

Zmluva o nájme č. N 1/2015

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. a ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami :

Názov obce: Obec Dechtice
Sídlo: č. 488, 919 53 Dechtice
Zastúpenie: Karol Zachar, starosta obce
IČO: 00312363
DIČ: 2021133708
č. účtu: 1021296001/5600, IBAN SK17 5600 0000 0010 2129 6001
(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: LSE - Life Star Emergency, s.r.o.
Sídlo: Limbova 1, 900 91 Limbach
Štatutár: Miroslav Micski, konateľ
IČO: 35 877 618
DIČ: 2021826455
v obchodnom registri vedenom OS Bratislava I, oddiel: Sro, Vložka číslo: 30850/B
(ďalej len ako „Nájomca“)

za nasledovných zmluvných podmienok :

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je podielovým vlastníkom, so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 35/100, nasledovných nehnuteľností :

a/ pozemok parc. registra „C“ č. 106/1, druh pozemku Zastavané plocha a nádvoria, o výmere 1977 m²

b/ stavba – administratívna budova, druh stavby: „15“ (administratívna budova), súpisné č. 488, stavba postavená na pozemku parc. č. 106/1, druh pozemku : Zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1977 m²

Nehnutelnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor, na Liste vlastníctva č. 2533, kat. územie: Dechtice, obec: DECHTICE, okres: Trnava

Adresa Nehnutelností podľa tohto bodu je č. 488, 919 53 Dechtice

(ďalej spoločne len ako „Nehnutelnosti“)

2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v prízemnej časti administratívnej budovy so súpisným č. 488 o celkovej výmere 79 m², spoločné priestory o celkovej výmere 10 m² a garáže o celkovej výmere 30 m² a pozemok, ktoré sa nachádzajú na Nehnutelnostiach, ktoré je možné využívať ako ambulanciu rýchlej lekárskej pomoci a ambulanciu rýchlej zdravotnej pomoci (ďalej spoločne len ako „predmet nájmu“).

Presná špecifikácia predmetu nájmu je vyznačená v príslušnom pôdoryse Nehnutelnosti a tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

3. Nájomca je obchodná spoločnosť zapísaná v príslušnom obchodnom registri a má záujem využívať predmet nájmu na vykonávanie podnikateľskej činnosti nájomcu - na poskytovanie zdravotnej starostlivosti, na prevádzkovanie záchranej zdravotnej služby (ambulancia rýchlej lekárskej pomoci a ambulancia rýchlej zdravotnej pomoci) podľa osobitných právnych predpisov.
4. Vzhľadom na skutočnosti uvedené v bode 1 až 3 tohto článku sa zmluvné strany dohodli na uzavretí tejto zmluvy za podmienok ďalej uvedených.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania titulom nájmu predmet nájmu špecifikovaný v bode 1 a 2 článku I. tejto zmluvy, a to na účel užívania na poskytovanie zdravotnej starostlivosti, na prevádzkovanie záchranej zdravotnej služby (ambulancia rýchlej lekárskej pomoci a ambulancia rýchlej zdravotnej pomoci) podľa osobitných právnych predpisov.
2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za energie a služby spojené s predmetom nájmu vo výške a spôsobom dohodnutými v článku III. tejto zmluvy.

