

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov a o užívaní príslušných komunikácií a plôch**

uzavretá podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“) medzi zmluvnými stranami :

Obchodné meno: Obec Havaj  
Sídlo: 09023 Havaj 13  
Štatutár: Stanislav Viňarský  
IČO: 00330469  
IČ DPH: 2020822276  
č. účtu: SK80 5600 0000 0036 2836 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 vyhlasuje že je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastri obce Havaj zapísaných na LVč 1, vedenom Okresným úradom v Stropkove, katastrálny odbor - stavba so súpisným číslom 139 na parcele 35/4 a pozemok zastavane plochy a nádvoria o celkovej výmere 679m<sup>2</sup> s parcelným číslom 35/4.  
  
Adresa Nehnuteľností podľa tohto bodu je : **09023 Havaj 139**  
(ďalej spoločne len ako „Nehnuteľnosti“)
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa obci Havaj v nehnuteľnosti špecifikovanej v čl.1 bod 1, ktoré pozostávajú zo 4 obytných miestnosti, sociálnych priestorov, skladových a spoločných priestorov v celkovej výmere 100 m<sup>2</sup>. Zastrešené parkovacie miesto pre vozidlo RZP o celkovej výmere 25 m<sup>2</sup>. Priestory je možné využívať ako stanicu rýchlej lekárskej pomoci a stanicu rýchlej zdravotnej pomoci (ďalej spoločne len ako „predmet nájmu“). Presná špecifikácia predmetu nájmu je vyznačená v príslušnom pôdoryse Nehnuteľností 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 (stanica rýchlej lekárskej pomoci a stanica 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 výlučne za účelom prevádzkovania stanice záchranej zdravotnej služby (stanica rýchlej lekárskej pomoci a stanica rýchlej zdravotnej pomoci) podľa osobitných právnych predpisov. Prenajímateľ zároveň umožňuje nájomcovi užívať prístupové komunikácie prechádzajúce cez pozemky, ktoré sa prenajímateľ zaväzuje udržiavať celoročne v zjazdnom stave a vyhradené parkovacie plochy prináležiace k budove (ďalej len „komunikácie“)
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 **450 EUR/mesiac** vrátane DPH, t.j. 1350 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 odo dňa začiatku doby nájmu 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 1350 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. Preddavkové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, t. j. dodávku elektrickej energie, dodávku tepla, ohrev TUV, za vodné a stočné a odvod zrážkovej vody (ďalej len „zálohové platby“) sa platia štvrťročne. Splátka vo výške 200 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). Rozpočítanie nákladov za spotrebu energií pri ročnom vyúčtovaní preddavkov bude vykonané vždy do 30 dní po rozpočítaní nákladov za spotrebu energií pre nájomcov nebytových priestorov pri vyúčtovaní preddavkov a príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky. Prípadné preplatky alebo nedoplatky budú vysporiadané do 30 kalendárnych dní po doručení vyúčtovania preddavkov. Rozpočítanie nákladov na nebytové priestory sa uskutoční podľa princípu uvedeného v prílohe č. 4.
4. Úhrada za likvidáciu komunálneho odpadu bude vykonaná v zmysle platného VZN o miestnych daniach a o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území obce Havaj. Platné VZN 1/2019 je prílohou č.5 tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že k úprave peňažných záväzkov – výška nájomného alebo úhrad za energie a služby s nájmom spojené - dohodnutých touto zmluvou môže dôjsť len na základe písomného dodatku k tejto zmluve.
6. 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 neurčitú, od 15.05.2020.
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 (3) 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 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 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. Všetky stavebné úpravy musia byť konzultované s prenajímateľom.
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 33 EUR/mesiac a väčšie opravy, údržbu a technický servis nad 33 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.**  
**Závèrečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania poslednou zo zmluvných strán. V zmysle § 47 a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211 2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nadobudne táto zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.
2. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvoma zmluvnými stranami, okrem prípadov výslovne dohodnutých v tejto zmluve.
3. Zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) exemplároch, z ktorých dva (2) obdrží prenajímateľ a dva (2) nájomca.
4. Práva a 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.
5. Prílohami tejto zmluvy sú :
  - č. 1 List vlastníctva a Pôdorys predmetu nájmu
  - č. 2 Výpisy z OR SR prenajímateľa a nájomcu
  - č. 3 Preberací protokol
  - č. 4 Spôsob ročného vyúčtovania preddavkových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu
  - č. 5 VZN o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území obce Hava
6. Zmluvné strany vyhlasujú a potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Havaji, dňa .....

Prenajímateľ :

Nájomca :



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

