

**Dohoda o zmene nájomných zmlúv č. 2/2011/NZ, 3/2011/NZ a 4/2011/NZ
(č. dohody prenajímateľa: 11/2022/IZ)**

*uzatvorená podľa ust. § 261 ods. 2 v spojení 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej ako „Obchodný zákonník“)
medi:*

Prenajímateľom:	Košický samosprávny kraj
So sídlom:	Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO:	35 541 016
Zastúpený:	Ing. Rastislav Trnka , predseda
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu:	7000186505/8180
(ďalej ako „Prenajímateľ“)	

a

Nájomcom:	Svet zdravia a.s.
So sídlom:	Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
IČO:	35 960 884
Štatutárny orgán:	MUDr. Radoslav Čuha, MBA, MPH – predseda predstavenstva Ing. Tomáš Valaška, FCCA, MPH – člen predstavenstva
Zapísaný:	v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 5525/B

(ďalej ako „Nájomca“)

(ďalej spoločne Prenajímateľ a Nájomca ako „Zmluvné strany“)

PREAMBULA

- A. Prenajímateľ uzatvoril s Nájomcom Nájomné zmluvy č. 2/2011/NZ, č. 3/2011/NZ, č. 4/2011/NZ, na základe ktorých prenechal Prenajímateľ Nájomcovi do užívania nehnuteľný majetok za podmienok dohodnutých v Nájomných zmluvách. Pokiaľ sa v tejto dohode uvádza pojem „Nájomné zmluvy“, majú sa tým na mysli nájomné zmluvy č. 2/2011/NZ, č. 3/2011/NZ, č. 4/2011/NZ, v znení všetkých ich dodatkov, platných a účinných ku dňu podpisu tejto dohody
- B. Zmluvné strany uzatvorili dňa 20. 4. 2011 Zmluvu o dočasnom prevode akcií, účinnú dňa 1. 9. 2011, a to na obdobie dvadsať (20) rokov, na základe ktorej sa Nájomca, po dobu platnosti Zmluvy o dočasnom prevode akcií, zaviazal uhradiť Prenajímateľovi ako predávajúcemu akcií celkovú kúpnu cenu za dočasný prevod akcií v nej dohodnutú kúpnu cenu. Pokiaľ sa v tejto dohode uvádza pojem „Zmluva o dočasnom prevode akcií“, znamená to, Zmluvu o dočasnom prevode akcií v znení všetkých jej dodatkov, platných a účinných ku dňu uzatvorenia tejto dohody. V Zmluve o dočasnom prevode akcií bol dohodnutý spôsob úhrady kúpnej ceny. Nájomca, ako kupujúci zo Zmluvy o dočasnom prevode akcií, bol oprávnený časť kúpnej ceny uhradiť v dvadsiatich rovnakých ročných splátkach, pričom splatnosť príslušnej ročnej splátky bola dohodnutá vždy k výročiu účinnosti Zmluvy o dočasnom prevode akcií, teda k 1. septembru toho-ktorého roku. Nájomca bol oprávnený znížiť kúpnu cenu o sumu investičných nákladov, ktoré Nájomca vynaložil do majetku Prenajímateľa, a to formou započítania vo vzťahu k pohľadávke Prenajímateľa ako predávajúceho na zaplatenie kúpnej ceny. Ku dňu 1. 9. 2022, ako dňu splatnosti ročnej splátky kúpnej ceny, zostala nezaplatená kúpna cena vo výške 666.272,21 €.
- C. Účelom tejto dohody je dohoda Zmluvných strán o obchodných podmienkach ďalšej spolupráce po splatení zostávajúcej kúpnej ceny podľa Zmluvy o dočasnom prevode akcií, dohoda o zmene Nájomných zmlúv za podmienok dohodnutých nižšie v tejto dohode a o úprave práv a povinností Zmluvných strán súvisiacich s ďalšími plánovanými investíciami Nájomcu do majetku Prenajímateľa, nakoľko Nájomca má záujem pokračovať v investíciách do majetku Prenajímateľa i napriek tomu, že po zaplatení zostatku kúpnej ceny zanikne záväzok Nájomcu na investovanie do majetku Prenajímateľa a Prenajímateľ v rámci rokovaní s Nájomcom tento záujem akceptoval. Vzhľadom k uvedenému pristúpili Zmluvné strany k uzatvoreniu tejto dohody za podmienok uvedených nižšie (ďalej ako „Dohoda“).

