

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)

Podnájomca:

Názov: **Záchranná zdravotná služba Bratislava**
sídlo: Antolská 11, 850 07 Bratislava
zriadená: Rozhodnutím MZ č. 3724/1991-A/XXI-3 v znení jej zmien s účinnosťou od 1. januára 1992
štatutárny orgán: MUDr. Boris Moťovský, riaditeľ
IČO: 17 336 210
DIČ: 2020845827
bankové spojenie: Slovenská pokladňa
číslo účtu: SK 58 8180 0000 0070 0028 7955
BIC/SWIFT: SPSRSKBA

(ďalej len „Podnájomca“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: PORLAMAR s.r.o.
IČO: 47 590 581
IČ DPH: 202 399 4192
Sídlo: Kukučínová 691/41, 01901 Ilava
Registrácia: OR OS Trenčín, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 29743/R
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s., 5055670696/0900
Zástupca spoločnosti: Pavol Bakoš - konateľ

(ďalej len „Nájomca“)

Podnájomca a Nájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne aj ako „Zmluvné strany“ alebo „Strany“.

I.

Predmet zmluvy a predmet nájmu

- 1.1 Nájomca je nájomcom stavby so súpisným číslom 7139, nachádzajúcej sa na ulici Legionárskej, v Trenčíne, na pozemku s parc. č. 1771/13, zapísanom na LV č.7567, vedený Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor, pre okres: Trenčín, obec: Trenčín, katastrálne územie: Trenčín. Nájomca má právo túto nehnuteľnosť prenajať tretej osobe.
- 1.2 Predmetom nájmu sú nebytové priestory s označením: Administratívna budova, nachádzajúce sa na prízemí a prvom poschodí stavby špecifikovanej v bode 1.1 Zmluvy, s celkovou výmerou 114 m² (ďalej len „Predmet nájmu“).
- 1.3 Predmetom Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti so záväzkom Nájomcu prenechať Podnájomcovi do dočasného odplatného užívania Predmet nájmu a súčasne so záväzkom Podnájomcu predmet nájmu užívať na dohodnutý účel a dohodnutým spôsobom a platiť za takéto užívanie Nájomcovi nájomné, a to všetko za podmienok dohodnutých touto Zmluvou.

II. Účel nájmu

- 2.1 Podnájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne len ako stanicu záchrannej zdravotnej služby. Platne vydané Rozhodnutie MZ SR o povolení prevádzkovania ambulancie ZZS tvorí Prílohu tejto Zmluvy, ako jej neoddeliteľnú súčasť.
- 2.2 Podnájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.
- 2.3 Podnájomca je povinný zabezpečiť potrebnú dokumentáciu, povolenia a súhlasy od príslušných orgánov štátnej správy a samosprávy, ak sú také v zmysle platných právnych potrebné pre výkon nájomného práva.

III. Nájomné a ďalšie peňažné záväzky Nájomcu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca je povinný uhrádzať nasledovné platby:
 - a) **nájomné** za Predmet nájmu vo výške 1.250,-Eur (slovom: jedentisícdvesto päťdesiat Eur) mesačne.
 - b) **paušálnu úhradu za služby SPP**, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom a to raz ročne vo výške 500,- Eur vždy v mesiaci september. Vyúčtovanie služieb SPP vykoná nájomca na základe oznámenia o vyúčtovaní a vyúčtovacej faktúry SPP od vlastníka Predmetu nájmu a stavu podružného meradla vždy k 1.marcu v roku.
 - c) **nájomné za parkovacie miesto a prístrešok** vo výške 90,- Eur mesačne.
- 3.2 Nájomné je splatné vždy mesačne, a to k 5-emu dňu príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, zaslaním na účet nájomcu. Podnájomca je povinný uhradiť nájomné prevodom na bankový účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 3.3 Spolu s nájomným je splatná aj úhrada za služby SPP, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom a to raz za rok (bod 3.1 písm. b) tohto článku Zmluvy).
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude Nájomca v omeškaní so zaplatením akejkolvek platby podľa tejto Zmluvy, Nájomca má nárok na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok Nájomcu na náhradu škody nad rámec uhradeného úroku z omeškania.
- 3.5 Nájomca je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a výšku paušálnej úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, a to každý kalendárny rok úmerne k zvýšeniu ročnej miery inflácie určenej harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Za základ pre výpočet zvýšenej paušálnej úhrady za služby pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška paušálnej úhrady za služby v predchádzajúcom kalendárnom roku. Pod kalendárnym rokom sa rozumie obdobie od 1.1. do 31.12. príslušného roka. Prvé zvýšenie úhrady za služby môže Nájomca uplatniť v roku 2016.
- 3.6 Zvýšenie nájomného alebo paušálnej úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, je účinné od toho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bolo Podnájomcovi oznámenie o zmene výšky úhrady doručené. Nájomca je povinný zmenu výšky oznámiť Podnájomcovi písomne.
- 3.7 Podnájomca nemá právo započítat' svoje pohľadávky alebo nároky voči Nájomcovi proti pohľadávkam alebo nárokom Nájomcu voči Podnájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy, alebo zdržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Podnájomcu voči Nájomcovi.

