

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV A O UŽÍVANÍ PRÍLAHLÝCH
KOMUNIKÁCII A PLÔCH**
(ďalej len ako „nájomná zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb.,
Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi:

Prenajímateľ: Meno a priezvisko: **MUDr. Jozef Chovanec**
Dátum narodenia: 14.09.1974
Trvalé bydlisko: Nemocničná 1945/19, 02601 Dolný Kubín
Spoluvlast. podiel: 1/2
Tel: 0905 732 128

Meno a priezvisko: **Katarína Klimová** rod. Chovancová
Dátum narodenia: 15.11.1975
Trvalé bydlisko: Hany Meličkovej 41, 84105 Bratislava
Spoluvlast. podiel: 1/2
Tel: 0905 782 443

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: 2914918845/1100

Splnomocnený zástupca na základe plnej moci, overenej notárom:

Meno a priezvisko: **MUDr. Jozef Chovanec**
Dátum narodenia: 17.9.1948
Trvalé bydlisko: Bartókova 2/A, 81102 Bratislava
Tel.: 0915 124677, 0918 379 667, 0905 782443

(ďalej len Prenajímateľ)

Nájomca: Názov: **Záchranná zdravotná služba Bratislava**
Sídlo: Antolská 11, P. O. Box 15, 850 07 Bratislava
IČO: 17 33 62 10
Zastúpená: MUDr. Boris Mot'ovský, riaditeľ
Právna forma: Štátna príspevková organizácia zriadená MZ SR
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000287955/8180

(ďalej len ako Nájomca)

Kontaktná osoba za záchrannú stanicu:

Meno a priezvisko: Jana Laciková
Tel.: 0911 408 565

Preambula

Prenajímateľ prehlasuje, že nehnuteľnosť nachádzajúca sa na ul. Na Riviére č.51/1 v Bratislave, zapísaná na LV 2766, ako dom súp. číslo 51 na parcele č. 974 pre katastrálne územie Karlová Ves, vedenom Správou katastra nehnuteľností, Katastrálny úrad Bratislava, je predmetom podielového

spoluvlastníctva prenajímateľov uvedených vyššie (ďalej len Prenajímateľ). Túto skutočnosť Prenajímateľ preukazuje výpisom z LV, ktorého kópia tvorí Prílohu č.1 tejto zmluvy.

Čl. I

Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov na prízemí vyššie uvedenej nehnuteľnosti a väčšiny parkoviska okrem 2 (dvoch) vyhradených parkovacích miest na ul. Na Riviére č. 51/1 v Bratislave. Nebytové priestory obsahujú chodbu, 3 kancelárie, WC a kúpeľňu a miestnosti v suteréne vyššie uvedenej nehnuteľnosti – skladové priestory - 2 miestnosti, chodba, kúpeľňa s WC (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Pôdorys predmetu nájmu, ktorý je platný v čase podpísania tejto zmluvy, tvorí Prílohu č.2 tejto zmluvy.

Čl. II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi predmet nájmu za účelom prevádzkovania stanice záchranej zdravotnej služby.
2. Nájomca nesmie zmeniť účel využitia predmetu nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 13.04.2014.

Čl. IV.

Nájomné za nebytové priestory, parkovacie miesta, energie a služby spojené s nájomom

1. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu bola stanovená na základe dohody zmluvných strán na sumu 1 400,- EUR mesačne (slovom: jedentisícštyristo EUR). V uvedenej sume nie sú započítané služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Predmetná suma nájmu je konečná, stála, s uvedením DPH.
2. Úhrada za predmet nájmu sa bude realizovať bankovým prevodom na účet nájomcu každý mesiac na základe tejto zmluvy, vždy najneskôr do 7 dní jednotlivého kalendárneho mesiaca vopred. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada za predmet nájmu od 12.04.2014 do 31.05.2014 bude uhradená v alikvotnej čiastke 2.240,-€ najneskôr do 7 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.
3. V prípade omeškania platby má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úroky z omeškania platby, a to vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia. Úhradou úroku z omeškania nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
4. V cene nájmu nie sú zahrnuté tieto poplatky za dodávku energií a služieb:
 - a) za dodávku studenej vody a stočného
 - b) za dodávku plynu
 - c) za dodávku elektrickej energie za odvoz a likvidáciu odpadu.
5. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť sa dňom uzatvorenia zmluvy o nájme ako odberateľ plynu u SPP, elektrickej energie u Západoslovenskej energetiky a.s. a likvidáciu odpadu u OLO a.s. ako aj vodného a stočného na Bratislavskú vodárenskú spoločnosť a platiť poplatky za tieto médiá a služby – s príslušnými dodávateľmi v lehote ich splatnosti na základe nimi vystavených faktúr a zodpovedá im za následky vyplývajúce z omeškania alebo neuhradenia platieb predmetných poplatkov.

Čl. V

Technický stav nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle Čl. X. tejto zmluvy Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi predmet nájmu ku dňu začatia nájmu v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie.

Čl. VI

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Práva a povinnosti prenajímateľa:
 - a) prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, prázdny a bez osôb oprávnených zdržovať sa v predmete zmluvy, najneskôr dňa 13.04.2014. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia prenajímateľom a stavu energii. Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu zmluvy a umožniť mu do neho nepretržitý prístup (t.j. 24 hodín každý deň).
 - b) prenajímateľ je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu, s výnimkou drobných opráv a bežnej údržby (pokiaľ náklady v jednotlivom prípade presiahnu 50,- €), ktoré je povinný na vlastné náklady zabezpečovať nájomca.
 - c) prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať v platnosti počas celej doby trvania zmluvy majetkové poistenie predmetu zmluvy proti škodám zapríčineným živelnými pohromami (požiar, povodne a pod.). Na požiadanie nájomcu je povinný umožniť a zabezpečiť mu k nahliadnutiu poistnú zmluvu a doklady o zaplatení poistného. Škody na majetku nájomcu, ktoré nebudú kryté poistným plnením je povinný zaplatiť prenajímateľ. Hnuteľné veci v predmete zmluvy a na pozemku si poistí nájomca sám na vlastné náklady. V prípade, že tak neučiní, prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnuteľných veciach nájomcu.
 - d) prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy len po predchádzajúcej dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi.
 - e) prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o plánovaných stavebných resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie predmetu zmluvy, a to aspoň tri (3) mesiace pred ich plánovaným začatím.
 - f) prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete zmluvy neviaznu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu známe, že by boli vedené akékoľvek súdne, exekučné, konkurzné konania, ani vydané vykonateľné rozhodnutia v súvislosti s predmetom nájmu alebo objektom, alebo, že by takéto konania hrozili. Súčasne prehlasuje, že nie je mu známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu zmluvy obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu nájmu nájomcom.
 - g) ak by tretie osoby uplatňovali voči nájomcovi akúkoľvek pohľadávku alebo iné právo spojené s vlastníctvom predmetu zmluvy, vzniknuté počas trvania zmluvy, zaväzuje sa prenajímateľ, že zaplatí takúto pohľadávku alebo uspokojí iné právo a nájomcovi nahradí škodu tým vzniknutú. V prípade, ak bude prenajímateľ považovať pohľadávku tretích osôb za neoprávnenú, je povinný uplatniť voči tejto námietke všetky zákonné námietky, alebo iniciovať súdny spor, predmetom ktorého bude určenie neplatnosti resp. neexistencie pohľadávky tretích osôb.