Definície pojmov

V texte tejto Dohody budú mať slová a výrazy podľa tejto časti Dohody význam im pridelený v tejto časti Dohody, pokiaľ z kontextu Dohody nevyplynie niečo iné. Táto časť popisuje všetky pojmy okrem záhlavia tejto Dohody.

„Nájomné zmluvy“	znamenajú Nájomné zmluvy č. 2/2011/NZ, 3/2011/NZ a 4/2011/NZ vrátane všetkých ich príloh a dodatkov, na základe ktorých je Nájomca oprávnený odplatne užívať nehnuteľnosti v zmysle týchto zmlúv za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v týchto nehnuteľnostiach označených ako: Nemocnica s poliklinikou sv. Barbory Rožňava, Ul. Špitálska 1, 048 01 Rožňava Nemocnica s poliklinikou Spišská Nová Ves, Ul. Jánskeho 1, 052 01 Spišská Nová Ves a Nemocnica s poliklinikou Trebišov, Ul. SNP 1079/76, 075 01 Trebišov
„Predmet nájmu“	znamená nehnuteľný majetok Prenajímateľa, ktorý užíva Nájomca na základe Nájomných zmlúv
„Zmluva o dočasnom prevode akcií“	znamená Zmluva o dočasnom prevode akcií, ktorú medzi sebou uzatvorili dňa 20.04.2011 Prenajímateľ a Nájomca, vrátane všetkých jej príloh a dodatkov
„Technické zhodnotenie“	znamená rekonštrukcie, nadstavby, prístavby, iné stavebné úpravy Predmetu nájmu smerujúce k jeho modernizácii, zlepšeniu jeho vlastností, zvýšeniu užívateľského komfortu alebo úpravám za účelom inštalácie medicínskej techniky alebo zlepšenia podmienok pri poskytovaní zdravotnej starostlivosti a poskytovaní súvisiacich služieb
„Investícia“	znamená Technické zhodnotenie Predmetu nájmu a jeho opravy nad rámec bežných opráv definovaných v Nájomných zmluvách, vrátane hnuťného majetku pevne spojeného so stavbou, ktorá je Predmetom nájmu v zmysle Nájomných zmlúv a nevyhnutného na riadne fungovanie predmetnej stavby (napr. kotol, vzduchotechnika), za účelom zabezpečenia a rozvoja poskytovania zdravotnej starostlivosti a činnosti súvisiacich alebo doplnujúcich poskytovanie zdravotnej starostlivosti, ktorá bola zrealizovaná alebo zaplatená po nadobudnutí platnosti tejto Dohody a ktorá sa preukázateľne vzťahuje k príslušnému investičnému cyklu podľa investičného plánu (aj v prípadoch, ak bola dokončená, zaradená a uhradená po uplynutí investičného cyklu). Za Investíciu v zmysle tejto Dohody sa nepovažuje investičná činnosť vykonaná na Predmete nájmu v zmysle projektových dokumentácií, na ktoré Prenajímateľ a Nájomca združili finančné prostriedky na základe Zmluvy o združení finančných prostriedkov zo dňa 27.10.2022 a ktorej financovanie bude zabezpečené z verejných zdrojov.
„Investičné náklady“	znamenajú oprávnené náklady, ktoré Nájomca vynaložil po podpise tejto Dohody v rámci realizácie Investícií Nájomcu v súvislosti s úspešnou realizáciou a ukončením Investície, náklady na spracovanie všetkých relevantných podkladov pre realizáciu Investície.
„Koncové vyúčtovanie Investičných nákladov“	znamená vyúčtovanie vynaložených Investičných nákladov za obdobie Investičného cyklu. Toto vyúčtovanie tvorí podklad pre splnenie investičného záväzku Nájomcu a pre započítanie
„Investičný cyklus“	znamená každé obdobie troch po sebe nasledujúcich kalendárnych (3) rokov počas trvania Nájomných zmlúv , v rámci ktorého realizuje Nájomca Investície, ktoré začína vždy 01.01. kalendárneho roka, nasledujúceho po uplynutí predchádzajúceho Investičného cyklu; prvý Investičný cyklus začína 01.01. kalendárneho roka, ktorý nasleduje po kalendárnom roku, v ktorom táto Dohoda nadobudne účinnosť.
„Investičný plán“	znamená Nájomcom spracovaný investičný plán o predpokladaných Investíciách Nájomcu na obdobie príslušného Investičného cyklu, ktorý bude spracovaný obdobne s rozpočtovými pravidlami verejnej správy a ktorý bude obsahovať súhrnné informácie o plánovaných Investíciách Nájomcu počas tohto Investičného cyklu a o predpokladaných Investičných nákladoch s tým spojených. Investičný plán bude mať záväznú a indikatívnu časť. Záväzná časť sa bude vzťahovať na prvý rok každého Investičného cyklu a bude predstavovať záväzný výpočet Investícií, ktoré je Nájomca povinný vykonať

