

DODATOK č. 3

k Zmluve o nájme č. 217460124

(ďalej len „**Dodatok č. 3**“) uzavretý podľa ustanovení § 516 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej „**Občiansky zákonník**“) medzi týmito zmluvnými stranami:

Nájomca

názov : **Výskumný ústav detskej psychológie a patopsychológie**
Štatutárny orgán: PhDr. Alena Kopányiová, PhD. - riaditeľka
sídlo : Cyprichova 2480/42, Bratislava – mestská časť Rača, PSČ: 831 05
IČO : 00 681 385
DIČ: 2020796415
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN1: SK88 8180 0000 0070 0069 1130
IBAN2: SK32 8180 0000 0070 0070 1159
IBAN3: SK64 8180 0000 0070 0070 1650
forma: štátna príspevková organizácia

(ďalej len „nájomca“)

a

Prenajímateľ

obchodné meno : **SIBAREAL properties, a. s.**
zastúpený: Martin Záhorský, predseda predstavenstva
sídlo : Malý trh 2/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto PSČ: 811 08
IČO : 56 137 371
DIČ: 2122209507
bankové spojenie: SK64 0900 0000 0051 8827 9949
zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 7662/B

(ďalej len „zmluvné strany“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Spoločnosť **Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.**, so sídlom Pribinova 19, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 00 151 700 (ďalej len „**Bývalý prenajímateľ**“), v právnom postavení prenajímateľa, a Nájomca, v právnom postavení nájomcu, uzavreli Zmluvu o nájme č. 217460124 zo dňa 22.11.2023, v znení neskorších dodatkov (ďalej „**Zmluva**“), ktorou Bývalý prenajímateľ, ako prenajímateľ, prenechal Nájomcovi, ako nájomcovi, do dočasného odplatného užívania (nájomu) nebytový priestor, ktorým sú kancelárie, chodba a kuchynka o celkovej výmere 680,26 m² nachádzajúce sa na druhom a treťom nadzemnom podlaží budovy, ktorou je stavba so súpisným číslom 3105 postavená na pozemku parc. č. 13066/8, zapísané na LV č. 1064, v katastrálnom území Nové Mesto, v obci Bratislava – m.č. Nové Mesto, v okrese Bratislava III. Zmluvné strany potvrdzujú, že Zmluva a nájom nebytových priestorov ňou založený ku dňu podpisu tohto Dodatku č. 3 trvá.
2. Pred uzavretím tohto Dodatku č. 3 Bývalý prenajímateľ, ako predávajúci, previedol vlastnícke právo k nebytovému priestoru na Prenajímateľa s účinnosťou ku dňu 13. novembra 2024 (vrátane). Bývalý prenajímateľ, ako pôvodný prenajímateľ, a Prenajímateľ, ako nový prenajímateľ, Nájomcovi spoločne oznámili oznámením zo dňa 18. novembra 2024 (ďalej len „**Oznámenie**“), že novým vlastníkom budovy sa namiesto Bývalého prenajímateľa stal Prenajímateľ.

3. Pokiaľ z tohto Dodatku č. 3 nevyplýva inak, tak pojmy definované v Zmluve budú mať v celom texte tohto Dodatku č. 3 rovnaký význam ako je definovaný v Zmluve.

Článok II.

Zmena v osobe prenajímateľa

1. Zmluvné strany spoločne vyhlasujú, uznávajú a navzájom si potvrdzujú, že v dôsledku zmeny vlastníctva k nebytovému priestoru, Prenajímateľ, ako nadobúdateľ a nový výlučný vlastník nebytového priestoru, v súlade s § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka, vstúpil namiesto Bývalého prenajímateľa, ako pôvodného prenajímateľa, do právneho postavenia prenajímateľa, a stal sa tak novým prenajímateľom podľa Zmluvy, a to dňa 13. novembra 2024 (vrátane).
2. Prenajímateľ týmto potvrdzuje, že prevzal všetky práva a povinnosti, ktoré mu, ako prenajímateľovi, zo Zmluvy plynú. Nájomca týmto výslovne potvrdzuje, že akceptuje Prenajímateľa ako nového prenajímateľa podľa Zmluvy a potvrdzuje, že rovnako akceptuje všetky práva a povinnosti, ktoré mu, ako nájomcovi, zo Zmluvy plynú.
3. Zmluvné strany týmto potvrdzujú, že zmluvný vzťah podľa Zmluvy sa neukončuje a dochádza len k zmene na strane prenajímateľa a obe zmluvné strany si želajú pokračovať v nájomnom vzťahu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že od nadobudnutia vlastníctva k predmetu nájmu Prenajímateľom, ako aj do budúcnosti sa pre účely nájmu podľa Zmluvy uplatnia nové údaje Prenajímateľa, ako sú uvedené v Oznámení.

Článok III.

Predmet Dodatku č.3

Na základe dohody zmluvných strán sa Zmluva mení nasledovne:

1. V záhlaví Zmluvy sa u Nájomcu slovo „IBAN“ nahrádza slovom „IBAN1“ a dopĺňajú sa údaje k bankovému spojeniu prislúchajúcim k daným Národným projektom v znení:

„IBAN2: SK32 8180 0000 0070 0070 1159
IBAN3: SK64 8180 0000 0070 0070 1650“.

