

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení medzi účastníkmi :

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ :

LAUGODENT s. r. o.

Rastislavova 2086/5, 911 05 Trenčín

Zastúpená MUDr. Jánom Staňom, konateľom

IČO: 44 043 139

DIČ: 2022551223

IČ DPH: SK2022551223

Bankové spojenie: Tatra banka a.s.

Číslo účtu: 2625801624/1100

(ďalej v texte uvádzaný ako prenájomca)

a

Nájomca:

ZÁCHRANNÁ ZDRAVOTNÁ SLUŽBA BRATISLAVA

So sídlom: Antolská 11, P.O. Box 15, 850 07 Bratislava

Štátna príspevková organizácia zriadená MZ SR

Zastúpená MUDr. Borisom Moťovským, riaditeľom

IČO: 17 33 62 10

DI: 2020845827

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000287955/8180

(ďalej v texte uvádzaný ako nájomca)

II.

Predmet a účel zmluvy

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby, so súpisným číslom 458, druh stavby Polyfunkčná budova na Vlárскеj ulici v Trenčíne, postavenej na pozemku - parcele registra C s parcelným číslom 55/10, katastrálne územie Istebník, ktorá je evidovaná Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom na liste vlastníctva 1577. Prenajímateľ je taktiež nájomcom k stavbe prislúchajúceho parkoviska, nachádzajúceho sa na parcele registra C, parcelné číslo 55/1, o výmere 491 m², zastavané plochy a nádvoría, katastrálne územie Istebník, ktorá je evidovaná Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom na liste vlastníctva 1441, pričom prenájomca je výslovne oprávnený dať parkovisko do podnájmu.

Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nájomcovi za dohodnuté nájomné na dočasné užívanie nebytové priestory, nachádzajúcej sa v Trenčíne, na Vlárskej ulici, v Polyfunkčnej budove - stavby, so súpisným číslom 458, postavenej na pozemku - parcele registra C s parcelným číslom 55/10, katastrálne územie Istebník, ktorá je evidovaná Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom na liste vlastníctva 1577.

Predmetom tejto zmluvy je i podnájom k Polyfunkčnej budove prislúchajúceho parkoviska, nachádzajúceho sa na parcele registra C, parcelné číslo 55/1, o výmere 491 m², zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie Istebník, ktorá je evidovaná Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom na liste vlastníctva 1441. Parkovisko pozostáva z parkovacieho miesta s prístreškom pre dve sanitné vozidlá a 5 parkovacích miest pre vozidlá zdravotníckych pracovníkov nájomcu a 1 parkovacieho miesta na voľnej ploche (tieto sú označené zvislým a vodorovným dopravným značením).

Predmetom nájmu sú miestnosti nachádzajúce sa na 1 podzemnom poschodí, pozostávajúce z 3 miestností, kuchynky, WC, kúpeľne, hygienického kútu (špecifikované na pôdoryse ako neoddeliteľnej súčasť tejto nájomnej zmluvy). Podlahová plocha nebytových priestorov predstavuje 63,12 m².

Predmetné nebytové priestory sú ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy plne stavebno-technicky uspokojené v zmysle platnej legislatívy na prevádzkovanie stanice záchranej zdravotnej služby. Prenajímateľ nezodpovedá za technologické alebo iné vybavenie nebytového priestoru v súlade s platnou legislatívou, rovnako ako nezodpovedá za povinnosti uložené príslušnou legislatívou upravujúcou prevádzkovú činnosť nájomcu.

Účelom zmluvy je výlučne užívanie predmetu nájmu (nebytového priestoru) a predmetu podnájmu (parkoviska) nájomcom na zabezpečovanie prevádzkovania ambulancie záchranej zdravotnej služby v zmysle predmetu činnosti nájomcu stanoveného a určeného zriaďovacou listinou ako i rozhodnutím Ministerstva zdravotníctva SR o vydaní povolenia na prevádzkovanie ambulancie ZZS. Zriaďovacia listina nájomcu ako i rozhodnutie MZ SR tvoria súčasť tejto zmluvy ako jej prílohy.

III. Doba trvania

Nájomný vzťah sa začína dňom **01.05.2014**.

Nájomnú zmluvu zmluvné strany uzatvárajú na dobu neurčitú.