v prípade, ak voči nim Prenajímateľ v zmysle bodu 3.1 Dohody nevznesie pripomienky. Indikatívna časť sa bude vzťahovať na druhý a tretí rok každého Investičného cyklu a bude mať informatívny charakter.

„Investičný záväzok“

znamená záväzok Nájomcu zrealizovať Investície do Predmetu nájmu v rámci Investičného cyklu v rozsahu podľa článku II. tejto Dohody

„Započítanie“

predstavuje mechanizmus plnenia Investičného záväzku Nájomcom, kedy sa suma vynaložených Investičných nákladov zarátava do rozsahu Investičného záväzku podľa článku II. tejto Dohody v súlade s podmienkami podľa tejto Dohody

Článok I.

Predmet Dohody

- 1.1 Predmetom tejto Dohody je záväzok Nájomcu realizovať počas platnosti Nájomných zmlúv Investície do Predmetu nájmu v rozsahu podľa článku II. tejto Dohody a úprava práv a povinností Zmluvných strán súvisiacich s plnením tohto záväzku.
- 1.2 Predmetom tejto Dohody je aj záväzok Prenajímateľa, okrem prípadov riadne a vecne odôvodnených, umožniť Nájomcovi realizáciu Investícií do Predmetu nájmu a plniť ďalšie povinnosti vyplývajúce z tejto Dohody.

Článok II.

Rozsah Investičného záväzku

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že v každom Investičnom cykle trvajúcom celé tri po sebe nasledujúce kalendárne roky počas trvania Nájomných zmlúv Nájomca zrealizuje Investície do Predmetu nájmu v sume **700.000,- €** (slovom: sedemstotisíc eur) s DPH. Za účelom hodnotenia a vysporiadania plnenia záväzku v tomto rozsahu budú zmluvné strany postupovať podľa článku IV. tejto Dohody. Výška Investičného záväzku v poslednom Investičnom cykle bude primerane znížená v závislosti od skutočného trvania posledného Investičného cyklu.

Článok III.

