

Nájomná zmluva č. 3/2016

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Mestská nemocnica prof. MUDr. Rudolfa Korca, DrSc. Zlaté Moravce
Bernoláková 4, 953 01 Zlaté Moravce
v zastúpení: MUDr. Ninou Horniakovou - poverenou vedením
IČO: 17336015
č. ú. SK3709000000000232143908
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Záchranná zdravotná služba Bratislava
Antolská 11, P.O.BOX 15, 850 07 Bratislava
v zastúpení: MUDr. Boris Moťovský - riaditeľ
IČO: 17336210 DIČ: 2020845827
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. účtu: 7000287955/8180
(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len ako „zmluvné strany“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Mesto Zlaté Moravce je vlastníkom nehnuteľnosti v k.ú. Zlaté Moravce, stavba bez súpisného čísla, parc. č. 25, zapísaná v LV č. 3467. Na základe Zmluvy o zverení majetku zo dňa 29.4.2015 bola nehnuteľnosť, opísaná v predchádzajúcej vete tohto článku zmluvy, zverená do správy prenajímateľa. Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 116/2015 zo dňa 11.6.2015 súhlasilo s prenajatím nehnuteľností, uvedených v tomto článku, z dôvodu hodného osobitného zreteľa.
2. Prenajímateľ prenecháva do užívania za odplatu na dočasné užívanie nájomcovi časť nebytových priestorov v stavbe súpisné č. 505 - budova OUM na parcele č. 25 k.ú. Zlaté Moravce na ul. Bernoláková č. 4 o celkovej výmere: 159,82 m² – prílohou tejto zmluvy je grafický náčrt s vyznačeným predmetom nájmu.
(ďalej len ako „predmet nájmu“)
3. Účelom nájmu je užívanie nebytových priestorov na účely **prevádzkovania ambulancie záchrannej zdravotnej služby.**

II.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **do 14.12.2016.**

III.

Úhrada za nájom a služby

1. Mesačné nájomné za prenajaté priestory a za opakované služby spojené s nájomom je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **1000,00 Eur mesačne**. Náklady na energie sú zahrnuté v cene paušálu.
2. Výška mesačného nájomného s nákladmi na energie bude uhrádzaná vopred za každý kalendárny mesiac na základe mesačných faktúr so splatnosťou 14 dní od doručenia na účet prenajímateľa.
3. V cene nájmu sú zahrnuté nasledovné služby:
 - teplo a TÚV
 - vodné a stočné
 - elektrickú energiu
 - komunálny odpad; nájomca je povinný triediť komunálny odpad podľa dostupnosti jednotlivých nádob na triedený odpad. (ďalej len ako „služby“).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť platby za nájom a za služby spojené s nájomom nebytových priestorov, pokiaľ nastane rozpor týchto ustanovení zmluvy s cenovými predpismi, najmä VZN mesta Zlaté Moravce. Zmena sa uskutoční v rozsahu nevyhnutnom pre uvedenie výšky úhrad do súladu s týmito predpismi. Zmena výšky platieb za nájom a za služby spojené s nájomom nebytových priestorov podľa predchádzajúcej vety tohto ustanovenia zmluvy je účinná od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia prenajímateľa o zmene výšky týchto platieb nájomcovi.
5. V prípade, ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním pre nájomcu, zmluvné strany sa zaväzujú dohodnúť presný spôsob vyúčtovania spotrebovaných médií a dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájomom.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca neuhradí nájomné do dohodnutého dňa splatnosti, zaväzuje sa prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov za každý deň omeškania.
7. Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený. Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od prenajímateľa, ktorú bude prenajímateľ vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si prenajímateľ vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 1.1., na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok.

IV.

Technický stav

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na účel používania. Opravy a úpravy bežnej povahy v prenajatom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade ak nájomca vykoná stavebné úpravy bez

- súhlasu prenajímateľa je povinný uviesť nehnuteľnosť do pôvodného stavu na základe výzvy prenajímateľa. Ak prenajímateľ nevyzve nájomcu na odstránenie nepovolených úprav do jedného roka od ich vykonania stávajú sa tieto súčasťou nehnuteľnosti a nájomcovi za ne nepatrí náhrada.
2. Nájomca je povinný bezodkladne odstrániť také vady, z ktorých hrozí bezprostredná škoda alebo iná ujma, pokiaľ vec neznesie odklad.
 3. Po skončení nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu, nájomcovi nevzniká právo na úhradu vynaložených investícií, ani keby tým došlo k navýšeniu hodnoty predmetu nájmu. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomca nemá po skončení nájmu nárok na žiadne plnenie vyplývajúce z §667 Občianskeho zákonníka, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. NÁJOMCA JE POVINNÝ:

- uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním
- platiť dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom
- používať predmet nájmu v súlade s účelom určeným v bode I. tejto zmluvy a chrániť ho pred poškodením a zničením
- neprenajímať ani nedávať do podnájmu alebo iným spôsobom umožniť užívať predmet zmluvy, resp. jeho časť, ďalším osobám, ani predmet nájmu vypožičať, zaťažiť, založiť alebo dať súhlas k umiestneniu sídla alebo miesta podnikania tretej osoby v predmete nájmu.
- bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti
- v prípade havárie alebo potreby opráv v objekte umožniť prenajímateľovi prístup do potrebnej časti objektu
- zabezpečiť na vlastné náklady opravy prenajatých priestorov, ktoré vznikli počas jeho nájmu
- zabezpečiť v danom priestore úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. § 6 ods. 2 v plnom rozsahu
- na požiadanie umožniť vstup prenajímateľom povereným odborným osobám alebo zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len ako „BOZP“), požiarnej ochrany (ďalej len ako „PO“) a ďalších súvisiacich predpisov
- zabezpečiť odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP a PO na vlastné náklady, pokiaľ ich v prenajatých priestoroch zapríčinil vlastnou činnosťou, alebo ktorých odstránenie je v jeho kompetencii, pričom môže požiadať o odstránenie týchto nedostatkov za odplatu. Nájomca je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP a PO, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa
- dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať aj od osôb vykonávajúcich pre nájomcu akúkoľvek činnosť ako i od tretích osôb a zmluvných partnerov združujúcich sa v predmete nájmu s vedomím nájomcu.
- je povinný – v prípade, ak bude produkovať biologický alebo nebezpečný odpad - do troch dní od podpisu zmluvy predložiť potvrdenie o zabezpečení zneškodňovania nebezpečného a biologického odpadu na to určenou spoločnosťou

2. PRENÁJÍMATEĽ JE POVINNÝ:

- odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tom stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

VI. Skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa končí dňom uplynutia doby nájmu podľa bodu II tejto zmluvy, písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou niektorej zo zmluvných strán alebo odstúpením od zmluvy. Výpoveď je možné dať z dôvodu podľa §9 ods. 2 a ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná doba je 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Táto zmluva takisto zaniká v prípade, ak dôjde k skončeniu správy zvereneného majetku zo strany prenajímateľa a to dňom skončenia tejto správy.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na účel, na ktorý bol prenajatý.

VII. Odstúpenie od zmluvy

1. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výzve užíva nebytové priestory takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda alebo ak užíva nebytový priestor v rozpore s účelom nájmu.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak nájomca poruší akúkoľvek povinnosť vyplývajúcu mu z tejto zmluvy napriek tomu, že bol prenajímateľom na toto porušenie v posledných 15. dňoch písomne upozornený.
3. Osobitne sa zmluvné strany dohodli na možnosti odstúpenia od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán v prípade, ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal.
4. Odstúpením od zmluvy zmluva zaniká ku dňu doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. V prípade zániku zmluvy odstúpením je nájomca povinný vypratať nebytové priestory v lehote do dvoch mesiacov odo dňa doručenia odstúpenia.
5. Odstúpenie od zmluvy treba oznámiť písomne a uviesť v ňom dôvody odstúpenia.

VIII. Osobitné dojednania

1. Prenajímateľ nezodpovedá za záväzky nájomcu vzniknuté v súvislosti s prevádzkovaním ambulancie záchrannej zdravotnej služby nájomcu v predmete nájmu.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za stratu a poškodenie, odcudzenia majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu a to bez ohľadu na vlastníka týchto vecí. Poistenie tohto majetku je vecou nájomcu.
3. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu, okrem plánovaných opráv, úprav a rekonštrukčných prác, prípadu odstránenia havarijného stavu alebo následky inej mimoriadnej udalosti. Prenajímateľ je povinný najmenej so 14 dňovým predstihom písomne informovať nájomcu o plánovaných prácach, vrátane druhu a predpokladaného časového rozsahu prác.
4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho žiadosť vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, aby sa presvedčil, či nájomca nebytový priestor využíva na účel dohodnutý v tejto zmluve.

5. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne normy na úseku hygienických predpisov, dodržať čistotu a poriadok. Voči kontrolným orgánom (Inšpektorát práce, Slovenská obchodná inšpekcia, orgány hygieny, orgány ochrany životného prostredia, odbor živnostenského podnikania a ochrany spotrebiteľa, atď.) vystupuje nájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť.
6. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré neupravuje táto zmluva riadia sa primerane príslušnými ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj ďalšími právnymi predpismi Slovenskej republiky.
7. Nájomca berie na vedomie zákonné záložné právo prenajímateľa vyplývajúci z ustanovenia § 672 Občianskeho zákonníka.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny, dodatky k tejto zmluve a zrušenie zmluvy je možné vykonať len písomne na základe obojstranného súhlasu jej účastníkov. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí platnosti nových všeobecne záväzných predpisov (ekonomických, právnych, cenových) zosúladiť obsah tejto zmluvy s nimi v lehote 30 dní od ich účinnosti.
2. Písomná komunikácia medzi zmluvnými stranami bude prebiehať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Za doručenie písomnosti v súvislosti s touto zmluvou druhej zmluvnej strane sa považuje:
 - osobné doručenie písomnosti druhej zmluvnej strane, ktorá je povinná potvrdiť prevzatie písomnosti, k doručeniu môže dôjsť priamo zmluvnou stranou alebo prostredníctvom kuriéra; ak zmluvná strana odmietne prevziať písomnosť, považuje sa táto písomnosť za doručенú jej odmietnutím, alebo
 - zaslanie písomnosti ako doporučenej poštovej zásielky prostredníctvom pošty; v prípade ak sa zaslaná zásielka vráti späť ako nedoručená z akéhokoľvek dôvodu sa táto považuje za doručенé dňom jej vrátenia
3. Účastníci zmluvy prehlasujú, že táto vyjadruje ich slobodnú vôľu, nebola podpísaná v tiesni ani za nenápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojim vlastnoručným podpisom.
4. Zmluva je platná dňom podpisu zmluvných strán. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
5. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých 1 je určený pre nájomcu a 2 pre prenajímateľa.

V Zlatých Moravciach, dňa 22 02 2016

V Bratislave, dňa 15.02.2016

DrSc.
Moravce

