

ZMLUVA

o podnájme 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 Nájomca:

Obchodné meno: Štefan Tipary EKOLSTAV
Miesto podnikania: J. Jesenského 6, 936 01 Šahy
IČO: 30 071 216
DIČ: 1020379767
IČ DPH: SK 1020379767
Bankové spojenie: SLSP a.s., pobočka ŠAHY
IBAN: SK71 0900 0000 0000 2863 6908
Kontakty:
Živnostník zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Levice, odbor živnostenského podnikania, číslo reg. 402-7691

(ďalej len „**Nájomca**“)

1.2 Podnájomca

Názov: Záchranná zdravotná služba Bratislava
Sídlo: Antolská 11, 850 07 Bratislava
IČO: 17 336 210
DIČ: 2020845827
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu 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
(ďalej len „**Podnájomca**“)

(spoločne ako aj „**zmluvné strany**“ alebo jednotlivo „**zmluvná strana**“)

Článok II.

Predmet a účel nájmu

2.1 Nájomca je oprávneným užívateľom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v Dudinciach na ul. Ľudovíta Štúra 175, a to stavby súpisné číslo 175 - budova, postavená na CKN parcele číslo 33 a pozemkov - zastavaná plocha a nádvorie parcelné číslo 34 a záhrada parcelné číslo 32 nachádzajúcich sa v katastrálnom území Dudince, mesto Dudince, okres Krupina a vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Krupina na liste vlastníctva LV č. 1144. (ďalej len „**nehnuteľnosť**“). Nájomca je oprávnený nehnuteľnosť špecifikované v predchádzajúcej vete dať do podnájmu. Súhlas Prenajímateľa (vlastníka nehnuteľnosti) s uzatvorením zmluvy o podnájme tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy. Vlastnícke práva Prenajímateľa sú preukázané výpisom z listu vlastníctva, ktorého kópia tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.

2.2 Nájomca prenecháva Podnájomcovi do podnájmu za odplatu časť nehnuteľnosti:

- nebytové priestory na prízemí v celkovej výmere 70,70 m², nachádzajúcich sa v stavbe súpisné číslo 175, (vstupná chodba, kuchynka, WC muži, WC ženy, sprcha, prechodová chodba, oddychová miestnosť so šatňou-záchranár, oddychová miestnosť so šatňou-vodič, spoločenská miestnosť, sklad liečiv a ŠZM, miestnosť na čistiace a dezinfekčné potreby)

- tri parkovacie miesta pre osobné automobily na pozemku parcelné číslo 34 – v celkovej výmere 34,50 m²,

- tri garážové státa na pozemku parcelné číslo 32 v celkovej výmere 84 m², z ktorého je jedno uzamykatel'né.

(ďalej len „**predmet podnájmu**“).

Predmet podnájmu je zakreslený na situačnom nákrese, ktorého kópia je Príloha č. 3 tejto zmluvy.

- 2.3 Nájomca touto zmluvou odplatne prenecháva predmet podnájmu do užívania Podnájomcovi a Podnájomca predmet podnájmu prijíma.

Článok III. Doba nájmu

- 3.1 Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to odo dňa 01.09.2020.

Článok IV. Účel nájmu

- 4.1 Podnájomca sa zaväzuje predmet podnájmu užívať výlučne za účelom prevádzkovania stanice záchrannej zdravotnej služby v zmysle predmetu svojej činnosti.

Článok V. Úhrada za podnájom, služby spojené s podnájmom a spôsob platby

- 5.1 Nájomné za užívanie predmetu podnájmu sa dojednáva v zmysle § 7 zákona č. 116/1990 Zb. dohodou zmluvných strán vo výške 850,- Eur (slovom: osemstopäťdesiat eur) (ďalej len ako „**nájomné**“). Nájomné je dohodnuté na úrovni ceny bez dane z pridanej hodnoty, nakoľko nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty.
- 5.2 Nájomné sa Podnájomca zaväzuje uhrádzať mesačne za príslušný mesiac, na základe Nájomcom vystavených faktúr. Splatnosť faktúry sa dojednáva na 30 dní odo dňa doručenia faktúry Podnájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude zasielať Podnájomcovi faktúry e-mailom na adresu: _____ pričom na ich doručovanie sa vzťahuje úprava v čl. VIII. tejto zmluvy.
- 5.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude Podnájomcovi poskytovať služby spojené s podnájmom, pričom mesačné nájomné nezahŕňa tieto služby. Na účely tohto bodu sa službami rozumie:
- 5.3.1 vykurovanie predmetu podnájmu, vrátane dodávky teplej úžitkovej vody,
 - 5.3.2 dodávka vody,
 - 5.3.3 dodávka elektrickej energie,

Za uvedené služby spojené s podnájomom je Podnájomca povinný platiť na základe ich skutočnej spotreby, na základe merania podružných meračov – sú fakturované na základe mesačných odberov, a to refaktúraciou zo strany Nájomcu. Podnájomca sa zaväzuje hradiť služby spojené s podnájomom na základe faktúry vystavenej Nájomcom, s lehotou splatnosti do 30 dní odo dňa doručenia Podnájomcovi.

