený protipožiarnymi zariadeniami ako aj zabezpečený potrebnými opatreniami v súlade so zákonom č. 314/2001 Z.z. a zaväzuje sa tieto na svoje náklady a ťarchu v takomto stave udržiavať. V prípade nutnosti odstránenia závad a ďalšieho dovybavenia týchto zariadení, ktoré neboli vykonané ku dňu účinnosti tejto zmluvy, tieto sa zaväzuje nájomca odstrániť.

6.5/ Nájomca môže užívať prenajaté priestory v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý. Prenajíateľ týmto dáva súhlas nájomcovi na uzavretie podnájomnej zmluvy na taký účel podnájmu, ktorý bude v zhode s účelom tejto nájomnej zmluvy uvedeným v čl. II. O uzatvorení podnájomnej zmluvy bude nájomca písomne informovať prenajíateľa najneskôr do 15 dní od nadobudnutia účinnosti podnájomnej zmluvy. Na uzavretie podnájomnej zmluvy s iným účelom ako je uvedený v tejto zmluve, je nájomca povinný vyžiadať si osobitne predchádzajúci písomný súhlas prenajíateľa, inak je takáto podnájomná zmluva neplatná. Nájomca je oprávnený uzatvoriť podnájomnú zmluvu tak, aby jej platnosť skončila vždy najneskôr do doby trvania nájomného vzťahu podľa tejto nájomnej zmluvy.

6.6/ Prenajíateľ je povinný bez zbytočných obmedzení umožniť a zabezpečiť bezpečný prístup pracovníkom nájomcu, dodávateľom nájomcu alebo návštevam nájomcu do prenajatých nebytových priestorov.

6.7/ Prenajíateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.

6.8/ Nájomca predmet nájmu, to znamená prenajaté nebytové priestory na svoje náklady v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraví tak, aby mohli byť optimálne využívané pre účely prevádzkovania nemocnice s poliklinikou podľa dokumentácie, ktorá bude za týmto účelom vypracovaná a vopred predložená na odsúhlasenie prenajíateľovi spolu s vyjadrením finančnej kalkulácie. Nájomca môže realizovať tieto stavebné úpravy a technické zhodnotenia podľa bodu 6.3 až po obdržaní písomného súhlasu prenajíateľa. Prenajíateľ je povinný vyjadriť sa k predmetnej žiadosti do 15 dní.

6.9/ Zmluvné strany, prenajíateľ a nájomca sa podľa ustanovenia § 667 Občianskeho zákonníka dohodli, že ak z akéhokoľvek dôvodu, ktorý nezapríčiní nájomca, bude táto zmluva zo strany prenajíateľa alebo zo strany jeho právneho nástupcu vypovedaná alebo bude od nej odstúpené alebo bude z dôvodu, ktorý nezapríčinil nájomca zrušená, prípadne vyhlásená za neplatnú, prenajíateľ sa po vysporiadaní dlžného nájomného zo strany nájomcu zaväzuje uhradiť nájomcovi zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia predmetu nájmu ako je uvedené v bode 6.8/. Zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia uhradí prenajíateľ v jednej splátke.

6.10/ Modernizáciu, rekonštrukciu a technické zhodnotenie hnutelných vecí realizuje na svoje náklady nájomca v súlade s podmienkami príslušných technických noriem s tým, že zhodnotenie vecí sa započíta do nájomcovej investície. Ustanovenie bodu 6.8 zostáva týmto nedotknuté.

6.11/ Nájomca si môže zabezpečiť na svoje náklady poistenie svojich vnesených vecí, napr. tovaru, zariadenia a pod., príp. poistiť tovar a zariadenie proti krádeži a živelnéj udalosti.

6.12/ Odpisy nákladov na technické zhodnotenie predmetu nájmu, realizované so súhlasom prenajíateľa si bude počas trvania nájomného vzťahu uplatňovať nájomca.

6.13/ Revízne správy o stave el. sietí, plynových sietí, vody, protipožiarne revízie vyplývajúce zo zákona a iných právnych predpisov, bude zabezpečovať nájomca. Prenajímateľ je povinný predložiť ku dňu nadobudnutia účinnosti zmluvy aktuálne a platné revízne správy vyplývajúce zo zákona a iných právnych predpisov nájomcovi. V prípade plánovaného vykonania príslušných revízií a vystavenia revíznych správ do konca kalendárneho roka 2004, tieto ešte vykoná na svoje náklady prenajímateľ a v zmysle príslušných ustanovení tejto zmluvy ich doloží nájomcovi.

6.14/ Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady všetky bežné a drobné opravy tak, aby bola zabezpečená prevádzkyschopnosť predmetu prenájmu, a to počas celej doby nájmu. Uvedené bežné a drobné opravy budú zaznačené nájomcom do knihy opráv. Potrebu opráv väčšieho rozsahu, mimo rámca bežných a drobných opráv, je nájomca povinný bez zbytočného odkladu po ich zistení nahlásiť prenajímateľovi, čo však nemá odkladný účinok na prinavrátanie povahy vecí do pôvodného stavu. Tieto opravy sa budú zabezpečovať na základe osobitnej dohody prenajímateľa a nájomcu. Povinnosti prenajímateľa podľa Občianskeho zákonníka zostávajú zachované.