Článok III. Nájomné a úhrady za energie a služby spojené s predmetom nájmu

1. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu bola stanovená na základe dohody zmluvných strán vo výške **129,83 EUR/mesiac vrátane DPH, t.j. 389,50 EUR štvrťročne vrátane DPH, (ďalej len ako „nájomné“)**. V cene nájmu nie je zahrnutá úhrada za energie a služby, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené.
2. Nájomné podľa bodu 1 je nájomca povinný platiť prenajímateľovi na základe vystavenej a doručenej faktúry bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, v každom kalendárnom roku doby platnosti tejto zmluvy štvrťročne, t.j. vždy v štyroch (4) štvrťročných splátkach, každá táto splátka vo výške **389,50 EUR** je splatná k 15. kalendárnemu dňu prvého kalendárneho mesiaca príslušného plateného štvrťroka (t.j. I. splátka – 15.01., II. splátka – 15.04., III. splátka – 15.07. a IV. splátka – 15.10. príslušného kalendárneho roka).
3. Cena za služby s nájmom spojené bude predstavovať 15% z celkových vyúčtovaných nákladov prenajímateľovi za dodávku všetkých energií a služieb s nájmom spojených. Zmluvné strany sa dohodli na zálohovej štvrťročnej platbe za dodávku všetkých energií a služieb s nájmom spojených vo výške 285 EUR vrátane DPH. Dohodnutú zálohovú platbu za dodávku energií a služieb bude nájomca uhrádzať štvrťročne priamo prenajímateľovi na základe vystavenej a doručenej faktúry bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi faktúry/doklady od jednotlivých dodávateľov služieb a energií, a prípadný nedoplatok alebo preplatok bude vysporiadaný najneskôr do 30.05. kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku za ktorý sa majú zúčtovať preplatky/nedoplatky za poskytnuté zálohové platby so skutočnou spotrebou.
4. Vzhľadom k tomu, že prenajímateľ nie je schopný zabezpečiť rekonštrukciu predmetu nájmu v zmysle prvej vety bodu 1 Článku V – Práva a povinnosti zmluvných strán tejto zmluvy, nakoľko nedisponuje dostatočným množstvom finančných prostriedkov určených k rekonštrukcii predmetu nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nájomca na svoje náklady a na účet prenajímateľa uskutoční rekonštrukciu predmetu nájmu v rozsahu (8514 €), s nákladmi vo výške 8514 EUR s DPH. Po realizácii rekonštrukcie predmetu nájmu v zmysle predchádzajúcej vety vystaví nájomca prenajímateľovi faktúru za rekonštrukciu predmetu nájmu, voči ktorej sa budú následne započítavať faktúry prenajímateľa voči nájomcovi za nájomné predmetu nájmu, a to až do úplného započítania celkových nákladov rekonštrukcie predmetu nájmu v zmysle faktúry nájomcu voči prenajímateľovi. Ustanovenie bodu 2 Článku III. – Nájomné a úhrady za energie a služby spojené s predmetom nájmu tejto zmluvy sa primerane použijú na započítanie v zmysle predchádzajúcej vety. V prípade ak dôjde k úplnému započítaniu celkových nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu, uplatní sa voči nájomcovi bod 2 Článku III. – Nájomné a úhrady za energie a služby spojené s predmetom nájmu tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa osobitne dohodli na tom, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi platby dohodnuté touto zmluvou až počnúc dňom 1.6.2015.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že k úprave peňažných záväzkov dohodnutých touto zmluvou môže dôjsť len na základe písomného dodatku k tejto zmluve.
7. V prípade omeškania nájomcu s plnením jeho peňažných záväzkov podľa tejto zmluvy, má prenajímateľ nárok voči nájomcovi výlučne len na úroky z omeškania vo výške 0,02% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájom predmetu nájmu podľa tejto zmluvy je dohodnutý na dobu určitú, a to od dňa 1.6.2015 (začiatok doby nájmu) do dňa 31.7.2020.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v deň začiatku doby nájmu podľa bodu 1 tohto článku. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol podpísaný obidvoma zmluvnými stranami. Odovzdávací protokol bude obsahovať najmä označenie jednotlivých častí predmetu nájmu a opis stavu predmetu nájmu ku dňu podpisania uvedeného odovzdávacieho protokolu. Ustanovenia tohto bodu sa použijú aj pri odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi zo strany nájomcu po ukončení nájmu podľa tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné ukončiť pred uplynutím doby nájmu podľa bodu 1 tohto článku

i/ písomnou výpoveďou prenajímateľa výlučne len z nasledujúcich dôvodov :

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
- b) nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo úhrad za služby a plnenia spojené s predmetom nájmu podľa tejto zmluvy;
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- d) bolo rozhodnuté o odstránení predmetu nájmu;

Výpovedná lehota sú tri (3) kalendárne mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď prenajímateľa doručená druhej zmluvnej strane.

ii/ písomnou výpoveďou nájomcu bez uvedenia dôvodu.

Výpovedná lehota je (1) kalendárny mesiac a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď nájomcu doručená druhej zmluvnej strane.

4. iii/ písomnou dohodou zmluvných strán
5. Zmluvné strany sa na účely tejto zmluvy dohodli na nasledovnej zásade doručovania písomností (vrátane výpovede): „pokiaľ adresát doporučenú zásielku do 15 dní od uloženia na pošte nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia zásielky adresátovi“.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa tejto zmluvy a v takomto stave predmet nájmu udržiavať na vlastné náklady počas doby nájmu. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu. To zahŕňa zabezpečenie riadnych a dostačujúcich pripojení energií do predmetu nájmu. Daňové povinnosti k predmetu nájmu, počas doby nájmu podľa tejto zmluvy, znáša v plnom rozsahu prenajímateľ.
2. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením označenia obchodného mena nájomcu v priestoroch predmetu nájmu, na fasáde budovy, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, na fasáde pri vstupe do budovy, a to na náklady nájomcu.
3. Prenajímateľ je oprávnený príležitostne vykonávať kontrolu dodržiavania využívania predmetu nájmu v súlade s účelom užívania podľa tejto zmluvy, výlučne za účasti zástupcu nájomcu a po vzájomnej dohode s nájomcom o čase vykonanej kontroly.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na zásobách, zariadení a veciach a zariadeniach vnesených do predmetu nájmu zo strany nájomcu.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetky jemu dostupné a potrebné technické údaje a technickú dokumentáciu týkajúcu sa predmetu nájmu, vrátane stavebno-technickej dokumentácie v rozsahu v akom ju má k

dispozícii Zároveň predložil platné revízne správy pre elektrické zariadenia, plynové rozvody, požiarne predpisy a revízie hasiacich prístrojov, ako aj revízie kotlov a vykurovacích zariadení.

