

DODATOK č. 8 GEN_301/2024

k Zmluve o nájme pozemkov a stavieb č. 4016/24242/2016

uzatvorenej podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi (ďalej len „**Dodatok č. 8**“)

číslo: OMP_22644/2627/2024

Prenajímateľ: MESTO ZLATÉ MORAVCE

Ul. 1. mája č. 2, 953 01 Zlaté Moravce

zastúpené: **PaedDr. Dušanom Husárom** – primátorom mesta

IČO: 00 308 676

DIČ: 2021058787

bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.

číslo účtu (IBAN): SK24 0900 0000 0050 5810 9482

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

Nájomca: Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s.

Sídlo: Ul. Bernoláková 4, 953 01 Zlaté Moravce

IČO: 50 433 946

bankové spojenie: Československá obchodná banka a.s.

číslo účtu: SK80 7500 0000 0001 2552 8343

zápis v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, odd. Sa, vložka č. 10512/N

zast.: Mgr.Miroslav Jaška, MPH – predseda predstavenstva

Ing. Marta Eckhardtová, MPH – člen predstavenstva

(ďalej len „**nájomca**“ alebo „**Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s.**“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len ako „**zmluvné strany**“)

uzatvárajú tento dodatok č. 8:

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ s nájomcom uzatvorili dňa 07.11.2016 Zmluvu o nájme pozemkov a stavieb č. 4016/24242/2016 (ďalej len ako „**nájomná zmluva**“), ktorej predmetom je prenájom nehnuteľností vo vlastníctve prenajímateľa nachádzajúcich sa v katastrálnom území Zlaté Moravce zapísaných na liste vlastníctva č. 3467 a to:

pozemkov - parciel KN registra „C“ číslo: parc. č. **3** zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2892 m², parc. č. **7/1** zastavané plochy a nádvoria vo výmere 14379 m², parc. č. **7/2** zastavané plochy a nádvoria vo výmere 732 m², parc. č. **7/3** zastavané plochy a nádvoria vo výmere 21 m², parc. č. **7/4** zastavané plochy a nádvoria vo výmere 48 m², parc. č. **7/5** zastavané plochy a nádvoria vo výmere 377 m², parc. č. **7/6** zastavané plochy a nádvoria vo výmere 86 m², parc. č. **7/7** zastavané plochy a nádvoria vo výmere 288 m², parc. č. **7/8** zastavané plochy a nádvoria vo výmere 50 m², parc. č. **7/9** zastavané plochy a nádvoria vo výmere 73 m², parc. č. **7/10** zastavané plochy a nádvoria vo výmere 117 m², parc. č. **7/11** zastavané plochy a nádvoria vo výmere 299 m², parc. č. **7/12** zastavané plochy a nádvoria vo výmere 510 m², parc. č. **7/13** zastavané plochy a nádvoria vo výmere 661 m², parc. č. **7/14** zastavané plochy a nádvoria vo výmere 38 m², parc. č. **7/15** zastavané plochy a nádvoria vo výmere 76 m², parc. č. **7/16** zastavané plochy a nádvoria vo výmere 75 m², časť parc. č. **7/17** zastavané plochy a nádvoria

o výmere 252 m² z celkovej výmery 378 m², parc. č. 7/18 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 21 m², parc. č. 25 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 254 m², parc. č. 27 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 200 m² a parc. č. 29 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 531 m², t.j. **celkove prenajatých pozemkov o výmere 21 980 m²**;

a ďalej budov – stavieb: súp. č. 486 interný pavilón na parc. č. 3, súp. č. 491 Int.- chir. pavilón na parc. č. 7/2, súp. č. 492 Adm. budova riad., OKB na parc. č. 7/7, súp. č. 496 Gyn.- pôr. pavilón na parc. č. 7/5, súp. č. 501 Admin. budova – príjem na parc. č. 7/6, súp. č. 505 Pavilón diag. disc. na parc. č. 25, súp. č. 909 Patológia na parc. č. 7/16, súp. č. 2255 Hospodárska budova na parc. č. 27, súp. č. 2256 Hospodárska budova na parc. č. 29, súp. č. 2257 Sklad kyslíka na parc. č. 7/3, súp. č. 2258 Sklad inf. fliaš na parc. č. 7/4, súp. č. 2259 Pivnica na parc. č. 7/8, súp. č. 2260 Garáže na parc. č. 7/10, súp. č. 2262 Kotolňa na parc. č. 7/13, súp. č. 2263 Náhr. zdroj el. energie na parc. č. 7/15, súp. č. 2264 Vodáreň na parc. č. 7/18 a časť budovy súp. č. 502 Infekčný pavilón na parc. č. 7/17, t.j. celkove prenajatých nebytových priestorov pre účely nešátneho zdravotníckeho zariadenia o výmere 6500 m² a celkove prenajatých nebytových priestorov na ostatné účely o výmere 2400 m², teda spolu 8900 m².