6.15/ Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu jeho nesprávnym užívaním, ďalej za vlastné škody a škody zavinené tretími osobami. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady a ťarchu ochranu predmetu nájmu.

6.16/ Prenajímateľ je povinný platiť všetky zákonom stanovené poplatky vyplývajúce z vlastníctva hnuteľného a nehnuteľného majetku, zabezpečiť poistenie nehnuteľného majetku proti živelnnej udalosti, poškodeniu nájomcom a tretími osobami a pod. Prenajímateľ je taktiež povinný poistiť hnuteľný majetok, ktorý je predmetom tejto zmluvy. Prenajímateľ touto zmluvou splnomocňuje nájomcu na konanie – zastupovanie k rokovaniu s poisťovňou v prípade poistnej udalosti.

6.17/ Nájomca je povinný umiestniť pri vstupe do budovy v ktorej sa nachádza predmet nájmu, firemné označenie, primeranej veľkosti a konštrukcie. Taktiež je nájomca oprávnený umiestniť firemné označenie pri vstupe do prenajatých nebytových priestorov.

6.18/ Nájomca bude zabezpečovať počas platnosti tejto zmluvy potrebnú údržbu pozemkov zverených do užívania a zároveň preberá zodpovednosť za škody vzniknuté tretím osobám vyplývajúce k nedostatočnej údržby užívaných pozemkov.

6.19/ Nájomca môže užívať prenajaté priestory na účely uvedené v tejto zmluve, okrem prípadov keď sa na zmene účelu písomne dohodne s prenajímateľom.

6.20/ Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi každú škodu na predmete nájmu nad 10.000,- Sk do 5 dní od jej zistenia nájomcom.

6.21/ Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že počas celej doby trvania nájmu má nájomca právo hnuteľnú vec, ktorá sa stane neupotrebitelnou, resp. nefunkčnou alebo zbytočnou, vrátiť prenajímateľovi a prenajímateľ je povinný túto vec prijať späť s vydaním potvrdenia o prevzatí a odovzdaní vecí. Za okamih vrátenia sa pokladá deň, v ktorom si prenajímateľ vec fyzicky prevzal. Od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po vrátení hnuteľnej veci sa ruší jej nájom a od tohto dňa sa dodatkom ku tejto nájomnej zmluve nájomné za hnuteľné veci zníži o hodnotu nájomného pripadajúcu na vrátenú vec.

6.22/ Nájomca odovzdá po skončení nájmu prenajaté stavebné nehnuteľnosti, nebytové priestory a hnuteľné veci v stave, v akom boli prevzaté do nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a so zmenami – úpravami vykonanými v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a bodu 6.14. Uvedenie do pôvodného stavu podľa § 13 zák. č. 116/1990 Zb. sa nevyžaduje, ak ide o úpravy vykonané v súlade s touto zmluvou. Pri svojvoľne vykonaných úpravách je nájomca povinný tieto uviesť na svoje náklady a ťarchu do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

6.23/ Prenajímateľ umožní nájomcovi v prenajatých priestoroch zriadenie vlastných telefónnych liniek, počítačovej siete a bezpečnostných zariadení na náklady nájomcu. Takto uzavretá zmluva o nájme zároveň dáva nájomcovi oprávnenie na inštalovanie zdravotníckej a inej technológie slúžiacej k výkonu jeho činnosti.

6.24/ Po uplynutí doby nájmu prenajímateľ sa zaväzuje, že bude prednostne rokovať o uzavretí novej nájomnej zmluvy s pôvodným nájomcom, prenajímateľ predloží tri mesiace pred skončením platnosti tejto zmluvy nový návrh nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie.

6.25/ V prípade, že sa prenajímateľ rozhodne odpredať predmet nájomnej zmluvy alebo jeho časť, prenajímateľ je povinný o tomto rozhodnutí priamo a včas informovať nájomcu.

6.26/ V prípade ukončenia nájomnej zmluvy s tým, že nájomca neprejaví vôľu ďalej pokračovať v nájomnom vzťahu ako aj v prípade predčasného ukončenia nájmu zo strany nájomcu, má prenajímateľ prednostné právo na kúpu hnutel'ného majetku nájomcu vneseného počas trvania tejto nájomnej zmluvy do prenajatých nebytových priestorov. Ak prenajímateľ prejaví písomný záujem o kúpu, nájomca odpredá prenajímateľovi hnutel'ný majetok za zostatkovú cenu podľa účtovnej evidencie.