6. Prenajímateľ sa zaväzuje dať písomný súhlas s vykonávaním stavebných úprav predmetu nájmu, s vybavením predmetu nájmu osobitným technickým zariadením a vybavením podľa tejto zmluvy zo strany nájomcu, ktoré budú v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto zmluve.
7. Prenajímateľ súhlasí s inštalovaním dodatočných zabezpečovacích zariadení do predmetu nájmu zo strany nájomcu a to na náklady nájomcu.
8. Nájomca poistí jeho majetok vnesený do predmetu nájmu vo vlastnom mene a na vlastné náklady. Nehnuteľnosť (budovu), v ktorej sa nachádza predmet nájmu podľa tejto zmluvy je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady poistiť prenajímateľ.
9. Nájomca je zodpovedný za škodu, ktorú preukázateľne spôsobí prenajímateľovi svojou činnosťou, alebo postupom v rozpore s ustanovením tejto zmluvy. V takomto prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu, alebo uviesť vec na vlastné náklady do pôvodného stavu (restitutio in integrum).
10. Zmluvné strany sa dohodli, že malé opravy, údržbu a technický servis predmetu nájmu zabezpečuje vo vlastnom mene a na vlastné náklady nájomca, t.j. opravy, údržbu a technický servis, ktorých celkové náklady jednorazovo nepresiahnu 150 EUR/mesiac a väčšie opravy, údržbu a technický servis nad 150 EUR vykonáva prenajímateľ a to vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, údržby a technického servisu predmetu nájmu, ktoré má vykonávať prenajímateľ, t.j. tých ktoré presahujú rámec podľa bodu 10 tohto článku a umožniť mu vykonanie týchto opráv, údržby a technického servisu. Na základe dohody zmluvných strán sa pre určenie rozsahu a predmetu opráv, údržby a technického servisu na predmete nájmu podľa tohto bodu použijú podporné resp. pre prípad pochybností ustanovenia nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. a jej prílohy.
12. Nájomca je zodpovedný a povinný v predmete nájmu v rámci svojej činnosti dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, hygienické ako i protipožiarne predpisy tak, aby boli v súlade s požiarными normami.
13. Nájomca sa zaväzuje v predmete nájmu zabezpečovať plnenie úloh požiarnej ochrany, ako aj plnenie úloh bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov a noriem.
14. Ak nájomca môže užívať predmet nájmu obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní jeho povinnosti podľa zmluvy alebo povinnosti stanovené zákonom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.
15. Nájomca preberá na seba všetku zodpovednosť za osoby a majetok, ktorý sa v čase trvania nájmu bude nachádzať v predmete nájmu.
16. Pri ukončení nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v pôvodnom stave (v akom ho nájomca prevzal od prenajímateľa) s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu jeho užívaním a tiež s prihliadnutím na prípadné stavebné úpravy predmetu nájmu vykonané nájomcom podľa tejto zmluvy.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
2. Prenajímateľ týmto prehlasuje, že obsah predmetnej zmluvy bol schválený Obecným zastupiteľstvom Prenajímateľa. Nakoľko však Prenajímateľ nie je výlučným vlastníkom predmetom nájmu, dovoľuje si týmto čestne prehlásiť, že disponuje súhlasom spoluvlastníka a koná aj v jeho mene, pričom je taktiež oprávnený prevziať plnenie v zmysle tejto zmluvy.
3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvoma zmluvnými stranami, okrem prípadov výslovne dohodnutých v tejto zmluve.

4. Zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) exemplároch, z ktorých dva (2) obdrží prenajímateľ a dva (2) nájomca.
5. Práva povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, podporne ustanoveniami nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. a ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Výslovná úprava práv a povinností zmluvných strán v tejto zmluve má prednosť pred ich zákonnou úpravou.
6. Táto zmluva je s odkazom na ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47 a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
7. Prílohami tejto zmluvy sú :
 - č. 1 List vlastníctva a Pôdorys predmetu nájmu
 - č. 2 Výpisy z OR SR nájomcu
 - č. 3 Preberací protokol
8. Zmluvné strany vyhlasujú a potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Dechticiach, dňa 9.3.2015


Prenajímateľ :

Obec Dechtice
919 53 Dechtice



Obec Dechtice
Karol Zachar, starosta obce

Nájomca :



LSE - LIFE STAR EMERGENCY, s.r.o.
Izolačný zdravotný stredisko
Základná zdravotná strediska
ČO. 4187 990 000 0000000000
Lymooská 1 900 91 Lymbach ①

LSE - Life Star Emergency, s.r.o.
Miroslav Micski, konateľ