2. Predmetná nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu od 01.01.2017 do 31.12.2017, pričom výška nájomného podľa nájomnej zmluvy bola 161.280,00 € ročne, t.j. 13.440,00 € mesačne splatná, bez osobitnej fakturácie prenajímateľa, vždy do 28. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci.

3. Dňa 13.02.2017 bol k nájomnej zmluve uzatvorený **Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme pozemkov a stavieb č. 4016/24242/2016** (ďalej len ako „**Dodatok č. 1**“), ktorým došlo **k predĺženiu doby nájmu do 31.12.2041, zníženiu nájomného na sumu 61.000,00 €**, pričom v roku 2017 bolo nájomné v sume 72.264,33 €, ďalej bolo toto nájomné rozdelené do dvoch splátok, so splatnosťou do 30.06. a 30.11. príslušného kalendárneho roka, pričom sa dojednala aj **úprava výšky nájomného podľa ročnej miery inflácie** za predchádzajúci kalendárny rok. Zmluvné strany ďalej dohodli, že **bežné opravy sú určené do výšky 5.000,00 €**, a že nájomca do **31.12.2021 vykoná investície vo výške 2.000 000 €**, pričom nájomca je oprávnený **požiadať o započítanie sumy zodpovedajúcej technickému zhodnoteniu voči splatnému nájomnému za nasledujúce obdobie do výšky 50% zo sumy ročného nájomného** a že náklady vynaložené nájomcom na zhodnotenie predmetu nájmu bude účtovne evidovať a odpisovať nájomca. Ďalej bola predmetným Dodatkom č. 1 **predĺžená výpovedná lehota** z pôvodných 3 mesiacov **na 6 mesiacov** a došlo aj k úprave výpovedných dôvodov a dôvodov na odstúpenie od nájomnej zmluvy.

4. **Dodatkom č. 2 k Zmluve o nájme pozemkov a stavieb č. 4016/24242/2016** (ďalej len ako „**Dodatok č.2**“) uzatvoreným dňa **22.12.2017** bol **upravený predmet prenájmu** a to z toho dôvodu, že **boli zbúrané** stavba so súp. č. 2259 Pivnica na parc. č. 7/8 a stavba so súp. č. 2260 Garáže na parc. č. 7/10. Ďalej bolo potrebné **rozdeliť výšku nájomného v sume 61.000,00 € na nájomné za pozemky, ktoré predstavujú sumu 30.500,00 € a nájomné za stavby, ktoré predstavujú sumu 30.500,00 €**, nakoľko započítanie nájomného je možné len oproti nájomného za stavby. Zmluvné strany sa ďalej dohodli na **zmene ustanovenia** ohľadom započítania nájomného a to tak, že nájomca je oprávnený **požiadať o započítanie sumy zodpovedajúcej technickému zhodnoteniu voči splatnému nájomnému za nasledujúce obdobie do výšky ročného nájomného**.

5. Oznámením o úprave výšky nájomného na rok 2018 sa ročná výška nájomného zmenila na sumu 61.793,00 € t.j. 1. splátka nájomného vo výške 30.896,50 € je splatná k 30. júnu na základe faktúry a 2. splátka nájomného vo výške 30.896,50 € je splatná k 30. novembru na základe faktúry.

