

Z M L U V A
o nájme nebytových priestorov
uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v
znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

Článok I.
Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

Meno a Priezvisko: Lubomír Kubica
Adresa trvalého pobytu: _____
Dátum narodenia: _____
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu v tvare IBAN: _____
Tel: _____
e-mail: _____

(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

1.2. Nájomca:

Názov: Záchranná zdravotná služba Bratislava
Sídlo: Antolská 11, 850 07 Bratislava
IČO: 17 336 210
DIČ: 2020845827
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu v tvare IBAN: SK85 8180 0000 0070 0028 7955
Zriadená zriaďovacou listinou MZ SR č. 3724/1991 – A/XXI-3 v znení neskorších zmien
s účinnosťou od 1.1.1992
Štatutárny orgán: Ing. Dušan Michalko, riaditeľ
e-mail: zachrana@emergency-ba.sk
Tel. sekretariát: +421 02 68 20 61 11

(ďalej len ako „Nájomca“ alebo „ZZS BA“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len ako „zmluvné strany“)

Článok II.
Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcich sa na adrese: Námestie A. Bernoláka č. 379/9 v obci: Námestovo, okres: Námestovo, katastrálne územie: Námestovo, vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu v Námestove, na liste vlastníctva č.651 a to konkrétne:
- Stavby domu so súpisným číslom 379 na pozemku CKN parcelné číslo 560, (ďalej ako: „Stavba domu“),
 - pozemku CKN parcelné číslo 560, o výmere 475 m², zastavaná plocha a nádvorie ,
 - pozemku CKN parcelné číslo 561, o výmere 246 m², záhrada,
- (ďalej ako: „Pozemky“).

(ďalej spolu len „Nehnutelnosti“). Vlastnícke právo Prenajímateľa je preukázané výpisom z listu vlastníctva, ktorého kópia tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

2.2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu za odplatu Nehnutelnosti, a to:

a) Stavbu domu, ktorú tvoria:

- časť priestorov na PP a to dva sklady, technická miestnosť, schodisko - o výmere 32,50 m²,
 - priestory na 1.NP: veranda, schodisko, chodba, denná miestnosť, miestnosť pre lekára, oddychová miestnosť, kuchynka, sociálne zariadenie, a miestnosť pre čistiace a dezinfekčné prostriedky - o výmere 73,77 m²,
 - priestory na podkroví: chodba so schodiskom, oddychová miestnosť, miestnosť pre RVZ a technika správy SMV, sklad a sociálne zariadenia - o výmere 71,07 m²;
- o celkovej výmere podlahovej plochy: 177,34 m²,

b) Pozemky s parcelným číslom 560 a 561,

c) Spevnené plochy:

- na Pozemku s parcelným číslom 560:
 - časť o výmere 25 m², t.j. spevnená plocha s prístreškom pre vozidlo ambulancie ZZS BA, s vybudovanou prípojkou elektrickej energie na dobíjanie vozidla ambulancie ZZS BA,
 - časť o výmere 25 m², t.j. spevnená plocha s prístreškom pre vozidlá služobných motorových vozidiel Nájomcu (v čase od 01.07. 2021- vid'. bod 6.21. čl. VI. Zmluvy),
- na Pozemku s parcelným číslom 561:
 - časť o výmere 80 m², t.j. spevnená plocha na parkovanie osobných motorových vozidiel (v čase od 01.07. 2021- vid'. bod 6.20. čl. VI. Zmluvy).

(ďalej len „Predmet nájmu“).

Predmet nájmu je zakreslený:

- čo sa týka stavby domu na jednotlivých pôdorysoch, ktoré tvoria Prílohu č. 2. Zmluvy,
- čo sa týka pozemkov – spevnených plôch na snímke z mapy, ktorá tvorí Prílohu č. 3. Zmluvy.

2.3. Prenajímateľ touto Zmluvou odplatne prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi a Nájomca Predmet nájmu prijíma.

Článok III. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa 01.01.2021, resp. odo dňa účinnosti tejto zmluvy v súlade s čl. IX, bod 9.6. .

te

Článok IV. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu (v rozsahu vymedzenom v bode 2.2. písm. a) b) čl. II Zmluvy) užívať výlučne za účelom prevádzkovania stanice záchranej zdravotnej služby v zmysle predmetu svojej činnosti.

