

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

(ďalej len ako „podnájomná 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:

Nájomca:

Názov: BETY REAL s.r.o.
Sídlo: Pri Vodnej veži č. 7, 851 10 Bratislava
IČO: 36666106
IČ DPH: SK 2022228538
Zapísaná v : OR, OS BA I, v odd. Sro, vl. č. 41959/B
zastúpená: JUDr. Alenou Bábikovou – konateľkou, č. t. 0903207866
bankové spojenie: Tatra banka a.s., č.ú. 2623475896/1100

(ďalej len nájomca)

a

Podnájomca:

Názov: Záchranná zdravotná služba Bratislava
Sídlo: Antolská 11, P.O. Box 15, 850 07 Bratislava
IČO: 17 33 62 10
zastúpený: MUDr. Boris Moťovský, riaditeľ
právna forma: Štátna príspevková organizácia MZ SR
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, č. ú. 7000287955/8180

(ďalej len podnájomca)

Kontaktná osoba za záchrannú stanicu:

Meno a priezvisko: Pavel Verdun
Tel. : 0911 408 503

Preambula

Nájomca prehlasuje, že má s vlastníkom nehnuteľnosti – nebytovej budovy, nachádzajúcej sa na Pažitnej ul. č. 5 v obci Zavar, zapísanej na LV č. 1193, na parcele 134/3 ako dom súp. č. 258, pre katastrálne územie Zavar, uzavretú nájomnú zmluvu, a že je oprávnený dať nehnuteľnosť do podnájmu. Túto skutočnosť preukazuje nájomca LV č. 1193, k. ú. Zavar (príloha č. 1) a súhlasom vlastníka (príloha č. 2).

Čl. I

Predmet podnájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je podnájom nebytových priestorov vo vyššie uvedenej nehnuteľnosti . Nebytové priestory obsahujú chodbu, tri kancelárie, kuchyňu, kúpeľňu, WC, špajzu a povalu. Predmetom podnájmu sú aj 3 parkovacie miesta vo dvore a 3 parkovacie miesta pred domom. (Ďalej aj predmet podnájmu)
2. Pôdorys predmetu podnájmu, ktorý je platný v čase podpísania tejto zmluvy, tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

Čl. II

Účel podnájmu

1. Nájomca prenájíma podnájomcovi predmet podnájmu za účelom prevádzkovania záchranej zdravotnej služby.
2. Podnájomca nesmie zmeniť účel využitia predmetu podnájmu bez písomného súhlasu nájomcu.

Čl. III

Doba podnájmu

1. Podnájom sa uzatvára na dobu určitú šesť rokov a to od 1.11.2014 do 15.9.2020.

Čl. IV

Nájomné za nebytové priestory, energie a služby spojené s podnájomom

1. Výška nájomného za užívanie predmetu podnájmu bola stanovená na základe dohody zmluvných strán na sumu **1.400,- EUR mesačne** (slovom jedentisíc štyristo euro) + **DPH**. V uvedenej sume nie sú započítané služby spojené s užívaním predmetu podnájmu.
2. Úhrada za predmet podnájmu sa bude realizovať bankovým prevodom na účet nájomcu každý mesiac na základe tejto zmluvy, vždy najneskôr do 7 dní jednotlivého kalendárneho mesiaca.
3. V prípade omeškania platby má nájomca právo účtovať podnájomcovi 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) dodávka vody a stočné

b) dodávka plynu

c) dodávka elektrickej energie a odvoz a likvidácia odpadu

5. Podnájomca sa zaväzuje nahlásiť sa dňom uzavretia zmluvy o podnájme ako odberateľ plynu, elektrickej energie, vodného a stočného a pre likvidáciu odpadu (na zabezpečenie čoho sa zaväzujú nájomca i vlastníci nehnuteľnosti vyvinúť potrebnú súčinnosť) a platiť za tieto média a služby v lehote ich splatnosti 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. IX tejto zmluvy nájomca odovzdá podnájomcovi predmet podnájmu ku dňu jeho začatia v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie. Podnájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet podnájmu je spôsobilý na bežné a dohovorené užívanie.
2. Predmet podnájmu – nebytová budova je po komplexnej rekonštrukcii. Bol vybudovaný i prístrešok a automatická brána.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný odovzdať podnájomcovi predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, prázdny a bez osôb oprávnených zdržovať sa v predmete zmluvy, najneskôr 15.9.2014. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia nájomcom a stav energií. Nájomca je povinný počas trvania podnájmu zabezpečovať podnájomcovi nerušené užívanie predmetu zmluvy a umožniť mu do neho nepretržitý prístup (t.j. 24 hodín každý deň).
2. Nájomca 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 jednotlivých prípadoch presiahnu 50,-€), ktoré je povinný na vlastné náklady zabezpečiť podnájomca.
3. Nájomca je povinný 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 podnájomcu je povinný umožniť a zabezpečiť mu k nahliadnutiu poistnú zmluvu a doklady o zaplatení poistného. Škody na predmete

podnájmu, ktoré nebudú kryté poistným plnením je povinný zaplatiť nájomca. Hnuteľné veci v predmete zmluvy si poistí podnájomca na vlastné náklady. V prípade ak tak neučiní, nájomca nezodpovedá za škody vzniknuté na hnuteľných veciach podnájomcu.