IV. Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.09.2014 do 30.04.2020.

V.

Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

- 5.1 Nájomca je povinný odovzdať Predmet nájmu Podnájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania. Podnájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, pričom všetky opravy, ktoré budú na predmete nájmu potrebné a podmienené neadekvátnym užívaním, ak sa nejedná o stavebné škody na budove, vykoná na vlastné náklady.
- 5.2 Podnájomca sa pred podpisom Zmluvy oboznámil s Predmetom nájmu. Podnájomca vyhlasuje, že pozná technický stav predmetu nájmu z osobnej podrobnej obhliadky vykonanej na mieste samom a zároveň vyhlasuje, že predmet nájmu je v čase jeho prevzatia v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
- 5.3 Nájomca zodpovedá za odstránenie prípadných porúch spojených s užívaním Predmetu nájmu, ktoré vznikli nezavineným konaním podnájomcu podľa tejto Zmluvy a zaväzuje sa odstrániť takéto poruchy riadne a včas, pokiaľ náklady na ich odstránenie prevyšujú sumu 50,-eur mesačne.
- 5.4 Podnájomca zodpovedá nájomcovi za každé zavinené poškodenie predmetu nájmu a spoločných zariadení a je povinný uhradiť škody, pokiaľ poškodenie zaviniť on sám, zamestnanci, pracovníci záchranej služby, alebo ak bolo poškodenie zavinené v dôsledku neodborného alebo odporujúceho užívania objektu nájmu. Ak existuje oprávnený predpoklad, že takéto poškodenie bolo zapríčinené uvedeným okruhom osôb, je podnájomca povinný dokázať, že poškodenie nebolo spôsobené vinou príslušníka tohto okruhu osôb.
- 5.5 Podnájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru.
- 5.6 Podnájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
- 5.7 Pre firemnú tabuľu nájomcu je určená predná časť budovy. Pri montáži je podnájomca povinný postupovať tak, aby zabránil zbytočnému poškodeniu fasády budovy.
- 5.8 Zmluvné vzťahy s poskytovateľmi služieb a to ZSE, TVS, odpad, telekomunikačné služby uzatvára Podnájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť. Podnájomca bude hradiť účty za poskytnutie elektriny ZSE, vody, TVS, odpadu mestu Trenčín, telekomunikačných služieb, ako aj účty za pripojenia na sieť internet priamo poskytovateľom telekomunikačných a internetových služieb.

VI.

Užívanie predmetu nájmu

- 6.1 Podnájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám.
- 6.2 Podnájomca nemá právo postúpiť svoje práva/povinnosti z tejto Zmluvy alebo ich časť bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.
- 6.3 Podnájomca je počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení Podnájomcu (ďalej len „Úpravy“) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu. K udeleniu súhlasu musí Podnájomca Nájomcovi vopred odovzdať stavebné plány a presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom stavebné plány a presná špecifikácia budú overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a budú v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Podnájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Podnájomcu. Súhlas Nájomcu s Úpravami nezakladá Nájomcovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi normami a predpismi. Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) prístavieb, vstavaní a ďalších obdobných investícií Podnájomcu (na jeho vlastné náklady) zabezpečuje Podnájomca. Podnájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov a užívateľov.

- Akékoľvek Úpravy v Predmete nájmu resp. jeho časti budú Podnájomcom odstránené na jeho náklady pred ukončením platnosti tejto Zmluvy, pokiaľ Nájomca nedovolí, aby určité Úpravy vykonané Podnájomcom zostali v Predmete nájmu naďalej.
- 6.4 Podnájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Podnájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.
- 6.5 Podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, sa zaväzujú dodržiavať poriadok a bezpečnosť v Predmete nájmu, nerušiť užívacie právo ostatným nájomcom a tiež udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu, ako aj v priestoroch príslušných k Predmetu nájmu.
- 6.6 Opravy a náklady spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu hradí Podnájomca.
- 6.7 Opravy, servis, údržbu a úpravy Predmetu nájmu nad rámec bežnej údržby, vrátane predpísaných revízií zariadení ktoré sú súčasťou budovy (výťahy, bleskozvody, hydranty, hasiace prístroje v spoločných priestoroch) zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady. Ak potreba vykonania opráv, servisu alebo údržby Predmetu nájmu, resp. budovy, kde v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, vznikla v dôsledku:
- a) akékoľvek úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Podnájomcu alebo jeho zamestnancov a návštevníkov alebo dodávateľov,
 - b) alebo nesplnenia si akejkoľvek povinnosti Podnájomcu, vyplývajúcej z tejto Zmluvy, tak Nájomca zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Podnájomcu a Podnájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť Nájomcovi alebo tretím osobám. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa Podnájomcu, Podnájomca uhradí takéto zásahy len pomerne.
- 6.8 Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Nájomcovi potrebu tých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré má uskutočniť Nájomca a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Podnájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu (napr. na zľavu z nájomného). Podnájomca sa zaväzuje poskytovať Nájomcovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Nájomcovi nesplnením tejto súčinnosti.
- 6.9 Podnájomca je povinný užívať Predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky. Podnájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (BOZP a PO), z nariadení vlády Slovenskej republiky a vyhlášok Ministerstva práce sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.