Podmienky realizácie Investícií

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zrealizuje Investície do Predmetu nájmu v rozsahu podľa tejto Dohody a na základe Investičného plánu, ktorý najneskôr do jedného mesiaca odo dňa začatia Investičného cyklu predloží Prenajímateľovi na pripomienkovanie. Prenajímateľ po predložení Investičného plánu posúdi jeho obsah a v lehote najneskôr tridsať (30) dní odo dňa predloženia Investičného plánu je oprávnený voči Závaznej časti Investičného plánu vzniesť odôvodnené pripomienky, prípadne navrhnúť realizáciu ďalších investícií, ktoré však podliehajú odsúhlaseniu zo strany Nájomcu (podľa bodu 3.2 tohto článku). Prenajímateľ je ďalej oprávnený v lehote najneskôr šesťdesiat (60) dní odo dňa predloženia Investičného plánu predložiť k Indikatívnej časti Investičného plánu odôvodnené pripomienky, prípadne navrhnúť realizáciu ďalších investícií, ktoré však podliehajú odsúhlaseniu zo strany Nájomcu (podľa bodu 3.2 tohto článku). V prípade márneho uplynutia lehôt podľa tohto bodu sa bude považovať Investičný plán za odsúhlasený. V prípade, ak Prenajímateľ vznesie pripomienky iba čiastočne, alebo vznesie pripomienky bez riadneho a vecného odôvodnenia, považuje sa Investičný plán za odsúhlasený v časti, ktorá nebola zo strany Prenajímateľa pripomienkovaná alebo pripomienky neboli riadne a vecne odôvodnené. Nájomca je oprávnený v priebehu Investičného cyklu prehodnotiť a prepracovať Indikatívnu časť Investičného plánu, pričom takto aktualizovaný Investičný plán je Nájomca povinný opätovne predložiť Prenajímateľovi na posúdenie postupom podľa tohto bodu.
- 3.2 Prenajímateľ je oprávnený po predložení každého Investičného plánu podať návrh Nájomcovi na doplnenie Investičného plánu o realizáciu konkrétnych údržbových a investičných prác na Predmete nájmu. Prenajímateľ je povinný tieto návrhy predložiť v rámci lehoty na pripomienkovanie Investičného plánu podľa predchádzajúceho bodu, inak sa na ne neprihliada. Podmienkou zahrnutia návrhov Prenajímateľa do Investičného plánu je ich odsúhlasenie zo strany Nájomcu. V prípade udelenia súhlasu Nájomcu sa takéto investície považujú za riadne odsúhlasenú časť Investičného plánu podľa bodu 3.1 Dohody.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenie poslednej vety bodu 3.6 Nájomných zmlúv a postup v bodoch 3.7, 3.8, 3.9 a 3.10 Nájomných zmlúv sa pri obstarávaní, vykonaní Investícií a pri ich započítaní do Investičného záväzku Nájomcu podľa tejto Dohody nepoužijú, ak Nájomca bude postupovať podľa tohto článku. Nájomca pred realizáciou každej Investície písomne požiada Prenajímateľa o vyslovenie súhlasu s Investíciou, pričom súčasťou tejto žiadosti bude:
 - a. popis Investície v rozsahu, ktorý umožní Prenajímateľovi získať konkrétnu predstavu o mieste Investície a o želanom cieľovom stave, ktorý sa má Investíciou dosiahnuť,
 - b. plánovaný rozpočet Investície minimálne v rozsahu rámcového nacenenia jednotlivých prác, materiálov a ostatných plánovaných položiek,
 - c. pokiaľ sa jedná o Investíciu, ktorá bola odsúhlasená postupom podľa bodu 3.1 Dohody špecifikovanie, o akú Investíciu podľa Investičného plánu sa jedná.Prenajímateľ je povinný posúdiť žiadosť Nájomcu v lehote tridsať (30) dní od jej doručenia. V prípade márneho uplynutia lehoty na vyjadrenie sa k žiadosti o súhlas s Investíciou podľa tohto bodu sa bude považovať Investícia za odsúhlasenú.
- 3.4 Prenajímateľ je oprávnený odmietnuť udelenie súhlasu s každou Investíciou Nájomcu postupom podľa predchádzajúceho bodu s výnimkou Investícií,

- (i) ktoré boli schválené, resp. neboli pripomienkované/namietané voči Investičnému plánu zo strany Prenajímateľa po predložení Investičného plánu podľa bodu 3.1 tohto článku,
- (ii) Investícií, ktoré sú nevyhnutné a potrebné k udržaniu Predmetu nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie a k zachovaniu jeho podstaty, charakteru a účelu, v prípade, že tieto presahujú rámec bežných opráv uvedených v Nájomných zmluvách
- (iii) s Investíciami nevyhnutnými alebo potrebnými pre rozvoj a zlepšenie poskytovanej zdravotnej starostlivosti vrátane zlepšovania podmienok pre pacientov a zamestnancov nemocníc a
- (iv) mimoriadnych Investícií, ktoré vyplynuli, s ohľadom na charakter činnosti Nájomcu v Predmete nájmu, zo schválenej legislatívy,

ktoré môže Prenajímateľ namietat' výlučne z dôvodu nehospodárnosti, pričom je povinný námietky riadne a vecne odôvodniť, inak sa na ne neprihliada.