Podnájom prislúchajúceho parkoviska podľa tejto zmluvy je neoddeliteľne previazaný s nájmom nebytového priestoru, pričom v prípade, ak zanikne akýmkoľvek spôsobom nájom nebytového priestoru, podnájom parkoviska rovnako zaniká k rovnakému dňu, pokiaľ nie je dohodnuté inak.

IV. Nájom a platobné podmienky

Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili cenu za predmet nájmu (nájomné) sumou 615,- € mesačne (slovom šesťstopätnásť eur) za prenájom nebytových priestorov a sumou 130,-€ mesačne (slovom jednototridsať eur) za podnájom parkoviska. Spolu nájomné za nájom

nebytových priestorov a podnájom parkoviska predstavuje sumu **745,-€ mesačne (slovom sedemstoštyridsaťpäť eur)**. Ďalej v texte tejto zmluvy sa pod nájmom, predmetom nájmu alebo nájomným myslí aj podnájom parkoviska a odplata (podnájomné) za jeho užívanie, pokiaľ nie je výslovne uvedené inak.

V uvedenej sume nie sú započítané i služby spojené s užívaním predmetu nájmu (spotreba vody, elektrickej energie a dodávka tepla). Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať sumu **90,-€ mesačne (slovom deväťdesiat eur)** ako zálohovú platbu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (za spotrebu energií).

Predmetné sumy za predmet nájmu **sú uvedené bez DPH.**

Úhrada za predmet nájmu ako i úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa bude realizovať bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedeného v Tatra banke a.s., číslo účtu: 2625801624/1100 každý mesiac a to vždy mesiac vopred, najneskôr do 15teho dňa v danom mesiaci.

Prenajímateľ je povinný vystaviť a nájomcovi doručiť vecne a formálne správne vyhotovenú faktúru ako daňový doklad a to najneskôr v lehote do 5teho dňa v danom mesiaci. Nedoručenie faktúry nemá vplyv na povinnosť riadnej úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, avšak v prípade neskoršieho doručenia faktúry sa jej splatnosť posúva tak, že nastane najskôr 7 dní po doručení faktúry, ak na nej nie je uvedený neskorší dátum splatnosti.

Úhrada za predmet nájmu ako i za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu sa považuje za zaplatenú riadne a včas v deň jeho pripísania na účet prenajímateľa v uvedenom peňažnom ústave.

Reálna spotreba energií nájomcom bude prenajímateľom zúčtovaná raz ročne na základe jeho vlastného vyúčtovania spotreby energií s jednotlivými dodávateľmi týchto služieb a to najneskôr v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania spotreby energií od jednotlivých dodávateľov týchto služieb prenajímateľovi. Súčasťou vyúčtovania spotreby energií medzi prenajímateľom a nájomcom budú i fotokópie vyúčtovaní od jednotlivých dodávateľov služieb.

Cena za telekomunikačné služby bude hradená nájomcom priamo dodávateľovi týchto služieb, s ktorým nájomca priamo vstúpi do zmluvného vzťahu.

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.

Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného na ďalší kalendárny rok môže byť k 1.1. nasledujúceho kalendárneho roka zvýšená po prerokovaní zmluvnými stranami o inflačný koeficient podľa údajov Štatistického úradu SR.

Pokiaľ sa nájom skončí počas obdobia, za ktoré je už nájomné uhradené, prenajímateľ na základe vyúčtovania nájomného vzťahu vráti prípadný preplatok v prospech nájomcu, najneskôr v lehote do 15 dní od skončenia nájmu.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

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 1.5.2014. 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 stavebno-technicky 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 nepresiahnu 100,- €), ktoré je povinný na vlastné náklady zabezpečovať nájomca. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečovať akékoľvek úpravy, opravy alebo údržbu predmetu nájmu (bez ohľadu na výšku nákladov), ktoré pre nájomcu vyplývajú z osobitných právnych predpisov alebo ich zmien, ktorými je upravená jeho prevádzková činnosť (napr. povinnosť vymaľovať predmet nájmu v určitých časových intervaloch).
- 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 poisťnú zmluvu a doklady o zaplatení poisťného. 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 jeden (1) mesiac 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.