Čl. VII

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Práva a povinnosti nájomcu:

- a) nájomca je povinný užívať predmet zmluvy v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody na predmete zmluvy, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržovali v predmete zmluvy.
- b) nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ, a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenajímateľa.
- c) pokiaľ v dôsledku vzniknutých závad bude užívanie predmetu zmluvy zo strany nájomcu vylúčené, nájomca nie je povinný platiť nájomné a to za každý deň od oznámenia potreby opráv alebo údržby až do vykonania potrebných prác. Pokiaľ uvedená nemožnosť užívať predmet zmluvy bude viac ako 15 dní, považuje sa uvedené za hrubé porušenie povinností prenajímateľa.
- d) nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- e) nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- f) nájomca je oprávnený na vlastné náklady umiestniť na predmete zmluvy svoje reklamné označenie (tabuľu).
- g) predmetu zmluvy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo ohlasovaciu povinnosť v zmysle platných zákonov, je oprávnený nájomca si vykonať sám a na vlastné náklady. O týchto úpravách je povinný nájomca prenajímateľa vopred informovať. Predmetné úpravy predmetu zmluvy si nájomca môže viesť vo svojom účtovníctve a odpisovať ich. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný uviesť všetky prípadné interiérové úpravy do pôvodného stavu.
- h) nájomca je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete zmluvy platné bezpečnostné, protipožiarne a majetkové predpisy.
- i) nájomca je povinný po skončení trvania zmluvy odovzdať predmet zmluvy prenajímateľovi čistý, uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať Protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi.
- j) uhradiť všetky opravy predmetu nájmu, ktoré sám spôsobil, ďalej bežnú údržbu a drobné opravy, ktorých výška nepresahuje v jednotlivom prípade 50,- €.
- k) udržiavať čistotu a poriadok na predmete nájmu a v zimných mesiacoch odpratávať snehu z parkovacej plochy, zariadenia posuvnej brány (koľajnička, motor) a prístupových chodníkov.
- l) nájomca je povinný skladovať stlačené plyny (kyslík a iné látky) v oceľových fľašiach v skladovacích priestoroch v suteréne, nie na chodbe schodišťa – v zmysle predpisov o skladovaní a narábaní so stlačenými plynmi.
- m) nájomca sa zaväzuje umývať vozidlá záchrannej služby mimo priestoru predmetu nájmu.

Čl. VIII

Poistenie

- 1. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je poistený v Allianz Slovenská poisťovňa a.s., číslo poisťnej zmluvy 511048564.
- 2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené tým, ak si nájomca nepoistí svoj hnutelný majetok v predmete nájmu.

Čl. IX

Postup pri odovzdávaní predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdávaní predmetu nájmu spíšu v deň odovzdania predmetu nájmu písomný protokol podľa článku VI., bodu 1, písm. a) tejto Zmluvy, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav v akom sa predmet nájmu nachádza v čase odovzdania,
 - b) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie vyžaduje niektorá zo zmluvných strán, prípadný zoznam závad, ktoré musí odovzdávajúci bezodkladne odstrániť, spravidla do 3 dní,
 - c) stav meračov energií príslušných pre predmet nájmu,
 - d) počet odovzdaných kľúčov od predmetu nájmu,
 - e) dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy zmluvných strán.
2. Nájomca sa zaväzuje že do 5 dní odo dňa prípadnej výmeny zámkov na predmete nájmu odovzdá prenajímateľovi v zapečatenej obálke jeden vhodne označený kľúč od vchodu. Tento kľúč môže prenajímateľ použiť len v prípade, ak je nevyhnutné zabezpečenie ochrany života osôb a majetku, a nie je možné zabezpečiť vstup do objektu prostredníctvom nájomcu. Prípadné použitie kľúča je prenajímateľ povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu uvedeného v protokole o prevzatí predmetu nájmu do užívania, alebo na základe inej písomnej dohody, a to k poslednému dňu nájomného vzťahu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu spíšu v posledný deň skončenia nájmu písomný protokol, ktorý bude obsahovať údaje ako je uvedené v bode 1 tohto článku.

Čl. X

Ukončenie nájmu

1. Nájom predmetu nájmu podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a) písomnou výpoveďou.

Výpoveď môžu podať obidve zmluvné strany bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace. Výpoveď musí mať písomnú formu a začína plynúť prvým dňom mesiaca po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. Inštitút preberania zásielok sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) okamžitým odstúpením od zmluvy z dôvodu závažného porušenia zmluvných povinností ktoroukoľvek zmluvnou stranou.