- 3.5 Po vykonaní Investície predloží Nájomca Prenajímateľovi žiadosť o zápočet Investičných nákladov do Investičného záväzku Nájomcu, pričom v žiadosti zdokladuje všetky náklady súvisiace s obstaraním a vykonaním odsúhlasenej Investície, ako aj transparentnosť a hospodárnosť Investície. Prílohou žiadosti o zápočet budú:
- a. oslovenia potenciálnych (najmenej troch, ak na relevantnom trhu najmenej traja pôsobia) dodávateľov,
 - b. získané cenové ponuky,
 - c. (pokiaľ sa uskutočnili) informácie o užších rokovaníach s dodávateľmi, ktorí predložili najlepšie cenové ponuky,
 - d. zmluva/y alebo objednávka/y, na základe ktorých došlo k zrealizovaniu Investície,
 - e. ďalšie dokumenty preukazujúce zrealizovanie Investície a jej prevzatie Nájomcom alebo nemocnicou, ktorá užíva majetok tvoriaci predmet Nájomných zmlúv.

Prenajímateľ je povinný v lehote šesťdesiat (60) dní od doručenia tejto žiadosti o zápočet posúdiť možnosť započítania Investičných nákladov do Investičného záväzku Nájomcu s ohľadom na udelený súhlas. V prípade, ak Prenajímateľ preukáže, že podklady z postupu obstarania Investície nespĺňajú podmienky transparentnosti v takej miere, v akej by ju zaručoval postup podľa poslednej vety bodu 3.6 Nájomných zmlúv a postup v bodoch 3.7, 3.8, 3.9 a 3.10 Nájomných zmlúv, alebo ak bolo obstaranie Investície nezákonné, Prenajímateľ je oprávnený žiadosť o započítanie Investície nevyhovieť, prípadne jej vyhovieť len čiastočne a táto časť sa následne započíta do Investičného záväzku Nájomcu. V prípade, ak Prenajímateľ preukáže, že Investíciu bolo možné obstarat' v čase jej obstarania aj za nižšiu cenu pri zachovaní rovnakej kvality, v takom prípade môže vyzvat' Nájomcu na predloženie žiadosti o zápočet v nižšej sume. V ostatných prípadoch je Prenajímateľ povinný žiadosť vyhovieť. V prípade márneho uplynutia lehoty na posúdenie možnosti započítania podľa tohto bodu sa bude považovať možnosť započítania investícií za odsúhlasenú.

- 3.6 Ak Prenajímateľ odmietne udeliť súhlas s Investíciami podľa bodu 3.4 číslo (i) až (iv) inak ako z dôvodov hospodárnosti a efektívnosti vynakladaných zdrojov alebo rozporu so zásadami hospodárenia s majetkom (dôvod je povinný Prenajímateľ riadne preukázat'), resp. odmietne pristúpiť k podpisu dvojstranného zápočtu Investičných nákladov (alebo ich časti), ktoré odsúhlasil podľa bodu 3.5 Dohody, je Nájomca oprávnený vykonať jednostranný zápočet takéhoto Investičného nákladu, ak pri ňom Nájomca súčasne dodržal postup podľa bodu 3.3 a 3.5 tohto článku Dohody. Takto vykonaný zápočet je Prenajímateľ povinný bez výhrad akceptovať v rámci postupu podľa článku IV. tejto Dohody.
- 3.7 Nájomca je oprávnený vykonať jednostranný zápočet Investičného nákladu do Investičného záväzku Nájomcu v prípade investícií pri riešení havarijného stavu Predmetu nájmu, ktorý v súlade s Nájomnými zmluvami Nájomca oznámil Prenajímateľovi, ak náklady na riešenie havarijného stavu prekročia rozsah bežných opráv definovaných v Nájomných zmluvách. Nájomca je oprávnený započítať takýto Investičný náklad iba v rozsahu, v akom prekračuje rozsah bežných opráv definovaných v Nájomných zmluvách.
- 3.8 Zmluvné strany sa dohodli, že počas platnosti Nájomných zmlúv a tejto Dohody bude Nájomca realizovať Investície do Predmetu nájmu v Investičných cykloch, pričom po ukončení každého Investičného cyklu vykoná Nájomca Koncové vyúčtovanie Investičných nákladov vynaložených v rámci daného Investičného cyklu podľa článku IV. tejto Dohody.

Článok IV.