6. Dodatkom č. 3 k Zmluve o nájme pozemkov a stavieb č. 4016/24242/2016 2016 (ďalej len ako „**Dodatok č. 3**“) uzatvoreným **dňa 07.01.2019** bolo **zniženie nájomného** za stavby za rok 2018 v celej výške **30 896,50 EUR** a **nájomné za stavby za rok 2019 vo výške 17.159,05 EUR**, čo predstavuje náklady na vykonané opravy „stavba - Rekonštrukcia priestorov RTG- nemocnica Zlaté Moravce“ vo výške **48.055,55 EUR s DPH**, ktoré tvoria predmet nájmu. V ostatných rokoch ostáva výška nájomného v takej výške, ako bola upravená Dodatkom č. 2 a upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok.

7. Nájomca vykonal v roku 2019 stavebné úpravy vo výške **52.048,05 EUR** spočívajúce v **oprave strechy budovy riaditeľstva Nemocnice Zlaté Moravce** po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa ako vlastníka budovy.

8. Z dôvodu potreby dodatočnej úpravy vzájomných práv a povinností medzi zmluvnými stranami vyplývajúcich z nájomnej zmluvy v znení neskorších dodatkov, sa tieto zhodli na uzatvorení **Dodatku č.4** k Zmluve o nájme pozemkov a stavieb č. 4016/24242/2016 /ďalej len ako „**Dodatok č. 4**“), predmetom ktorého je **zniženie nájomného za stavby za rok 2019 vo výške 14.509,86 EUR, nájomného za stavby za rok 2020 vo výške 32.523,98 EUR a nájomného za stavby za rok 2021 vo výške 5.014,21 EUR**, čo predstavuje náklady na vykonané stavebné úpravy: „Oprava strechy budovy riaditeľstva Nemocnica Zlaté Moravce“ vo výške 52.048,05 EUR, ktoré tvoria predmet nájmu.

9. **AGEL SK, a.s.**, Palisády 56, 811 06 Bratislava 1, ako materská spoločnosť nájomcu, vykonal v roku 2017 stavebné úpravy vo výške **332 860,00 EUR** spočívajúce v **rekonštrukcii tepelného hospodárstva** v Nemocnici Zlaté Moravce po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa ako vlastníka budovy. Obstarávacie náklady celkom boli vo výške 341 380,40 €, ktoré boli fakturované dodávateľmi: Východoslovenská energetika a.s. Košice vo výške 332 860,- € s DPH, IVIS, spol. s r.o. Levice vo výške 7 252,71 € s DPH (6 043,92 € bez DPH) Nemocnica Zlaté Moravce a.s. vo výške 2 476,48 € s DPH. Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s. si zaradila technické zhodnotenie – Rekonštrukciu tepelného hospodárstva Nemocnica Zlaté Moravce dňa 30.09.2021 na základe Kúpnej zmluvy medzi predávajúcim AGEL SK, a.s. a kupujúcim Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s. za sumu 280.194,30 EUR, t.j. vo vstupnej účtovnej cene 329 508,50 €, pozostávajúcej zo sumy 280 194,30 € a 49 314,20 €.

Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s., požiadala o započítanie s nájomným z dôvodu vykonania technického zhodnotenia predmetu nájmu. Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s. v súlade so Zmluvou o nájme pozemkov a stavieb č.4016/24242/2016 v znení neskorších dodatkov, pričom žiadala o započítanie nájomného vo výške skutočne vynaložených nákladov na rekonštrukciu tepelného hospodárstva nachádzajúceho sa v budove súpisné číslo 2262 kotolňa postavená na parcele CKN č. 7/13 v k. ú. Zlaté Moravce, ktorá bola zrealizovaná v celkovej výške 280 194,30 € bez DPH, ku ktorej bude pripočítaná neuplatnená časť DPH voči štátu, t.j. **celková výška nákladov na zápočet predstavuje 329 508,50 € znížená o odpisy k 31.12.2021 vo výške 2.745,92 € = 326.762,58 EUR**. V súlade s vyššie uvedenou zmluvou - v prípade ak nájomca vykoná technické zhodnotenie predmetu nájmu, je nájomca oprávnený započítať si sumu zodpovedajúcu technickému zhodnoteniu predmetu nájmu voči splatnému nájomnému za nasledujúce obdobia do výšky 50 % zo sumy ročného nájomného. Nakoľko ročné nájomné sa delí na nájomné za pozemky vo výške 50 % ročného nájomného a na nájomné za stavby vo výške 50 % ročného nájomného, vychádza započítanie za 100% nájomného za stavby. **Aktuálna výška vynaložených investícií technického zhodnotenia, ktorá sa bude započítavať s nájomným za stavby je 326 762,58 EUR**; ročná výška nájomného na rok 2022 pre Nemocnicu AGEL Zlaté Moravce a.s. predstavuje 66 283,86 EUR /34 202,47 EUR - nájomné za pozemky; 34 202,47 EUR nájomné za stavby/. **V roku 2022 bude započítaná s**