Článok V. Úhrada za nájom, služby spojené s nájomom a spôsob platby

- 5.1. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu sa dojednáva v zmysle § 7 zákona 116/1990 Zb. dohodou zmluvných strán vo výške 1 400,00 € mesačne (ďalej len ako „Nájomné“). Výška Nájomného podľa predchádzajúcej vety zostáva zachovaná aj po dobudovaní spevnenej plochy s prístreškom podľa bodu 6.21. čl. VI. Zmluvy a spevnenej plochy podľa bodu 6.20. čl. VI. Zmluvy a úpravy podlahy podľa bodu 6.22. čl. VI. Zmluvy.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné mesačne a to do 10. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa Nájomné platí, a to formou bezhotovostného prevodu zo svojho účtu na účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že služby spojené s užívaním Predmetu nájmu si bude Nájomca hradiť priamo u dodávateľov týchto služieb, sám vo vlastnom mene a na vlastné náklady a to konkrétne za služby:

1/ vodné, stočné,

2/ komunálny odpad,

3/ elektrickú energiu, ale to až odo dňa zmluvne dohodnutého termínu, keď bude Nájomca dohodnutý ako priamy odberateľ elektrickej energie s jej dodávateľom, po prepise odberateľa dodávky elektrickej energie z Prenajímateľa na Nájomcu;

Zmluvné strany sa dohodli že dotedy bude Nájomca platby za reálne skutočnú spotrebu elektrickej energie platiť Prenajímateľovi, za týchto podmienok:

- Prenajímateľ po doručení faktúry od dodávateľa elektrickej energie uhradí faktúru;
- Prenajímateľ pošle Nájomcovi faktúru do 5. pracovných dní spolu s dokladom o jej úhrade a so sprievodným listom ako požiadavkou o jej úhradu (poštou alebo elektronicky vo forme pdf na e-mail Nájomcu:);
- Nájomca poukáže príslušnú sumu z doručenej faktúry na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy v lehote do 30. dní od dňa jej doručenia Prenajímateľom (podľa predchádzajúcej vety);

Následne po prepise odberateľa dodávky elektrickej energie z Prenajímateľa na Nájomcu, začne Nájomca odo dňa zmluvne dohodnutého termínu s dodávateľom elektrickej energie uhrádzať faktúry priamo dodávateľovi vo vlastnom mene.

- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa jedna zo zmluvných strán dostane do omeškania s akoukoľvek platbou voči druhej zmluvnej strane, je strana, ktorá nie je v omeškaní oprávnená požadovať od druhej strany zaplatenie zákonných úrokov z omeškania určených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch, a to odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti faktúry, až do dňa uskutočnenia platby vrátane, ak platba nebola uhradená v lehote jej splatnosti.

Článok VI.
Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1. Nájomca sa pred uzavretím Zmluvy podrobne oboznámi so stavom Predmetu nájmu.
- 6.2. Nájomca Predmet nájmu preberá od Prenajímateľa dňom 01.01.2021 resp. účinnosti tejto Zmluvy podľa čl. IX, bod 9.6. tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu Predmetu nájmu, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia Prenajímateľom.
- 6.3. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať 24 hodín denne a 7 dní v týždni.
- 6.4. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu počas doby nájmu do podnájmu inej osobe bez súhlasu Prenajímateľa, tiež nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zmeniť účel nájmu.
- 6.5. Počas doby nájmu je Nájomca oprávnený vykonávať zmeny (stavebné úpravy a pod.) len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. V zmysle § 24 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku, uhradeného Nájomcom, Prenajímateľ súhlasí, aby Nájomca odpisoval vložené investície do Predmetu nájmu.
- 6.6. Prenajímateľ potvrdzuje, že Predmet nájmu má vytvorené riadne prevádzkové a pracovné podmienky, hlavne z hľadiska prevádzkovo-technického, hygienických predpisov, predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“), požiarnej ochrany a ochrany majetku.
- 6.7. Prenajímateľ zodpovedá za to, že Predmet nájmu bude po celý čas trvania nájomného vzťahu v prevádzky schopnom stave, v súlade s predchádzajúcim odsekom, t.j. nebude mať nedostatky ohrozujúce život a zdravie osôb. Za tým účelom sa Nájomca zaväzuje umožniť Prenajímateľovi prístup na kontrolu prenajatých priestorov na požiadanie. Prístup a právomoci kontrolných orgánov štátnej správy týmto nie sú dotknuté.
- 6.8. Opravy a bežnú údržbu Predmetu nájmu a zariadení si zabezpečuje a hradí Nájomca do limitu 100,- EUR s DPH. Pokiaľ sa v užívaných priestoroch vyskytnú poruchy, brániace riadnemu užívaniu, ktoré nespôsobil Nájomca svojou činnosťou a ich oprava presahuje finančný náklad 100,- EUR s DPH, Nájomca oznámi túto skutočnosť ihneď Prenajímateľovi. Prenajímateľ sa zaväzuje tieto opravy vykonať bez zbytočných prieťahov tak, aby nebol bezdôvodne blokovaný výkon činnosti Nájomcu.
- 6.9. Prenajímateľ zabezpečuje poistenie Predmetu nájmu a investičného majetku v ňom do výšky svojho vlastníctva, na základe čoho je Nájomca povinný ihneď písomne, prípadne aj osobne nahlásiť každú poistnú udalosť, ktorá vznikla živelnou pohromou alebo v dôsledku zásahu cudzej osoby. Za majetok, ktorý je vo vlastníctve Nájomcu, zodpovedá Nájomca.
- 6.10. Nájomca je povinný umožniť pracovníkom Prenajímateľa kontrolu stavu Predmetu nájmu vždy v prítomnosti zástupcu Nájomcu. Takúto kontrolu môže Prenajímateľ vykonať len po predchádzajúcej žiadosti doručenej alebo oznámenej Nájomcovi aspoň 1 deň vopred.
- 6.11. Zmluvné strany sa zaväzujú zmeny údajov uvedených v čl. I. tejto Zmluvy obratom písomne nahlásiť druhej zmluvnej strane na jej adresu.