2. V článku I. Predmet zmluvy sa bod 1.1. s účinnosťou od 01.04.2025 nahrádza nasledovným znením:

„1.1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o nájme NP**“), a to nižšie uvedené kancelárie o celkovej výmere 1 054,24 m² (ďalej len „**nebytový priestor**“), nachádzajúcich sa na druhom a treťom nadzemnom podlaží budovy so súpisným č. 3105 vo vlastníctve prenajímateľa, zapísanej na liste vlastníctva č. 1064, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Nové Mesto, obec Ba –m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III., na adrese Račianska 62,812 74 Bratislava, postavenej na pozemku parc. č. 13066/8 (ďalej len „**budova**“); Príloha č. 1 tejto Zmluvy obsahuje situačný plán nebytového priestoru.

a) Nebytové priestory 1:

podlažie	miestnosť číslo	názov	výmera v m²
2NP	109	kuchynka	22,52
2NP	110	kancelária	32,04
2NP	116	kancelária	37,20
2NP	117	kancelária	19,50
2NP	118a	kancelária	32,90

2NP	118b	kancelária	36,30
2NP	118	chodba	6,11
2NP	119	kancelária	17,35
2NP	120	kancelária	39,10
2NP	121	kancelária	62,41
2NP	122	kancelária	45,20
2NP	123	kancelária	36,91
2NP	124	kancelária	21,76
2NP	127	kancelária	25,70
2NP	128	kancelária	20,60
2NP	129	kancelária	71,90
2NP	130	kancelária	46,20
2NP	132	kancelária	46,20
2NP	160	kancelária	22,00
2NP	161	kancelária	21,00
3NP	261	kancelária	7,02
3NP	262	kancelária	36,60
3NP	263	kancelária	12,28
Celková výmera v m²:			718,8

b) **Nebytové priestory 2:**

podlažie	miestnosť číslo	názov	výmera v m²
3NP	224	kuchynka	37,10
3NP	225	kancelária	17,55
3NP	226	kancelária	19,50
3NP	227	kancelária	17,91
3NP	228	kancelária	19,50
3NP	229	kancelária	17,50
3NP	260	kancelária	59,13
Celková výmera v m²:			188,19

c) **Nebytové priestory 3:**

podlažie	miestnosť číslo	názov	výmera v m²
3NP	247	kuchynka	23,83
3NP	248	kancelária	22,50
3NP	249	kancelária	22,52
3NP	250	kancelária	22,50
3NP	264	kancelária	55,90
Celková výmera v m²:			147,25

1.2. Zmluvné strany sa dohodli, že s účinnosťou k **01.04.2025 (vrátane)** sa Príloha č. 1 Zmluvy (Situačný plán nebytového priestoru) obsahovo nahrádza novou Prílohou č. 1 , ktorá je priložená k tomuto Dodatku č. 3 ako jeho **Príloha č. 1**“.

(Nebytové priestory 1 až 3, ako sú uvedené v článku III. Odseku 2. bode 1.1. písm. a) až c) 3 tohto Dodatku č. 3, spolu ďalej ako „**nebytový priestor**“).

3. V článku II. Zmluvy sa v bode 2.1. za slová „a prevencie“ dopĺňa čiarka a slová „**Národného projektu: Zavedenie systematického a dlhodobého monitorovania duševného zdravia detí, žiakov a študentov na Slovensku sledovaním ich vzdelávacieho, kognitívneho, emocionálneho a sociálneho vývinu (NP DÁTA) a Národného projektu: Vytvorenie a overenie systému včasného varovania pred predčasným ukončením školskej dochádzky a adresnej podpory žiakov v systéme poradenstva a prevencie (NP PUŠD)**“.

4. V článku III. sa bod 3.1. Zmluvy s účinnosťou od 01.04.2025 nahrádza nasledovným znením:

„3.1 Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to nasledovne pre jednotlivé časti nebytového priestoru:
a) pre Nebytové priestory 1 je doba nájmu od **01.01.2024 do 31.12.2026**,
b) pre Nebytové priestory 2 je doba nájmu od **01.04.2025 do 31.12.2027** a
c) pre Nebytové priestory 3 je doba nájmu od **01.04.2025 do 31.12.2028**.“

Na prevzatie Nebytového priestoru 2 a Nebytového priestoru 3 sa uplatní ustanovenie Zmluvy článku III. bodu 3.2, pričom Nájomca sa zaväzuje prevziať uvedené nebytové priestory dňa **01.04.2025**, a to v stave, v akom sa nachádzajú, bez výhrad. Nájomca sa zároveň zaväzuje, ku dňu **31.03.2025**, odovzdať Prenajímateľovi tú časť nebytových priestorov, ktoré Nájomca nebude naďalej po **31.03.2025** užívať a prenajímať si, pričom sa uplatnia ustanovenia Zmluvy ohľadom vrátenia nebytového priestoru.