Vysporiadanie záväzkov Zmluvných strán

- 4.1 Nájomca je povinný zrealizovať do Predmetu nájmu Investície v rozsahu podľa tejto Dohody v rámci jedného Investičného cyklu. Do Investičného cyklu sa zahrnú všetky Investície, ktoré boli uhradené do ukončenia Investičného cyklu a aj Investície, ktoré boli uhradené po uplynutí Investičného cyklu, ak sa úhrada preukázateľne vzťahuje na Investíciu v rámci tohto Investičného cyklu. Do Investičného cyklu sa započítavajú aj Investície podľa článku III. bod 3.4. písm. (i) až (iv) a investície podľa článku III. bod 3.7 tejto Dohody.
- 4.2 Všetky Investičné náklady v rámci Investičného cyklu sa započítajú do rámca Investičného záväzku v zmysle článku II. tejto Dohody dvojstranným zápočtom Zmluvných strán, s výnimkou Investícií podľa článku III. bod 3.6 tejto Dohody, ktoré je oprávnený Nájomca započítať do Investičného záväzku jednostranne.
- 4.3 Nájomca najneskôr do troch mesiacov po skončení Investičného cyklu vypracuje a predloží Prenajímateľovi Koncové vyúčtovanie Investičných nákladov na posúdenie. Prenajímateľ je povinný najneskôr do dvoch mesiacov posúdiť Koncové vyúčtovanie Investičných nákladov a v prípade odôvodnených pripomienok k jeho obsahu je povinný tieto v predmetnej lehote predložiť Nájomcovi s návrhom termínu prerokovania Koncového vyúčtovania Investičných nákladov v primeranej dobe. V prípade márneho uplynutia lehoty na posúdenie sa má za to, že Prenajímateľ nemá voči Koncovému vyúčtovaniu Investičných nákladov žiadne pripomienky a toto akceptuje bez výhrad.
- 4.4 V prípade, ak Investície zrealizované Nájomcom do Predmetu nájmu v rámci Investičného cyklu, podľa Koncového vyúčtovania Investičných nákladov, budú v menšom rozsahu, ako je dohodnutý podľa článku II. tejto Dohody, Prenajímateľ je povinný bezodkladne oznámiť Nájomcovi tento rozdiel a vyzvat' ho na návrh riešenia, ktorým Nájomca tento rozdiel nahradí v plnej jeho výške, pričom Nájomca je povinný reagovať na túto výzvu Prenajímateľa v lehote

najneskôr do desiatich (10) dní odo dňa jej doručenia. Prenajíateľ je povinný postupovať podľa riešenia navrhnutého Nájomcom, ak toto riešenie v lehote najneskôr do tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa doručenia návrhu Nájomcu neodmietol; odmietnutie Prenajíateľa musí byť riadne a vecne odôvodnené a musí prihladať na spravodlivé usporiadanie vzájomných práv a povinností. V prípade márneho uplynutia lehoty Prenajíateľa na odmietnutie Nájomcom navrhovaného riešenia alebo v prípade včasného odmietnutia bez riadneho vecného odôvodnenia v súlade s predchádzajúcou vetou sa považuje postup navrhnutý Nájomcom za odsúhlasený. V prípade, ak márne uplynie lehota na predloženie návrhu Nájomcu podľa prvej vety tohto bodu, je Prenajíateľ oprávnený jednostranne zvýšiť Nájomcovi nájomné na základe Nájomných zmlúv o sumu rovnajúcu sa rozdielu medzi Investičným záväzkom a Investičnými nákladmi započítateľnými podľa tejto Dohody. Sumu rozdielu podľa predchádzajúcej vety Prenajíateľ rozdelí rovnakým dielom pre každú jednotlivú Nájomnú zmluvu a o tento podiel bude zvýšené nájomné spôsobom podľa nasledujúcej vety rovnakým dielom v jednotlivých prípadoch Nájomných zmlúv. Nájomné bude zvýšené jednorazovo o túto sumu výlučne v kalendárnom mesiaci, ktorý bezprostredne nasleduje po mesiaci, keď nastala skutočnosť oprávňujúca jednostranné zvýšenie nájomného Prenajíateľom. Jednostranné zvýšenie nájomného podľa predchádzajúcej vety nie je podmienené riadnou zmenou Nájomnej zmluvy dvojstranným písomným očíslovaným dodatkom, Nájomca podpisom tejto Dohody udeľuje súhlas Prenajíateľovi s vykonaním zmeny Nájomnej zmluvy jednostranným úkonom po splnení podmienok podľa tohto bodu. Zmluvné strany považujú spôsob určenia výšky nájomného podľa tohto bodu za určitý a zrozumiteľný.

- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Investície v rámci Investičného cyklu podľa Koncového vyúčtovania Investičných nákladov prevýšia rozsah Investičného záväzku podľa článku II. tejto Dohody, je Nájomca oprávnený tento rozdiel uplatniť v nasledujúcom Investičnom cykle.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje v lehote šesťdesiat (60) dní po započítaní Investičných nákladov, Investície protokolárne odovzdať Prenajíateľovi bezodplatne, bez nároku na náhradu nákladov, bez nároku na protihodnotu a bez nároku zo zhodnotenia, o ktoré sa zvýši hodnota Predmetu nájmu v dôsledku započítaných Investičných nákladov. Nájomca nemá žiadne ďalšie nároky týkajúce sa zhodnotenia Predmetu nájmu v zmysle tejto Dohody po zániku Nájomných zmlúv .

Článok V.

Osobitné dojednania

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Investičný cyklus sa primerane predĺži v prípade, ak v jeho priebehu dôjde v dôsledku vyššej moci alebo okolností, ktoré nemohol Nájomca žiadnym spôsobom ovplyvniť alebo v dôsledku vzniku pandémie, epidémie, vojny, vojnového stavu alebo inej obdobnej výnimočnej udalosti k predĺženiu lehôt na dodanie služieb a tovaru, ktoré priamo súvisia s Investíciou v rámci tohto Investičného cyklu alebo ak v dôsledku týchto okolností dôjde k predĺženiu iných lehôt, ktoré súvisia s realizáciou Investícií Nájomcu alebo majú na tieto Investície vplyv. Investičný cyklus sa predĺži o dobu predĺženia týchto lehôt, o čom je Nájomca povinný informovať Prenajíateľa. Prenajíateľ je oprávnený tieto dôvody v primeranej dobe po ich oznámení odmietnuť; odmietnutie je povinné riadne a vecne odôvodniť. Pri posudzovaní dôvodov podľa tohto bodu je povinný dbať pritom na účel tejto Dohody a na spoločný záujem Zmluvných strán splniť predmet tejto Dohody. Investičný cyklus sa však predĺži iba za predpokladu, ak v dôsledku okolností podľa tohto bodu dôjde k obmedzeniu voľného pohybu osôb, tovaru a kapitálu alebo ak v dôsledku týchto opatrení dôjde k obmedzeniu činnosti subjektov, ktorých dodávka tovarov a služieb pre Nájomcu je kľúčová pre riadnu realizáciu Investície. V opačnom prípade je Nájomca v omeškani s plnením svojho Investičného záväzku.

- 5.2 Nakoľko Zmluvné strany pri uzatváraní Nájomných zmlúv uzavreli aj nájomné zmluvy, ktorých predmetom je nájom hnutelných vecí vo vlastníctve Nájomcu, ktoré hnutelné veci užívajú poskytovatelia zdravotnej starostlivosti
- Nemocnica s poliklinikou sv. Barbory Rožňava, Ul. Špitálska 1, 048 01 Rožňava,
 - Nemocnica s poliklinikou Spišská Nová Ves, Ul. Jánskeho 1, 052 01 Spišská Nová Ves,
 - Nemocnica s poliklinikou Trebišov, Ul. SNP 1079/76, 075 01 Trebišov,

a zároveň Zmluvné strany nemôžu vylúčiť do budúcnosti vznik legislatívnej povinnosti alebo inej okolností, v dôsledku ktorej bude nevyhnutné pre poskytovateľov zdravotnej starostlivosti zabezpečiť obstaranie hnutelných vecí s vysokou obstarávacou cenou a nevyhnutnosťou zrealizovať v nehnuteľnostiach tvoriacich Predmet nájmu vyvolané Investície potrebné pre umiestnenie a prevádzkovanie týchto zariadení, pričom neobstaranie takýchto zariadení by mohlo viesť k zmene pri klasifikácii zdravotníckych zariadení alebo k zníženiu rozsahu poskytovanej zdravotnej starostlivosti, dohodli sa Zmluvné strany, že pri vzniku takejto situácie budú rokovať o možnosti nahľadania na výdavky vynaložené na nákup aj na inštaláciu obdobne ako na Investičné náklady s možnosťou ich prevodu do vlastníctva KSK za dohodnutých podmienok.

