

## Zmluva o nájme č. 35/2020

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: PhDr. Karol Zachar, starosta obce  
IČO: 00312363  
DIČ: 2021133708  
č. účtu: 1021296001/5600, IBAN SK17 5600 0000 0010 2129 6001  
(ďalej len ako „Prenajíateľ“)

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. Prenajíateľ 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 m<sup>2</sup>
  - 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 m<sup>2</sup>Nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor, na Liste vlastníctva č. 2533, kat. územie: Dechtice, obec: DECHTICE, okres: Trnava  
Adresa Nehnuteľností podľa tohto bodu je č. 488, 919 53 Dechtice  
(ďalej spoločne len ako „Nehnuteľnosti“)
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v prízemnej časti administratívnej budovy so súpisným č. 488 o celkovej výmere 79 m<sup>2</sup>, spoločné priestory o celkovej výmere 10 m<sup>2</sup> a garáže o celkovej výmere 30 m<sup>2</sup> a pozemok, ktoré sa nachádzajú na Nehnuteľnostiach, ktoré je možné využívať ako ambulanciu rýchlej lekárskej pomoci a ambulanciu rýchlej zdravotnej pomoci (ďalej spoločne len ako „predmet nájmu“).
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 záchrannej 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 20% 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 225 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. Zmluvné strany sa dohodli, že k úprave peňažných záväzkov dohodnutých touto zmluvou môže dôjsť len na základe písomného dodatku k tejto zmluve.
5. 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 1.8.2020 (začiatok doby nájmu) do dňa 31.7.2025.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v deň začiatku doby nájmu podľa bodu 1 tohto článku.
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.

iii/ písomnou dohodou zmluvných strán

- 4. 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 týkajúce 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 súhlasí s inštalovaním dodatočných zabezpečovacích zariadení do predmetu nájmu zo strany nájomcu a to na náklady nájomcu.
- 7. 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.
- 8. 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).
- 9. 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.

10. 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 9 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 podporne resp. pre prípad pochybností ustanovenia nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. a jej prílohy.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Nájomca preberá na seba všetku zodpovednosť za osoby a majetok, ktorý sa v čase trvania nájmu bude nachádzať v predmete nájmu.
15. 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.

#### **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. 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 23.7.2020

Prenajímateľ :

Nájomca :

\_\_\_\_\_  
Obec Dechtice  
PhDr. Karol Zachar, v.r. starosta obce

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