5. V článku IV. (Nájomné za nájom nebytového priestoru a úhrada za služby spojené s nájomom) sa znenie prvej vety bodu 4.1. s účinnosťou od 01.04.2025 nahrádza nasledovným znením:

„Nájomné za nájom nebytových priestorov je určené vzájomnou dohodou obidvoch zmluvných strán v sume 170 786,88 EUR (slovom: stosedemdesiatšesťstoosemdesiatšesť eur a osemdesiatosem eurocentov) **ročne**.“

6. V článku IV. Zmluvy sa znenie prvej vety bodu 4.3. nahrádza nasledovným znením

„Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za nájom nebytových priestorov mesačne vo výške 14 232,24 EUR (slovom: štrnásťtisícdeväťstoštyridsaťdva eur a dvadsaťštyri eurocentov) v časti prislúchajúcej k niektorému z Nebytových priestorov 1, 2 alebo 3 a k nim priradenému účtu (IBAN1, IBAN2, IBAN3).“

7. V čl. IV. sa za bod 4.3. dopĺňa nový bod 4.4., ktorý znie:

„4.4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že nájomné za nájom nebytového priestoru sa každoročne zvýši o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien vyhlásenú Štatistickým úradom SR k 31.12. bezprostredne predchádzajúceho kalendárneho roka (ďalej len „**miera inflácie**“), a to aj opakovane, vždy s platnosťou od 01.04. príslušného roka. Prvé zvýšenie bude k **01.04.2026**. V prípade zápornej alebo nulovej hodnoty miery inflácie k zmene nájomného podľa tohto bodu v danom kalendárnom roku nedochádza. Prenajímateľ je povinný uplatniť právo na zvýšenie nájomného podľa tohto bodu písomným oznámením s uvedením nového nájomného, doručeným nájomcovi najneskôr dňa 15.03. príslušného roka. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade takejto zmeny Zmluvy nie je potrebné uzatvárať písomný dodatok k Zmluve. Pri každoročnom zvyšovaní nájomného za nájom nebytového priestoru o mieru inflácie sa vždy vychádza z nájomného stanoveného za bezprostredne predchádzajúce obdobie od 01.04. do 31.03.“

8. V článku V. sa v bode 5.9. slová „v prípade skončenia nájmu vráti prenajímateľovi nebytový priestor“ nahrádzajú slovami „v prípade skončenia doby nájmu niektorého z Nebytových priestorov uvedeného v článku I Zmluvy vráti prenajímateľovi tento Nebytový priestor“.

9. V článku VI. (Kaucia) bode 6.3. sa za slová „do 15 dní po zániku tejto zmluvy“ vkladajú slová „alebo po skončení doby nájmu v prípade Nebytových priestorov 1 a Nebytových priestorov 2.“

10. V článku IV. Bode 6.5. sa dopĺňa veta, ktorá znie:

„Výška kaucie sa po dohode zmluvných strán a s ohľadom na zmeny, t.j. rozšírenie predmetu nájmu v zmysle Dodatku č. 3 Zmluvy, s účinnosťou od 1.4.2025 zvyšuje na sumu **28 464,48 Eur** (slovom: dvadsaťosem tisícštyristošesťdesiatštyri eur a štyridsaťosem eurocentov). Nájomca je naďalej povinný udržiavať kauciu v sume zodpovedajúcej v danej dobe aktuálnemu dvojmesačnému nájomnému. Nájomca kauciu doplatí v súlade s bodom 6.6. tohto článku Zmluvy.“

11. V článku XIII. bode 13.2. sa slová „s jednomesačnou výpovednou lehotou” nahrádzajú slovami „s trojmesačnou výpovednou lehotou”.

Článok IV. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Tento Dodatok č. 3 nadobúda platnosť dňom jeho podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 1. apríla 2025 za splnenia podmienky jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v spojení ustanovením § 47a zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
2. Tento Dodatok č. 3 môže byť zmenený alebo zrušený len písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Tento Dodatok č. 3 sa riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky.
4. Neoddeliteľnú súčasť tohto Dodatku č. 3 tvorí nasledujúca príloha:

Príloha č. 1 – Situačný plán nebytového priestoru.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si text Dodatku č. 3 pred jeho uzavretím riadne prečítali, jeho obsahu porozumeli, ich vôľou uzavrieť tento Dodatok č. 3 je slobodná, vážna a bez omylu a svoju vôľu uzavrieť tento Dodatok č. 3 prejavujú a potvrdzujú svojimi podpismi pod text tohto Dodatku č. 3.
6. Dodatok č. 3 je vyhotovený v štyroch (4) rovnopisoch, pre každú Zmluvnú stranu sú určené dva (2) jeho rovnopisy.

V Bratislave, dňa 31.3.2025

Výskumný ústav detskej psychológie a patopsychológie
PhDr. Alena Kopányiová, PhD. riaditeľka

V Bratislave, dňa 31.3.2025

SIBAREAL properties, a. s.
Martin Záhorský, predseda predstavenstva

Príloha č. 1 – Situačný plán nebytového priestoru