

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

Článok I.
Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

Meno a priezvisko: **Quyen Nguyen Huu**
Rodné priezvisko: Nguyen Huu
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Bydlisko:
Občianstvo: slovenské, štátny občan Slovenskej republiky

a manželka:

Meno a priezvisko: **Lien Dao Thi Bich**
Rodné priezvisko: Dao Thi Bich
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Bydlisko:
Občianstvo: slovenské, štátny občan Slovenskej republiky

Bankové spojenie:

(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:
Zriadená zriaďovacou listinou MZ SR č. 3724/1991 – A/XXI-3 v znení neskorších zmien
s účinnosťou od 1.1.1992
Štatutárny orgán: Ing. Ľubomír Slovák, generálny riaditeľ
Ing. Dušan Valent, ekonomický riaditeľ

(ďalej len ako „**Nájomca**“)

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

Článok II. Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (bezpodielové spoluvlastníctvo prenajímateľov) stavby (polyfunkčný objekt) na ul. Rybárska 2 v Nitre, súpisné číslo 1282 (ďalej len „budova“), postavenej na parcele číslo 7891/1, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 256 m², ako aj parcely parcelné číslo 7891/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 406 m² a parcely parcelné číslo 7891/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 270 m² (ďalej len „pozemok“), nachádzajúcej sa v katastrálnom území Nitra, obec Nitra, okres Nitra, ktoré sú zapísané na LV č. 8059, vedenom na Okresnom úrade Nitra, katastrálny odbor (ďalej spolu len „nehnutelnosti“).
- 2.2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu za odplatu časť nehnuteľností:
- nebytové priestory v budove, ktoré sú oddelené s možnosťou uzamykania, a to na 1. nadzemnom podlaží budovy: predsieň s botníkom a vešiakom, jedna veľká miestnosť s kuchyňou a barom, oddelené sociálne zariadenia pre mužov a ženy, malá miestnosť s výlevkou, terasa; a na 2. nadzemnom podlaží: 3 miestnosti s vlastným sociálnym zariadením, 2 malé miestnosti; miestnosť v budove na uloženie kyslíkových fliaš so samostatným vstupom;
 - parkovaciu plochu na pozemku, pred budovou;
 - tri parkovacie miesta s prístreškom na pozemku pre vozidlá ambulancie záchrannej zdravotnej služby, za budovou.
- a zariadenie, ktoré sa v prenajatých priestoroch nachádza a ktorého zoznam bude spísaný v protokole o odovzdaní nebytových priestorov podľa čl. VI. ods. 6.2. tejto zmluvy (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- 2.3. Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva predmet nájmu do užívania Nájomcovi a Nájomca predmet nájmu prijíma.

Článok III. Doba nájmu

- 3.1. Zmluva sa uzatvára odo dňa 01.11.2018 na dobu neurčitú.

Článok IV. Účel nájmu

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne za účelom prevádzkovania stanice záchrannej zdravotnej služby.

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 1300,00 EUR mesačne (ďalej len ako „**nájomné**“).
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude Nájomcovi poskytovať služby spojené s nájomom, a to:
- 5.2.1. vykurovanie predmetu nájmu, vrátane dodávky TUV,
 - 5.2.2. dodávku vody a stočné

- 5.3. Okrem dohodnutého nájomného v zmysle bodu 5.1. tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje uhrádzať platby za služby podľa predchádzajúceho odseku, ktoré nie sú zahrnuté v dohodnutom nájomnom, a to zálohovo v sume 380,00 EUR mesačne.
- 5.4. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné a zálohové platby za služby mesačne vždy v príslušnom mesiaci, na základe tejto zmluvy, bez povinnosti vystavovania a zasielania mesačných faktúr, a to vždy najneskôr do 5.-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, formou bezhotovostného prevodu zo svojho účtu na účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 5.5. Prenajímateľ je povinný vykonať celkové vyúčtovanie za skutočné spotreby poskytovaných médií, a to jeden krát ročne do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od zmluvných poskytovateľov týchto médií. Nájomca má právo na predloženie dokladov preukazujúcich výšku predmetných nákladov. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet Prenajímateľa prípadný nedoplatok do 30 dní od oznámenia jeho výšky. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet Nájomcu prípadný preplatok do 30 dní po vykonaní celkového vyúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 5.6. 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 dlžnej sumy, až do dňa uskutočnenia platby vrátane.
- 5.7. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca si bude niektoré služby spojené s nájomom predmetu nájmu, a to dodávku elektrickej energie a odvoz komunálneho odpadu, hradiť samostatne, na základe zmluvných vzťahov uzavretých priamo s dodávateľmi týchto služieb.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1. Nájomca sa pred uzavretím zmluvy podrobne oboznámil so stavom predmetu nájmu.
- 6.2. Nájomca potvrdzuje, že predmet nájmu prevzal do užívania pred podpisom tejto nájomnej zmluvy a dlhodobo ho užíval na základe nájomnej zmluvy zo dňa 15.02.2010 v znení jej dodatku č. 1, ktorá bola ukončená dohodou ku dňu 31.10.2018, a potvrdzuje, že v čase podpisu tejto nájomnej zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu. Prílohou tejto zmluvy bude písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu nájmu, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia Prenajímateľom a stav meračov energií ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 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, písomne odsúhlasenom Prenajímateľom, uhradeného

Nájomcom, Prenajímateľ súhlasí, aby Nájomca odpisoval vložené investície do predmetu nájmu.

- 6.6. Prenajímateľ potvrdzuje, že predmet nájmu má vytvorené riadne prevádzkové podmienky, hlavne z hľadiska prevádzkovo-technického, hygienických predpisov a požiarnej ochrany.
- 6.7. Prenajímateľ zodpovedá za to, že predmet nájmu bude v prevádzky schopnom stave, 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.
- 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.
- 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. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi nepretržitý prístup k ističom prislúchajúcim k elektrickým rozvodom v predmete nájmu.

- 6.16. 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).
- 6.17. 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.
- 6.18. 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).

Článok VII. Skončenie nájmu

- 7.1. Nájom sa skončí:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) zánikom právnickej osoby Nájomcu bez právneho nástupcu,
 - c) odstúpením v prípadoch upravených touto zmluvou v bode 7.3.
 - d) výpoveďou zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu v zmysle § 10, 11, 12 zákona č. 116/1990 Zb.
- 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
- 7.4. Nájomca môže písomne odstúpiť od zmluvy, ak
- a) stratí povolenie na prevádzkovanie činnosti, na ktorú má predmet nájmu v užívaní podľa tejto zmluvy
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
 - c) Prenajímateľ, napriek písomnej výzve, hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb.
- 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 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 doručenú 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.
- 9.5. Zmluvné strany sú uzrozmnené s tým, že táto zmluva sa považuje za zmluvu uzatváranú v bežnom obchodnom styku v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zároveň zmluvné strany súhlasia s tým, zmluva bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR a to v rozsahu a štruktúre, ktorá je daná nariadením vlády SR č. 498/2011 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o zverejňovaní zmlúv v Centrálnom registri zmlúv a náležitosti informácie o uzatvorení dodatku.
- 9.6. Táto zmluva je platná dňom podpisu zmluvných strán a účinná dňom zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

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

V Bratislave dňa:

V Bratislave dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Quyen Nguyen Huu

.....
Záchranná zdravotná služba Bratislava
Ing. Ľubomír Slovák
generálny riaditeľ

.....
Lien Dao Thi Bich

.....
Záchranná zdravotná služba Bratislava
Ing. Dušan Valent
ekonomický riaditeľ