Le

- 6.12. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, v tom stave ho na svoje náklady udržiavať, hradiť náklady spojené s údržbou a opravou, ak tieto presiahnu sumu 100,- EUR s DPH a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať pravidelnú obnovu náterov stien v predmete nájmu v určených intervaloch: jeden krát za dva roky, v letnom období, po dohode s Nájomcom o presnom termíne a trvaní takejto údržby.
- 6.13. 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 následkov inej mimoriadnej udalosti.
- 6.14. Prenajímateľ je povinný, podľa platnej právnej úpravy, zabezpečiť kontroly, odborné skúšky, príp. revízie technických zariadení, ktoré má vo vlastníctve alebo v užívaní, nachádzajúcich sa v Predmete nájmu, a zároveň je povinný predložiť Nájomcovi dokumentáciu, z ktorej vyplýva funkčnosť, schopnosť a bezpečnosť týchto technických zariadení. V prípade, že uvedené technické zariadenia môže Nájomca a jeho zamestnanci používať je Prenajímateľ povinný preukázateľným spôsobom zaškoliť zamestnancov Nájomcu na používanie takýchto zariadení.
- 6.15. V prípade, že Prenajímateľ napriek upozorneniu neodstráni poruchu, ktorá podstatne zhoršuje užívanie prenajatých priestorov alebo v prípade porušenia povinnosti poskytovať služby spojené s užívaním predmetu nájmu, má Nájomca právo na primerané zníženie nájomného za dobu trvania takejto poruchy alebo prerušenia riadneho poskytovania služby (v hodnote alikvotnej čiastky zo sumy nájomného za každý celý deň trvania poruchy alebo prerušenia poskytovania služby).
- 6.16. Nájomca je oprávnený umiestniť označenie svojej organizácie na a v budove spôsobom a na mieste dopredu dohodnutom s Prenajímateľom takým spôsobom, aby negatívne nenarúšali celkový vzhľad objektu a neboli v kolízii s označením iných subjektov.
- 6.17. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pohľadávku voči Nájomcovi, ktorá mu, ako veriteľovi, vznikne z tohto zmluvného vzťahu, nepostúpi podľa § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu, ako dlžníka. Postúpenie pohľadávky Prenajímateľom bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu je neplatné podľa § 39 OZ. Súhlas Nájomcu je platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas jeho zriaďovateľa (Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky).
- 6.18. Prenajímateľ sa zaväzuje uskutočniť zmenu účelu užívania Stavby domu, ktorá bude spočívať v zmene spôsobu užívania Stavby domu, a to na účely prevádzkovania stanice záchrannej zdravotnej služby (v súlade s čl. IV. Zmluvy) v zmysle ust. § 85 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon). Nesplnenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
- 6.19. Prenajímateľ je povinný v nadväznosti na bod. 6.18. tohto čl. Nájomcovi doručiť právoplatné rozhodnutie príslušného stavebného úradu o zmene účelu využitia Stavby domu tak, aby priestory zodpovedali účelu využitia v súlade s čl. IV. Zmluvy, a to v lehote do 30.06.2021. Nesplnenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
- 6.20. Prenajímateľ sa zaväzuje na pozemku CKN s parcelným číslom 561, vybudovať spevnenú plochu o celkovej rozlohe 80 m² na účely parkovania vozidiel Nájomcu, a to v lehote do 30.06. 2021. Nesplnenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.