Tento záväzok nie je zmluvou o budúcej zmluve a Zmluvné strany berú na vedomie, že výsledky rokovaní, ktoré budú mať vplyv na splnenie záväzku Nájomcu v zmysle čl. II tejto Dohody ako aj na prevod investícií do vlastníctva Prenajíateľa, podliehajú schváleniu Zastupiteľstvom Prenajíateľa, za predpokladu, že to vyplýva z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov a zásad hospodárenia a nakladania s majetkom samosprávneho kraja v platnom znení.

Článok VI.

Trvanie Dohody

- 6.1 Táto Dohoda sa uzatvára na dobu **určitú**, odo dňa jej podpisu do skončenia platnosti všetkých Nájomných zmlúv.
- 6.2 Ani jedna zo Zmluvných strán nie je oprávnená vypovedať túto Dohodu.
- 6.3 Túto Dohodu je možné ukončiť dohodou Zmluvných strán o jej skončení.

Článok VII.

Závěrečné ustanovenia

- 7.1 Táto Dohoda nadobúda platnosť dňom podpisu tejto Dohody. Zmluvné strany sa dohodli na odkladacej podmienke účinnosti tejto Dohody, tzn. účinnosť tejto Dohody nastane až po splnení nasledovných podmienok:
- a. táto Dohoda bola riadne a v súlade s všeobecnými právnymi predpismi zverejnená Prenajímateľom v Centrálnom registri zmlúv a
 - b. bola uhradená plná výška kúpnej ceny podľa Zmluvy o dočasnom prevode akcií a podľa Preambuly tejto Dohody.
- Podmienky účinnosti tejto Dohody musia byť splnené kumulatívne, pričom účinnosť tejto Dohody nastáva deň nasledujúci po dni, kedy došlo k splneniu poslednej z týchto podmienok.
- 7.2 Táto Dohoda sa riadi Obchodným zákonníkom, zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi.
- 7.3 Zmluvné strany v zhode prehlasujú, že táto Dohoda je uzatvorená v súlade s Uznesením č. 738/2022 z 32. zasadnutia Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja konaného dňa 22.08.2022 v Košiciach.
- 7.4 Táto Dohoda je v súlade s ust. § 275 Obchodného zákonníka závislá vo vzťahu k jednotlivým Nájomným zmluvám pretože zánik platnosti a účinnosti jednotlivej Nájomnej zmluvy bude mať za následok automatický zánik platnosti a účinnosti tejto Dohody v časti, ktorá sa priamo týka predmetnej Nájomnej zmluvy. Ak si akékoľvek ustanovenie nájomných zmlúv a tejto Dohody odporujú, platí, že ustanovenie tejto Dohody ruší odporujúce ustanovenie Nájomných zmlúv a nahrádza ho znením tejto Dohody.
- 7.5 Túto Dohodu možno meniť alebo zrušiť len dohodou Zmluvných strán v písomnej forme.
- 7.6 Ak sa niektoré ustanovenie tejto Dohody stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Dohody, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do doby dosiahnutia dohody medzi Zmluvnými stranami platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov zvoleného právneho poriadku.
- 7.7 Táto Dohoda sa vyhotovuje v troch (3) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých dva rovnopisy obdrží Prenajímateľ a jeden rovnopis Nájomca.
- 7.8 Zmluvné strany prehlasujú, že túto Dohodu uzatvárajú na základe ich slobodnej a vážnej vôle, prejav vôle je dostatočne zrozumiteľný a určitý, Dohoda nebola uzatvorená pod nátlakom a že sú spôsobilé na jej uzatvorenie, na znak čoho túto Dohodu potvrdzujú svojimi podpismi.

V Bratislave dňa

V Košiciach dňa

za **Nájomcu:**

za **Prenajímateľa:**

MUDr. Radoslav Čuha, MBA, MPH
predseda predstavenstva

Ing. Rastislav Trnka
predseda

Ing. Tomáš Valáška, FCCA, MPH
člen predstavenstva