V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté ani poplatky za odvoz komunálneho odpadu a náklady na upratovanie predmetu podnájomu. Služby podľa predchádzajúcej vety si bude Podnájomca zabezpečovať vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

- 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 Podnájomca sa pred uzavretím zmluvy podrobne oboznámil so stavom predmetu podnájomu.
- 6.2 Podnájomca predmet podnájomu preberá od Nájomcu ku dňu 01.09.2020, resp. od účinnosti tejto zmluvy podľa čl. IX. bodu 9.6 tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnutý účel podnájomu. O odovzdaní nebytových priestorov sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu podnájomu, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia Nájomcom.
- 6.3 Predmet podnájomu je Podnájomca oprávnený užívať 24 hodín denne a 7 dní v týždni.
- 6.4 Podnájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu zmeniť účel podnájomu.
- 6.5 Počas doby podnájomu je Podnájomca oprávnený vykonávať zmeny (stavebné úpravy a pod.) len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu. V zmysle § 24 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku, uhradeného Podnájomcom, Nájomca súhlasí, aby Podnájomca odpisoval vložené investície do predmetu podnájomu.
- 6.6 Nájomca potvrdzuje, že predmet podnájomu má vytvorené riadne prevádzkové a pracovné podmienky, hlavne z hľadiska prevádzkovo – technického, hygienických predpisov, predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, požiarnej ochrany a ochrany majetku.
- 6.7 Nájomca zodpovedá za to, že predmet podnájomu bude po celý čas trvania podnájomného vzťahu v prevádzky schopnom stave, v súlade s predchádzajúcim odsekom, t. j. nebude mať nedostatky ohrozujúce život a zdravie osôb. Za tým účelom sa Podnájomca zaväzuje umožniť Nájomcovi 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 podnájmu a zariadení si zabezpečuje a hradí Podnájomca do limitu 100,- Eur s DPH. Pokiaľ sa v užívaných priestoroch vyskytnú poruchy brániace riadnemu užívaniu, ktoré nespôsobil Podnájomca svojou činnosťou a ich oprava presahuje finančný náklad 100,- Eur s DPH, Podnájomca oznámi túto skutočnosť ihneď Nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje tieto opravy vykonať bez zbytočných prieťahov tak, aby nebol bezdôvodne blokovaný výkon činnosti Podnájomcu.
- 6.9 Nájomca zabezpečuje poistenie predmetu podnájmu a investičného majetku v ňom do výšky svojho vlastníctva, na základe čoho je Podnájomca 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 Podnájomcu, zodpovedá Podnájomca.
- 6.10 Podnájomca je povinný umožniť pracovníkom Nájomcu kontrolu stavu predmetu podnájmu vždy v prítomnosti zástupcu Podnájomcu. Takúto kontrolu môže Nájomca vykonať len po predchádzajúcej žiadosti doručenej alebo oznámenej Podnájomcovi 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 Nájomca je povinný odovzdať predmet podnájmu Podnájomcovi 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 podnájmu spojené. Nájomca je povinný zabezpečovať pravidelnú obnovu náterov stien v predmete podnájmu v určených intervaloch: jedenkrát za dva roky, v letnom období, po dohode s Podnájomcom o presnom termíne a trvaní takejto údržby.
- 6.13 Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Podnájomcu pri užívaní predmetu podnájmu, okrem plánovaných opráv, úprav a rekonštrukčných prác, prípadne odstránenia havarijného stavu alebo následkov inej mimoriadnej udalosti.
- 6.14 Nájomca je povinný, podľa platnej právnej úpravy zabezpečiť kontroly, odborné skúšky prípadne revízie technických zariadení, ktoré má vo vlastníctve alebo v užívaní, nachádzajúcich sa v predmete podnájmu, a zároveň je povinný predložiť Podnájomcovi dokumentáciu, z ktorej vyplýva funkčnosť, schopnosť a bezpečnosť týchto technických zariadení. V prípade, že uvedené technické zariadenia môže Podnájomca a jeho zamestnanci používať je Nájomca povinný preukázateľným spôsobom zaškoliť zamestnancov Podnájomcu na používanie takýchto zariadení.
- 6.15 V prípade, že Nájomca napriek upozorneniu neodstráni poruchu, ktorá podstatne zhoršuje užívanie prenajatých priestorov alebo v prípade porušenia povinnosti poskytovať služby spojené s užívaním predmetu podnájmu, má Podnájomca právo na primerané zníženie nájomného za dobu trvania takejto poruchy alebo porušenia riadneho poskytovania služby (v hodnote alikvotnej čiastky zo sumy nájomného za každý celý deň trvania poruchy alebo prerušenia poskytovania služby).
- 6.16 Podnájomca je oprávnený umiestniť označenie svojej organizácie na a v budove spôsobom a na mieste dopredu dohodnutom s Nájomcom takým spôsobom, aby negatívne nenarúšali celkový vzhľad objektu a neboli v kolízii s označením iných subjektov.