nájomným za stavby suma 34 202,47 EUR. Táto suma bude započítaná s nájomným za stavby aj v ďalších rokoch (2023 - 2031). Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s. sa zaväzuje rozdiel medzi ročným nájomným za stavby /upraveným o výšku inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok/ a sumou 34 202,47 EUR uhradiť na účet prenajímateľa na základe fakturácie. V prípade deflácie sa ročné nájomné upravovať nebude.

10. Dodatkom č. 5 uzatvoreným dňa 27.08.2021 boli z predmetu nájmu vyňaté nasledovné nehnuteľnosti za účelom vybudovania zariadenia poskytujúceho všeobecne prospešné služby - sociálne služby na komunitnej úrovni, ktoré bude prevádzkovať nezisková organizácia Senior centrum Svätej Kataríny, n.o., so sídlom SNP 26, 972 51 Handlová, IČO: 45743975, zapísaná pod reg. číslom OVVS/NO/241-9/2014, ktorej zakladateľom je Nemocnica AGEL Handlová s.r.o. ako člen skupiny AGEL SK:

- časť par. č. 7/1 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 200 m² z celkovej plochy 14 379 m²

- par. č. 25 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 254 m²

- par. č. 27 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 200 m²

- par. č. 29 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 531 m²

- par. č. 7/16 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 75 m²

- budovu so súp. č. 505 Pavilón diag.disc. na parc. č. 25

- budovu so súp. č. 2255 Hospodárska budova na parc.č. 27

- budovu so súp. č. 2256 Hospodárska budova na parc.č. 29

- budovu so súp. č. 909 Patológia na parc.č. 7/16

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nehnuteľnosti podľa bodu 1 tohto článku nasledovne:

a) Pozemky o celkovej výmere 19 720 m²

b) Nebytové priestory o celkovej výmere 7 722 m²

Nájomné za rok 2021 je stanovené vo výške 61. 269,65 EUR, z toho za budovy 28.127, 72 EUR a za pozemky 33. 141, 93 EUR. Na základe Uznesenia č. 600/2021 prijatého na 20. zasadnutí Mestského zastupiteľstva Zlaté Moravce 3/5 väčšinou všetkých poslancov konaného dňa 24. 06. 2021 sa nájomné za budovy v roku 2021 znižuje o 50 % o výšku 14.086,36 EUR na celkovú sumu 14.086, 36 EUR z dôvodu zvýšených nákladov spojených so šírením pandémie COVID-19.

11. Dňa 08.12.2021 bol uzatvorený **Dodatok č. 6**, ktorým bola opravená chybné vyčíslená výška zníženého nájomného za budovy - stavby o 50 % ako suma 14.086,36 EUR, namiesto správnej sumy 14.063,86 EUR.

12. Dodatkom č. 7 z dňa 25.05.2022 bolo schválené započítanie vynaložených investícií technického zhodnotenia časti predmetu nájmu – Rekonštrukcie tepelného hospodárstva Nemocnice Zlaté Moravce z roku 2017 – voči splatnému nájomnému za nasledujúce obdobie do výšky 50 % zo sumy ročného nájomného (50% pozemky + 50% stavby), t. j. voči 100 % ročnému nájomnému za stavby. Aktuálna výška vynaložených investícií technického zhodnotenia, ktorá sa bude započítavať s nájomným za stavby je **326 762,58 EUR**; ročná výška nájomného na rok 2022 pre Nemocnicu AGEL Zlaté Moravce a.s. predstavuje 66 283,86 EUR /34 202,47 EUR - nájomné za pozemky; 34 202,47 EUR nájomné za stavby/. **V roku 2022 bude započítaná s nájomným za stavby suma 34 202,47 EUR. Táto suma bude započítaná s nájomným za stavby aj v ďalších rokoch (2023 - 2031). Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s. sa zaväzuje rozdiel medzi ročným nájomným za stavby /upraveným o výšku inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok/ a sumou 34 202,47 EUR uhradiť na účet prenajímateľa na základe fakturácie.** V prípade deflácie sa ročné nájomné upravovať nebude.