4. Nájomca je oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy len po predchádzajúcej dohode s podnájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je nájomca oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s podnájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť podnájomcovi.
5. Nájomca je povinný písomne informovať podnájomcu o plánovaných stavebných resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie predmetu zmluvy, a to aspoň tri (3) mesiace pred ich plánovaným začatím.
6. Nájomca vyhlasuje, že na predmete zmluvy neviazu 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 a predmetom zmluvy 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. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu zmluvy.
7. Ak by tretie osoby uplatňovali voči podnájomcovi akúkoľvek pohľadávku alebo iné právo spojené s vlastníctvom predmetu zmluvy, vzniknuté počas trvania zmluvy, zaväzuje sa nájomca, že zaplatí takúto pohľadávku alebo uspokojí iné právo a podnájomcovi nahradí škodu tým vzniknutú. V prípade, ak bude nájomca 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 podnájomcu

1. Podnájomca je povinný užívať predmet zmluvy v súlade s dohodnutým účelom tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu. Podnájomca 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.
2. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv a údržby predmetu podnájmu, ktoré má zabezpečiť nájomca a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ nájomca v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, podnájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady nájomcu.
3. Pokiaľ v dôsledku vzniknutých závad bude užívanie predmetu zmluvy zo strany podnájomcu vylúčené, podnájomca 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 nájomcu.

4. Podnájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
5. Podnájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
6. Podnájomca je oprávnený na vlastné náklady umiestniť na predmete zmluvy svoje reklamné označenie (tabuľu).
7. Úpravy predmetu zmluvy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo ohlasovaciu povinnosť v zmysle platných zákonov, je oprávnený podnájomca si vykonať sám a na vlastné náklady. O týchto úpravách je podnájomca povinný nájomcu vopred informovať. Predmetné úpravy predmetu zmluvy si podnájomca môže viesť vo svojom účtovníctve a odpisovať ich. V prípade ukončenia podnájmu je podnájomca povinný uviesť všetky prípadné interiérové úpravy do pôvodného stavu.
8. Podnájomca je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete zmluvy platné bezpečnostné, protipožiarne a majetkové predpisy.
9. Podnájomca je povinný po skončení trvania zmluvy odovzdať predmet zmluvy nájomcovi čistý, uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať protokol o odovzdaní predmetu podnájmu.
10. Podnájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok na predmete zmluvy a v zimných mesiacoch odpratávať sneh pred predmetom zmluvy a z príľahlých chodníkov.
11. Podnájomca je povinný skladovať stlačené plyny (kyslík a iné látky) v oceľových fľašiach v skladových priestoroch v suteréne, nie na chodbe - v zmysle predpisov o skladovaní a narábaní so stlačenými plynmi.
12. Podnájomca sa zaväzuje umývať vozidlá záchrannej služby mimo priestoru predmetu zmluvy.

Čl. VIII

Poistenie

1. Nájomca prehlasuje, že predmet zmluvy je poistený v poisťovni Generali poisťovňa a.s., číslo poistnej zmluvy 2404194352.
2. Nájomca nezodpovedá za škody spôsobené tým, že si podnájomca nepoistí svoj hnuťelný majetok v predmete zmluvy.

Čl. IX

Postup pri odovzdávaní predmetu zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu zmluvy spíšu v deň odovzdania protokol podľa článku VI, bod 1 tejto zmluvy, v ktorom uvedú najmä:

- a) stav akom sa predmet zmluvy 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 zmluvy,
 - e) dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy zmluvných strán.
2. Podnájomca sa zaväzuje, že do 5 dní odo dňa prípadnej výmeny zámkov na predmete zmluvy odovzdá nájomcovi v zapečatenej obálke jeden vhodne označený kľúč od vchodu. Tento kľúč môže nájomca použiť len v prípade, ak je nevyhnutné zabezpečenie ochrany života osôb a majetku, a nie je možné zabezpečiť vstup do objektu prostredníctvom podnájomcu. Prípadne použitie kľúča je nájomca povinný bezodkladne oznámiť podnájomcovi.
3. V prípade skončenia podnájmu je podnájomca povinný vypratať predmet zmluvy a uviesť predmet zmluvy do pôvodného stavu uvedeného v protokole o prevzatí predmetu zmluvy do užívania, alebo na základe inej písomnej dohody, a to k poslednému dňu podnájmu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu zmluvy spíšu posledný deň skončenia podnájmu písomný protokol, ktorý bude obsahovať údaje ako je uvedené v bode 1 tohto článku.

Čl. X

Ukončenie podnájmu

1. Podnájom podľa tejto zmluvy zaniká písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
2. Nájomca môže zmluvu vypovedať:
- ak podnájomca užíva predmet zmluvy v rozpore so zmluvou
 - podnájomca mešká o viac ako jeden mesiac s platením nájomného
 - podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet podnájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú poriadok
 - podnájomca prenechá predmet podnájmu alebo jeho časť inému do podnájmu.
3. Podnájomca môže zmluvu vypovedať:
- ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet zmluvy prenajal
 - ak nebytový priestor sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
 - ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce mu z tejto zmluvy.

4. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola doručená druhej strane.
5. Zmluvné strany určujú adresy, na ktoré sa doručuje všetka korešpondencia podľa tejto zmluvy:

Nájomca: JUDr. Alena Bábiková, Pri Vodnej veži č. 7, 851 10 Bratislava
alena.babikova@gmail.com

Podnájomca: ZZS Bratislava, Antolská 11, P.O.Box 15, 850 07 Bratislava
zachrana@emergency-ba.sk

Čl. XI

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 dňom podpísania oboma zmluvnými stranami, účinná odo dňa jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom pri Úrade vlády SR.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, jeden pre podnájomcu a jeden pre nájomcu.
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:
 1. príloha č. 1 – kópia LV č. 1193, k. ú. Zavar
 2. príloha č. 2 – pôdorys predmetu zmluvy
 3. príloha č. 3 – súhlas vlastníka

V Bratislave, dňa 30.10.2014

.....
JUDr. Alena Bábiková
Nájomca

.....
MUDr. Boris Moťovský
Podnájomca