- h) prenajímateľ je povinný na svoje náklady zabezpečiť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany vybavenie predmetu nájmu hasiacimi prístrojmi, zabezpečiť vypracovanie evakuačného plánu a označenie únikov smeru v predmete zmluvy a vypracovanie požiarneho poplachového smerníc (ohlasovňa požiaru a požiarne knihu). Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať všetky revízie hasiacich prístrojov a zabezpečiť, resp. určiť požiarne hliadku z radov svojich zamestnancov a zabezpečiť jej zaškolenie, a to v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany.

2. 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 povinnosti 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) interiérové úpravy predmetu zmluvy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo ohlasovaciu povinnosť v zmysle platných zákonov, je oprávnený nájomca si vykonať sám a na vlastné náklady po predchádzajúcom súhlase od prenajímateľa. Predmetné úpravy predmetu zmluvy si nájomca môže viesť vo svojom účtovníctve a odpisovať ich.
- h) nájomca je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete zmluvy platné bezpečnostné, protipožiarne a majetkové predpisy. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov v priestore, ktorý užíva a je povinný oboznámiť svojich pracovníkov s prevádzkovými pokynmi pre zabezpečenie ochrany majetku prenajímateľa.
- 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) nájomca je povinný dodržiavať všetky ekologické zásady a pravidlá, týkajúce sa manipulácie s odpadmi, postará sa o likvidáciu všetkých svojich odpadov vznikajúcich pri prevádzkovaní nebytových priestorov.
- k) snažiť sa zachovávať dobré susedské vzťahy s vlastníkmi alebo užívateľmi susedných nebytových priestorov a pozemkov.

- l) riadne a včas platiť úhradu za nájom a služby spojené s užívaním nájmu
- m) vykonať všetky potrebné opatrenia na odvrátenie alebo zabránenie vzniku škôd na predmete nájmu.
- n) bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi zmeny v zastupovaní, v názve, v bankovom spojení, zmeny IČO, DIČ a iných podstatných údajov a informácií o nájomcovi pre riadne plnenie si zmluvných povinností a trvania zmluvného vzťahu.
- o) bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi všetky skutočnosti, ktoré budú alebo môžu viesť k skončeniu prevádzkovania ambulancie ZZS v Trenčíne vydaného MZ SR (vrátane uplynutia času, na ktorý sa licencia vydáva), a to najneskôr 1 mesiac pred tým, ako táto skutočnosť nastane. V prípade, ak nájomca poruší túto povinnosť, zmluva nezanikne skôr ako 1 mesiac odo dňa, kedy bola prenajímateľovi táto skutočnosť oznámená nájomcom.

VI. Ukončenie zmluvy

Táto zmluva sa môže ukončiť dohodou oboch zmluvných strán ku dňu uvedenému v tejto dohode.

Túto zmluvu je možné ukončiť písomnou výpoveďou zo zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou s výpovednou lehotou 1 mesiac. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená. Inštitút preberania zásielok sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Túto zmluvu je možné ukončiť 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 a služieb spojených s užívaním nájmu nájomcom po dobu viac ako 30 dní od lehoty splatnosti a dôvodom pre odstúpenie od zmluvy a okamžité skončenie zmluvného vzťahu zo strany nájomcu je porušovanie povinností prenajímateľa, stanovených v článku V. bode 1, písm. a, b, e, f, g) Zmluvy.

Nájomný vzťah zaniká:

- a) zánikom predmetu nájmu,
- b) zánikom právnej subjektivity nájomcu,
- c) zmenou vlastníctva k prenajatej veci,
- d) uplynutím platnosti povolenia na prevádzkovanie ambulancie ZZS v Trenčíne vydaného MZ SR.

VII. Záverečné ustanovenia

Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov a Občianskeho zákonníka.

Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomnými zmenami alebo dodatkami na základe odsúhlasenia zmluvnými stranami, podpísanými štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán.

Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory, vyplývajúce z nájomného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou.

Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po jednom rovnocennom vyhotovení.

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.

Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, vedenom pri Úrade vlády SR.

V Bratislave, dňa.....

V Trenčíne, dňa

Za nájomcu :

Za prenajímateľa :

.....
MUDr. Boris Mot'ovský, riaditeľ

.....
MUDr. Ján Staňo, konateľ