13. Z dôvodu potreby dodatočnej úpravy vzájomných práv a povinností medzi zmluvnými stranami vyplývajúcich z nájomnej zmluvy v znení neskorších dodatkov, sa tieto zhodli na uzatvorení tohto **Dodatku č. 8 k Zmluve o nájme pozemkov a stavieb č. 4016/24242/2016**, predmetom ktorého je **predĺženie doby nájmu do 31.12.2051**. Dôvodom pre uzatvorenie tohto dodatku je skutočnosť, že nájomca má eminentný záujem zapojiť sa do pripravovanej výzvy na podporu energetickej efektívnosti budov, pri ktorej jednou z podmienok je doba užívania nehnuteľnosti počas nasledujúcich 20 rokov pre zabezpečenie udržateľnosti projektu.

Článok I. Predmet dodatku

1. Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Zlaté Moravce SM_005/2023 účinné od 14.12.2023 v znení ďalších dodatkov sa dohodli na uzatvorení tohto **DODATKU č. 8 k Zmluve o nájme pozemkov a stavieb č. 4016/24242/2016**, podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ktorým sa mení nasledovné ustanovenie:

Článok II. Doba nájmu ods.1 uvedený v Dodatku č. 1

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2017 do 31.12.2041.

Nové znenie čl. II. Doba nájmu ods. 1 znie:

„Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2051.“

Čl. II. Záverečné ustanovenia

1. Zámer predĺženia prenájmu majetku mesta Zlaté Moravce pre Nemocnicu AGEL Zlaté Moravce, a.s., z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 1 v spojení s ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, bol zverejnený na úradnej tabuli mesta Zlaté Moravce a webovej stránke mesta Zlaté Moravce 15 dní pred konaním 13. zasadnutia MsZ dňa 20.06.2024.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je:

- nájomca zrekonštruoval nebytové priestory na svoje náklady, jedná sa o dlhodobého nájomcu, ktorý dodržiava platobnú disciplínu,
- dlhodobý prenájom objektov vo vlastníctve mesta vyžadujúcich komplexnú rekonštrukciu,
- nájomca má eminentný záujem zapojiť sa do pripravovanej výzvy na podporu energetickej efektívnosti budov, pri ktorej jednou z podmienok je doba užívania nehnuteľnosti počas nasledujúcich 20 rokov pre zabezpečenie udržateľnosti projektu.

Mestské zastupiteľstvo Zlaté Moravce schválilo 3/5 väčšinou všetkých poslancov uzavretie Dodatku č. 8 k Zmluve o nájme pozemkov a stavieb č. 4016/24242/2016, týkajúci sa predĺženia doby nájmu, z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 1 v spojení s ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov uznesením Mestského zastupiteľstva Zlaté Moravce č. 413/2024 na 13. zasadnutí konanom 20.06.2024.

2. Dodatok č. 8 k Zmluve o nájme pozemkov a stavieb č. GEN_301/2024 uzatvorenej podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Zlaté Moravce SM_005/2023, účinné od 14.12.2023 v znení ďalších dodatkov, je vyhotovený v troch rovnopisoch, z ktorých 2 preberie prenajímateľ a 1 nájomca.

3. Tento dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tohto dodatku na webovom sídle www.crz.gov.sk, t.j. v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že si tento dodatok riadne prečítali, jeho obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu s jeho obsahom ho vlastnoručne a dobrovoľne, nie pod tlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok, podpísali.

V Zlatých Moravciach

V Zlatých Moravciach

Za prenajímateľa:

Nájomca:

PaedDr. Dušan Husár
primátor mesta

Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s.
Mgr.Miroslav Jaška, MPH – predseda predstavenstva

Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s.
Ing. Marta Eckhardtová, MPH – člen predstavenstva