VII.

Skončenie nájmu

- 7.1 Nájom je uzatvorený na dobu určitú a jeho predčasné skončenie je možné iba z nasledujúcich dôvodov:
- a) písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - b) zánikom Predmetu nájmu;
 - c) kvôli hrubému porušovaniu ustanovení tejto zmluvy, jednou zo zmluvných strán
 - d) pri omeškaní s platbou nájomného nájomcom, ktoré trvá viac ako 30 dní.

V prípade predčasného skončenia nájmu podľa písmena c) a d) môže poškodená zmluvná strana predčasne ukončiť nájom výpoveďou, pričom výpovedná doba je 30 dní.

V prípade zániku Nájomcu alebo Podnájomcu s právnym nástupcom sa strany ku dňu zániku príslušnej Zmluvnej strany dohodli, že nájom nezaniká, a právny nástupca v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej Zmluvnej strany.

- 7.2 Podnájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu najneskôr v lehote do 10 dní od skončenia nájmu:
- vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Podnájomcu;
 - odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Podnájomcom, tak aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu;
 - odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Podnájomcom alebo vyprataním majetku Podnájomcu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Podnájomcovi.
- 74 Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak Podnájomca vráti všetky kľúče od Predmetu nájmu a obe Zmluvné strany podpísali písomný protokol,

VIII.

Poistenie a zodpovednosť za škodu

- 8.1 Poistenie nehnuteľnosti (budovy), v ktorej sa Nebytové priestory nachádzajú, zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.
- 8.2 Podnájomca si podľa vlastného rozhodnutia poisťuje svoj hnutel'ný majetok nachádzajúci sa v Predmete nájmu. Na majetok Podnájomcu umiestnený v Predmete nájmu sa nevzťahuje poisťovacia zmluva, ktorou je poistený majetok Nájomcu.
- 8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú chrániť majetok druhej Zmluvnej strany pred poškodením alebo zničením.
- 8.4 V prípade vzniku poisťovacieho udalosti je Podnájomca povinný bez meškania upovedomiť o tomto Nájomcu.

IX.

Ostatné dojednania

- 9.1 Nájomca nezodpovedá za žiadne škody, spôsobené na majetku podnájomcu, tovare, motorových vozidlách ani majetku ďalších osôb v interiéri ani v exteriéri predmetu nájmu, ktoré boli spôsobené tretími osobami, trestnou činnosťou, prírodným živlom či inou príčinou.
- 9.2 S výnimkou živeľnej pohromy alebo podozrenia zo spáchania trestnej činnosti tretích osôb, má Nájomca právo vstúpiť do Nebytových priestorov len v sprievode Podnájomcu, prípadne osôb, ktoré majú k objektu nájmu vzťah. V prípade výmeny zámkov na dverách podnájomcom, pre prípad potreby okamžitého zásahu zo strany Nájomcu je Podnájomca povinný odovzdať nájomcovi kľúče od Nebytových priestorov v zapečatenej obálke a to najneskôr v lehote 10 dní od výmeny.

X.

Záverečné ustanovenia

- 10.1 Právne vzťahy medzi Nájomcom a Podnájomcom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky.
- 10.2 V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, spory alebo sporné nároky sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť prednostne cestou vzájomnej dohody. Ak zmierlivé riešenie sporu nebude možné, bude v spore rozhodovať vecne a miestne príslušný súd Slovenskej republiky.
- 10.3 Všetky zmeny, dodatky a doplnenia tejto Zmluvy sa uskutočnia písomne na základe súhlasného prejavu oboch Zmluvných strán potvrdeného formou písomného dodatku k Zmluve podpísaného oboma Zmluvnými stranami.

- 10.4 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 10.5 Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto Zmluvnou stranou písomne oznámená. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou Zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za riadne (platne a účinne) doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak písomne nebude oznámená nová adresa, alebo zmena adresy sídla zmluvnej strany, za adresu sídla sa považuje pre účely doručovania adresa uvedená v tejto zmluve.
- 10.6 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom, nasledujúcim po dni jej zverejnenia na Centrálnom registri zmlúv, vedenom pri Úrade vlády SR.
- 10.7 Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží dva rovnopisy.
- 10.8 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Trenčíne dňa 15.8.2014

Pavol Bakoš - konateľ

MUDr. Boris Moťovský - riaditeľ

.....
nájomca

.....
podnájomca