## Čl. VII

### Iné ustanovenia

7.1/ Prevzatie zamestnancov :

Podľa §31 ods. 3 zákona č. 311 / 2001 Z.z. prechádzajú na zamestnávateľa nájomcu práva a povinnosti vyplývajúce z pracovno-právnych vzťahov voči zamestnancom prenajímateľa, ktorí ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy boli v pracovnoprávnom vzťahu s prenajímateľom. Zoznam zamestnancov prenajímateľa s ich pracovným zaradením ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy bude tvoriť prílohu č.4 tejto zmluvy.

7.2/ Preberací protokol musí minimálne obsahovať:

- a/ identifikáciu prenajímateľa a nájomcu
- b/ súpis predmetu nájmu podľa čl. I tejto zmluvy
- c/ súpis zásob tovarov, spotrebného materiálu, liečiv apod. ku dňu podpísania preberacieho protokolu v nákupných cenách
- d/ deň prevzatia predmetu nájmu v tvare deň, mesiac, rok
- e/ odpočet stavov meracích zariadení všetkých médií ku dňu prevzatia predmetu nájmu
- f/ odovzdanie technickej, servisnej a záručnej dokumentácie súvisiacej s predmetom nájmu
- g/ odovzdanie personálnej a mzdovej dokumentácie prevzatých zamestnancov
- h/ odovzdanie platných revíznych správ predmetu nájmu
- i/ odovzdanie všetkých kľúčov a zabezpečovacích zariadení k predmetu nájmu
- j/ podpisy štatutárnych zástupcov zmluvných strán
- k/ prehľad existujúcich nájomných zmlúv na priestory tvoriace areál nemocnice.

## Čl. VIII

### Všeobecné a záverečné ustanovenia

8.1/ Zmluvné strany súhlasia s jednotlivými ustanoveniami tejto zmluvy o nájme a prehlasujú, že bola uzatvorená vážne, slobodne a určito. Neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy nespôsobuje neplatnosť celej nájomnej zmluvy, ale je neplatným len toto ustanovenie, ak z všeobecne záväzného právneho predpisu nevyplýva niečo iné.

8.2/ Všetky zmeny alebo dodatky k tejto zmluve sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomne, predložiť druhej zmluvnej strane na posúdenie a nadobúdajú účinnosť až podpisom oboch zmluvných strán a stávajú sa súčasťou tejto zmluvy.

8.3/ Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane, nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.

8.4/ Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájme a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.



8.5/ Mesto Malacky, ako príslušný orgán podľa §3, ods. 2, zák. č. 116/1990 Zb. udelil rozhodnutím č. OÚR/8387/2003, zo dňa 07. 01. 2004 predchádzajúci súhlas s prenájomom nebytových priestorov uvedených v tejto zmluve nájomcovi. Toto rozhodnutie bude tvoriť prílohu č.5 k tejto zmluve.

8.6/ Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po dva obdrží každá zo zmluvných strán. Každý rovnopis tejto zmluvy sa považuje za jej originál, avšak všetky rovnopisy tvoria spolu jednu a tú istú zmluvu.

8.7/ Táto zmluva je platná dňom jej schválenia a podpisu štatutárnymi zástupcami zmluvných strán a účinná dňom nadobudnutia právoplatnosti Povolenia na poskytovanie zdravotnej starostlivosti s miestom výkonu Malacky, ul. Duklianských hrdinov č. 24 vydaného nájomcovi Bratislavským samosprávnym krajom.

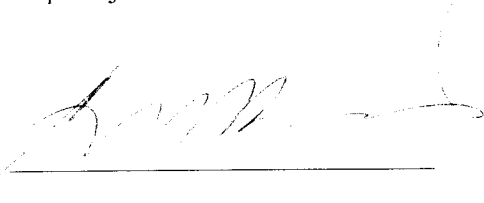
8.8/ V prípade, že nájomcovi nebude do 180 dní odo dňa nadobudnutia platnosti tejto zmluvy vydané Povolenie na poskytovanie zdravotnej starostlivosti Bratislavským samosprávnym krajom, stáva sa táto nájomná zmluva neplatnou a zmluvné strany nebudú ďalej viazané ustanoveniami tejto zmluvy.

8.9/ Obe zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Bratislave dňa 18. júna 2004

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:



Mgr. art. Ľubomír Roman  
predseda  
Bratislavského samosprávneho kraja



MUDr. Ivan Sloboda  
predseda predstavenstva  
Nemocničná a.s.



Ing. Róbert Veselka  
člen predstavenstva  
Nemocničná a.s.

**Zoznam príloh :**

1. Príloha č. 1 – špecifikácia hnutel'ného majetku
2. Príloha č. 2 – pôdorysy so stavebným zameraním jednotlivých nehnuteľností
3. Príloha č. 3 – preberací protokol
4. Príloha č. 4 – zoznam zamestnancov prenajímateľa
5. Príloha č. 5 – rozhodnutie Mesta Malacky o súhlase s prenájomom nebytových priestorov
6. Príloha č. 6 – LV