- 6.17 Nájomca sa zaväzuje, že pohľadávku voči Podnájomcovi, 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 tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Podnájomcu, ako dlžníka. Postúpenie pohľadávky Nájomcom bez predchádzajúceho písomného súhlasu Podnájomcu je neplatné podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Súhlas Podnájomcu je platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas jeho zriaďovateľa – Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky.

Článok VII. Skončenie nájmu

- 7.1 Podnájom sa môže skončiť:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) zánikom právnickej osoby Podnájomcu bez právneho nástupcu,
 - c) odstúpením v prípadoch upravených touto zmluvou v bode 7.3, 7.4,
 - d) výpoveďou zo strany Nájomcu alebo Podnájomcu z dôvodov uvedených v § 9 odsek 2 a 3 a § 11 zákona č. 116/1990 Zb. alebo zo strany Podnájomcu z dôvodu, že stratí povolenie na prevádzkovanie činnosti, na ktorú má predmet podnájmu v užívaní podľa tejto zmluvy, prípadne z iných dôvodov.
- 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 Nájomca môže písomne odstúpiť od zmluvy, ak:
- a) Podnájomca napriek písomnej výzve užíva predmet podnájmu takým spôsobom, že Nájomcovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
 - b) Podnájomca napriek písomnej výzve užíva predmet podnájmu v rozpore s účelom podnájmu,
 - c) Podnájomca je, napriek písomnej výzve, v omeškaní s úhradou podnájmu o viac ako jeden mesiac.
- 7.4 Podnájomca môže písomne odstúpiť od zmluvy ak:
- a) predmet podnájmu sa stane bez zavinenia Podnájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - b) Nájomca, napriek písomnej výzve, hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990Zb.
- 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 Podnájomca zaväzuje vypratať a odovzdať prenajaté priestory do 7 dní odo dňa skončenia podnájmu podľa tejto zmluvy Nájomcovi. 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 nevyplyva 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 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 prípade 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. 16/1990 Zb. 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 dvoch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých Nájomca obdrží jedno vyhotovenie a Podnájomca jedno 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 povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zároveň zmluvné strany súhlasia s tým, že Podnájomca 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 SR a za predpokladu, že predmet podnájmu bol uvedený do prevádzky rozhodnutím úradu verejného zdravotníctva na základe žiadosti Podnájomcu, nie však skôr ako 01.09.2020.

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.

9.8 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

Príloha č. 1 – Súhlas vlastníka nehnuteľnosti

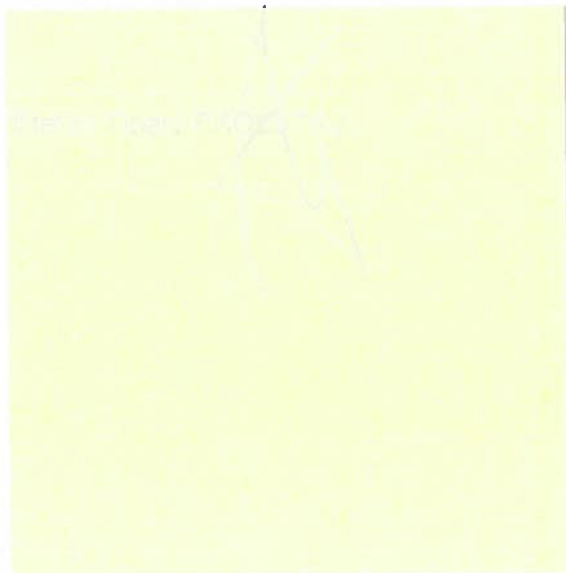
Príloha č. 2 - List vlastníctva č. 1144 vedený Katastrálnym odborom Okresného úradu v Krupine

Príloha č. 3 – situačné zakreslenie predmetu nájmu.

V Šahách, dňa.....

[Handwritten signature]

Za Nájomcu:



24. AUG. 2020

V Bratislave, dňa.....

Za podnájomcu:

