

17/2013

1

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa §13 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení, § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov (v ďalšom texte iba „Občiansky zákonník“) a podľa § 3 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ : Slovenská republika – Psychiatrická nemocnica Philippa Pinela
So sídlom : Malacká cesta 63 902 01 Pezinok
Zastúpený : MUDr. Pavel Černák, PhD. riaditeľ
IČO : 30 801 397
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
Číslo účtu : 7000286717
Zriadený : Rozhodnutím MZ SR č. 03472 – 21/2006 - SP, . zo dňa 15.2.2006
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca : LSE – Life Star Emergency, s.r.o.
So sídlom : Limbová 1, 900 91 Limbach
IČO : 35 877 618
DIČ : 2021826455
Bankové spojenie : Tatra banka, a.s.
Číslo účtu : 2621839035/1100
Zápis : Okresný súd Bratislava I. oddiel Sro, vložka číslo 30850/B
zastúpený : Miroslav Micski
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom majetku štátu podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov, a to majetku štátu zapísaného na Liste vlastníctva č. 9254, v katastrálnom území Pezinok.
2. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov spolu so zariadením nachádzajúcich sa v budove:

1. „Časť budovy – Garáže, sociálne priestory

- parcelné číslo 923/2 na Malackej ceste č.63
- evidenčné číslo 1079
- zapísané na LV 9254
- katastrálne územie Pezinok
- súpisné číslo 4417
- plocha na prenájom 103,00 m² miestnosti č. 1,2,3,4,5,6,7,8,29.(15 % z celkovej plochy)



2. Časť budovy – Uholná kotolňa

- parcelné číslo 5503/2
- evidenčné číslo 1514
- zapísané na LV 9254
- katastrálne územie Pezinok
- súpisné číslo 4201
- plocha na prenájom 61,00 m² (6 % z celkovej plochy)

3. Zastavané plochy a nádvoría

- parcelné číslo 5503/5
- evidenčné číslo 1514
- zapísané na LV 9254
- katastrálne územie Pezinok
- plocha na prenájom 100 m² - 10 parkovacích miest
(plocha určená ako skládka uhlia – nepoužívaná)

Celková výmera predmetu nájmu podľa bodu 2 je:

Priestory budov	164,00 m².
Vonkajšie plochy	100,00 m²

3. Prenajímateľ ďalej umožní nájomcovi aby spolu užíval prístupové komunikácie a spoločné priestory k predmetu nájmu.

4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu podľa bodov 1.2 a 3 tejto zmluvy za účelom prevádzkovania záchranej služby, dopravnej zdravotnej služby – garáže technické zázemie.

5. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. II.

Úhrada za nájom a služby

1. V súlade s účelom nájmu sa nájomné za prenájom podľa čl. I. určuje vo výške 35,00€/m² ročne za priestory budov a 5,00 €/m² rok za vonkajšie plochy t. j. za

Priestory budov	35,00 €/rok x 164,00 m ²
Vonkajšie plochy	5,00 €/rok x 100 m ²

ročné nájomné predstavuje sumu 6 240,00.- EUR, slovom šesťtisícdeväťstoštyridsať eur.

2. V prípade zmeny právnych predpisov upravujúcich výšku nájmu alebo v prípade zrušenia regulácie ceny nájomného, zmluvné strany dohodnú novú primeranú výšku nájomného v termíne do jedného mesiaca od platnosti tejto zmeny. Ak sa zmluvné strany nedohodnú na výške nového nájomného, platnosť a účinnosť tejto zmluvy končí v lehote troch mesiacov od platnosti zmeny v úprave nájomného stanovenej právnymi predpismi.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného odo dňa účinnosti tejto zmluvy mesačne vopred vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa vo

výške 520,00 € + energie (príloha č. 2) na základe prenajímateľom vystavených faktúr. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

4. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi za úhradu dodávku služieb uvedených v prílohe č.2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady za mesačnú dodávku služieb podľa výpočtu spotreby energií. Ostatné služby neuvedené v prílohe č.2 si nájomca zabezpečuje sám.

5. Iné služby si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady, na základe samostatných zmlúv s dodávateľmi, prípadne na základe zmlúv s inými odberateľmi týchto služieb alebo na základe objednávky služby od prenajímateľa.

6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného a za služby spojené s nájomom mesačne vopred vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa na základe prenajímateľom vystavených faktúr. Nájomné a zálohová platba za služby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

7. Nájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktorú prenajímateľ platí dodávateľovi týchto služieb. V prípade, ak nájomca zriadi samostatné odberné miesta s osobitným meraním pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájomom uvedených v prílohe č. 2 tejto zmluvy.

Celkové zúčtovanie za dodané služby sa vykoná raz ročne do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa médií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa prípadný nedoplatok do 14 dní od oznámenia jeho výšky. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 14 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet. Nájomca má právo na predloženie dokladov preukazujúcich výšku predmetných nákladov.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájomom nebytových priestorov, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli úhrady za služby dohodnuté.

9. V prípade omeškania s úhradou nájomného a úhradami za služby podľa tejto zmluvy má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Čl. III. Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu a výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.

Čl. IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi priestory uvedené v čl. I zmluvy v stave spôsobilom na dohodnutý účel a nájomca prehlasuje, že priestory v tomto stave preberá.



2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.

3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa. Nájomca predloží zoznam používaných vozidiel a zoznam osôb, ktoré vykonávajú službu v mieste prenájmu. Prenajímateľ povolí vstup osôb a vjazd vozidiel len podľa tohto zoznamu.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy a úpravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu bude zabezpečovať nájomca na svoje náklady. Opravy a úpravy väčšieho rozsahu je nájomca oprávnený realizovať iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na náklady nájomcu.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.

6. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (k rozvodu plynu, elektrine a pod.).

7. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov za účasti zástupcu nájomcu.

8. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj hygienické a protipožiarne predpisy. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky vnútorné normy, smernice a iné pokyny prenajímateľa, a to najmä prevádzkový poriadok budovy prenajímateľa, požiarne poplachové smernice, požiarneho evakuačného plánu a hygienické smernice, s ktorými je prenajímateľ povinný nájomcu oboznámiť.

9. Nájomca je povinný poskytnúť súčinnosť pri zaisťovaní zákonom stanovených revízií a kontrol počas trvania nájomného vzťahu.

V zmysle zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacich predpisov sa nájomca zaväzuje do 30 dní od účinnosti zmluvy predložiť prenajímateľovi tieto doklady:

- a) Kľúče a podmienky vstupu do užívaných priestorov (v zapečatenej obálke)
- b) Meno, priezvisko a telefónne číslo určenej zodpovednej osoby, ktorej je potrebné hlásiť prípadný vznik požiaru alebo havárie

Tieto podklady umiestni prenajímateľ na najbližšej vrátnici tak, aby v prípade akéhokoľvek ohrozenia bolo možné ihneď zasiahnuť a zabrániť, resp. minimalizovať škody.

10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi a užívať ho riadnym spôsobom tak, aby nedochádzalo ku škodám.

11. Za škodu spôsobenú v prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa tiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikne na zariadení a vybavení priestorov, na vnesených a uložených veciach.

12. Nájomca sa zaväzuje ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity.

Čl. V.

Doba trvania nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu 36 mesiacov.
2. Zmluva nadobúda platnosť podľa ustanovenia § 13 ods. 6 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v úplnom znení, odborného usmernenia Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky k vykonávaniu správy majetku štátu a nakladaniu s majetkom štátu účinného od 01. 08. 2003 a odborného usmernenia Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. M/4976/2003 zo dňa 31. 05. 2006 a účinnosť dňom zverejnenia v CRZ SR.
3. Obe zmluvné strany sú oprávnené zmluvu vypovedať písomne bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení.
2. Všetky zmeny a doplnenia je možné vykonať výlučne písomne, po dohode oboch zmluvných strán formou dodatkov.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že prejavy ich vôle vyjadrené a obsiahnuté v tejto zmluve urobili slobodne a vážne, po náležitom uvážení, pričom nekonali pod vplyvom omylu alebo tiesne, ani za nápadne nevýhodných podmienok, alebo pod nátlakom. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpísali.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dva rovnopisy.

V Pezinku, dňa 14. 5. 2013

Za nájomcu:



Miroslav Micski
konateľ

Za prenajímateľa:



MUDr. Pavel Černák, PhD.
riaditeľ

- 1 príloha : Grafické znázornenie
2 príloha : Výpočet energií

PSYCHIATRICKÁ NEMOCNICA
PHILIPPA PINELA PEZINOK
Malacká cesta 63
902 18 PEZINOK



OBJEKT

Garáže

SITUÁCIA

Pôdorys garáží + diesel

LEGENDA:

① umývací priestor

② sprchy

③ technológia

④ sklad PHM

⑤ hlavný rozvádzač

⑥ podružné rozvádzače

⑦ prenájom

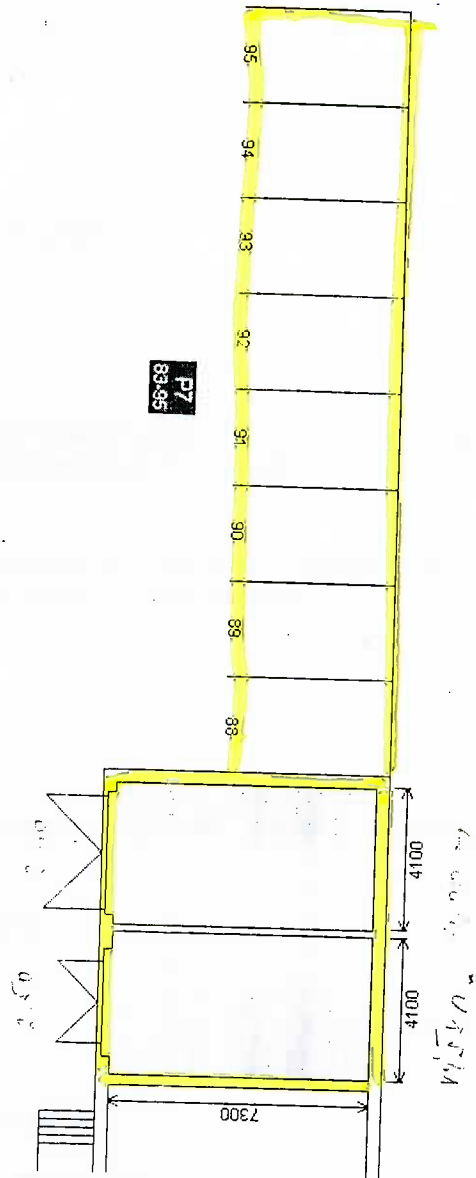


OBJEKT

Spaľovacia pec

SITUÁCIA

Pôdorys garáží + parkovacích miest



Handwritten signature

Výpočtový list energií - pre LSE

Elektrická energia:

Elektrická energia v budove - Garáže, sociálne priestory bude účtovaná podľa inštalovaného elektromeru a v časti budovy - Uhoľná kotolňa podľa vlastného inštalovaného elektromeru

Priemerná mesačná spotreba el. energie bola tohto roku 222 kWh v objekte Garáži, čo pri priemernej cene 0,14 €/kWh činí 31,08 €/mes. t. j. **372,96 €/rok**

Vodné, stočné:

Spotreba vody bude účtovaná podľa vyhlášky MŽP č. 397/2003 - príloha č. 1 - Zdravotnícke a sociálne zariadenia

2 osoby x 21 m³/rok x 2,176 €/m³ = **91,40 €/rok**

Vykurovanie:

103 m² x 0,35 GJ/m² x 30,6 €/GJ / = **1103,13 €/rok**

Vývoz odpadu:

80,40 €/rok

Predpokladané mesačné poplatky za energie celkom:

Elektrické energia / garáže/	31,08 €
Vodné, stočné	7,62 €
Vykurovanie	91,93 €
Vývoz odpadu	6,70 €
Energie mesačne spolu	137,33 €