Ukončenie zmluvného vzťahu v takomto prípade nastáva v deň nasledujúci po dni, v ktorom bolo druhej strane doručené písomné odstúpenie od zmluvy. Dôvodom pre odstúpenie od zmluvy a pre okamžité ukončenie zmluvného vzťahu prenajímateľom je nezaplatenie dohodnutého nájomného nájomcom po dobu viac ako jeden mesiac a dôvodom pre odstúpenie od zmluvy a okamžité skončenie zmluvného vzťahu zo strany nájomcu je porušovanie povinností prenajímateľa, stanovených v článku VI. bode 1, písm. a, b, e, f, g) zmluvy.
2. Zmluvné strany určujú adresy, na ktoré sa doručuje všetka korešpondencia podľa tejto zmluvy:

Prenajímateľ: MUDr. Jozef Chovanec, Bartókova 2/A, 811 02 Bratislava,
e-mail: chovanecjozef@hotmail.com, kchovancova@hotmail.com
Tel: 0915 124677, 0918 379667, 0905 782443
Nájomca: ZZS Bratislava, Antolská 11, P. O. Box 15, 850 07 Bratislava,
e-mail: zachrana@emergency-ba.sk, 0911 408565, 02/68206111.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že akúkoľvek korešpondenciu podľa tejto zmluvy budú doručovať prostredníctvom doporučenej pošty.

Čl. XI

Používanie a údržba parkoviska a parkovacieho prístrešku

1. Parkovisko bolo odovzdané nájomcovi v technicky dobrom stave.
2. Nájomca môže používať celý priestor parkoviska s výnimkou dvoch parkovacích miest po ľavej strane od príjazdovej brány do parkoviska.
3. V okolí domu, na príjazdovej ceste k domu a vo vchode do garáže prenajímateľa v zmysle požiadaviek priechodnosti cesty pre majiteľov okolitých domov nesmú parkovať osobné vozidlá pracovníkov záchrannej služby, nakoľko je tým narušovaný prechod iných vozidiel na úzkej príjazdovej komunikácii k ďalším domom. Vozidlá pracovníkov môžu parkovať na okolitých verejných parkoviskách.
4. Parkovací prístrešok s elektroinštaláciou je výlučným majetkom nájomcu umiestneným na parkovisku prenajímateľa, ktorý zodpovedá za správnu manipuláciu s prístreškom a s elektroinštaláciou, jeho technický stav, údržbu a kontroly technickej spôsobilosti (t.j. zásuvky, prívod elektrického prúdu a pod.)
5. Nájomca sa zaväzuje, že pracovníci záchrannej služby budú v zimnom období odpratávať sneh na parkovisku i prechodových chodníkoch okolo domu, vrátane prednostného odpratania snehu v mechanizme posuvnej brány /koľajničky, motor/ pre udržanie jej funkčnosti.
6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v prislúchajúcich častiach v predmete nájmu (chodníky, záhradná časť, parkovisko).

Čl. XII

Záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov.
3. Táto zmluva je platná odo dňa jej podpísania zmluvnými stranami a účinná dňom, nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom pri Úrade vlády SR.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, nemajú námietky proti forme a obsahu tejto zmluvy, uzatvárajú ju riadne, zodpovedne, určito, jasne a slobodne, nie za nápadne nevýhodných podmienok, nie v tiesni, nie v omyle, pod tlakom, na znak čoho ju zástupcovia oboch zmluvných strán podpísali.
6. Súčasťou tejto zmluvy je:

Príloha č.1 – kópia LV č. 2766

Príloha č.2 – pôdorys predmetu nájmu

Príloha č.3 – kópia splnomocnenia

V Bratislave dňa

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu :

.....
MUDr. Jozef Chovanec

.....
MUDr. Boris Mot'ovský