- 6.21. Prenajímateľ sa zaväzuje na pozemku CKN s parcelným číslom 560, vybudovať novú spevnenú plochu s prístreškom vo výmere 25 m², ktorou rozšíri pôvodnú spevnenú plochu s prístreškom o výmere 25 m² (čím výmera prístrešku celkom bude predstavovať spolu 50 m²), v lehote do 30.06. 2021, a to na účely parkovania vozidla ambulancie ZZS BA a služobných motorových vozidiel Nájomcu. Nesplnenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
- 6.22. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť úpravu podlahy jedného z dvoch skladov v PP (v ktorom podlaha v súčasnosti nie je upravená) v lehote do 30.09.2021.

Článok VII. Skončenie nájmu

- 7.1. Nájom sa môže skončiť:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) zánikom právnickej osoby Nájomcu bez právneho nástupcu,
 - c) odstúpením v prípadoch upravených touto zmluvou v bode 7.3., 7.4.
 - d) Výpoveďou zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu z dôvodov uvedených v § 10 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb., bez udania dôvodu,
- 7.2. Dohodou zmluvných strán sa výpovedná lehota stanovuje na **3 mesiace**, počítajúc od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 7.3. Prenajímateľ môže písomne odstúpiť od Zmluvy, ak:
- a) Nájomca, napriek písomnej výzve, užíva predmet nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
 - b) Nájomca, napriek písomnej výzve, užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu,
 - c) Nájomca je, napriek písomnej výzve, v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako jeden mesiac.
- 7.4. Nájomca môže písomne odstúpiť od Zmluvy, ak:
- a) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - b) Prenajímateľ, napriek písomnej výzve, hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb.
 - c) Prenajímateľ podstatným spôsobom poruší Zmluvu, podľa bodov 6.18. - 6.21. čl. VI. Zmluvy.
- 7.5. Odstúpenie od Zmluvy treba oznámiť písomne a uviesť v ňom dôvody odstúpenia.
- 7.6. Odstúpením od Zmluvy Zmluva zaniká ku dňu doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
- 7.7. V prípade skončenia nájmu sa Nájomca zaväzuje vypratať a odovzdať prenajaté priestory do 7 dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto zmluvy Prenajímateľovi. O odovzdaní a prevzatí priestorov spíšu zmluvné strany zápisnicu.

Článok VIII. Doručovanie

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo Zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia

fe

oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví Zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené zmluvná strana, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.

- 8.2. Výpoveď a odstúpenie od Zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od Zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od Zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručeníu momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípadne dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
- 8.3. Ustanoveniami odsekov 8.1 a 8.2 tohto článku Zmluvy sa bude spravovať doručovanie všetkých písomností medzi zmluvnými stranami, pokiaľ to nie je v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo pokiaľ v tejto zmluve nie je upravené inak.
- 8.4. Bežná komunikácia medzi zmluvnými stranami (s výnimkou akýchkoľvek schvaľovacích úkonov) sa môže uskutočňovať, okrem doručenia poštou, aj elektronicky.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

- 9.1. Na právne vzťahy osobitne neupravené touto Zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka.
- 9.2. Zmeny a doplnky k tejto Zmluve môžu byť uskutočnené iba na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy.
- 9.3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých Prenajímateľ obdrží 1 a Nájomca 1 vyhotovenie.
- 9.4. Všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy a v súvislosti s ňou, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, budú na základe žaloby niektorej zo zmluvných strán riešené na príslušnom súde SR.
- 9.5. Zmluvné strany sú uzročené s tým, že táto Zmluva sa považuje za povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle z. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zároveň zmluvné strany súhlasia s tým, že Nájomca zverejní celý obsah tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
- 9.6. Táto zmluva je platná dňom podpisu zmluvných strán a účinná dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky a za predpokladu, že Predmet nájmu bol uvedený do prevádzky rozhodnutím Regionálneho úradu verejného zdravotníctva na základe žiadosti Nájomcu, nie však skôr ako 01.01.2021.
- 9.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto

Ja

zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto zmluvu podpísali.

9.8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

Príloha č. 1 – List vlastníctva č.651 vedený Katastrálnym odborom Okresného úradu v Námestove,

Príloha č. 2 –pôdorys Stavby domu,

Príloha č. 3. – snímka z mapy.

V Námestove dňa:

V Bratislave dňa: 11.12.2020

Prenajímateľ: 20.12.2020

Nájomca:

