

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 :

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Obec Mlynky**
Sídlo: Prostredný Hámor 324, 053 76 Mlynky
Štatutár: Ing. Iveta Geletková, starostka obce
IČO: 00 329 371
DIČ: 2020717787
č. účtu: SK38 5600 0000 0034 4325 7001
(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

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
spoločnosť zapísaná 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 nasledovných nehnuteľností :

a/ pozemok: parcela registra „C“ č. **1**, druh pozemku: **Zastavaná plocha a nádvorie**,
b/ stavba – **Obytný dom**, súpisné č. **197**, stavba postavená na pozemku parcela č. **1**, druh pozemku: **Zastavaná plocha a nádvorie**, o celkovej výmere **961 m²**,
c/ pozemok: parcela registra „E“ č. 95748/1, druh pozemku: **Trvalý trávny porast**, o celkovej výmere **2210 m²**.
Nehnutelnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálny odbor, na Liste vlastníctva č. **702** a č. **903**, kat. územie: Mlynky, obec: Mlynky, okres: Spišská Nová Ves. Adresa Nehnutelností podľa tohto bodu je **053 76 Mlynky, Prostredný Hámor 197**.

(ďalej spoločne len ako „Nehnutelnosti“)

2. Predmetom nájmu sú **nebytové priestory** nachádzajúce sa na 1. poschodí, byt č. 1 (vpravo) nehnuteľnosti opísanej v bode 1, článku I., písm. b) o celkovej výmere **70 m²**, pozostávajúcej z **troch miestností, kuchyne, chodby, kúpeľne, WC a pozemku**, ktoré sa nachádzajú na Nehnutelnostiach, ktoré je možné využívať ako stanicu záchranej zdravotnej služby (stanica rýchlej zdravotnej pomoci) (ďalej spoločne len ako „predmet nájmu“). Nájomca je oprávnený užívať aj prípadné spoločné priestory, ktorými sú schodištia a chodby, a to v rozsahu nevyhnutnom pre užívanie predmetu nájmu. Predmetom nájmu je taktiež príslušná **garáž pre parkovanie vozidla RZP o výmere 20 m²**.

Presná špecifikácia predmetu nájmu je vyznačená v príslušnom pôdoryse Nehnutelností 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 stanice záchranej zdravotnej služby (stanica rýchlej lekárskej pomoci a stanica rýchlej zdravotnej pomoci) podľa osobitných právnych predpisov. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu iba na dohodnutý účel.
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. Prenajíateľ 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 zdravotnej pomoci) podľa osobitných právnych predpisov. Prenajíateľ zároveň umožňuje nájomcovi užívať prístupové komunikácie prechádzajúce cez pozemky, ktoré sa prenájomca zaväzuje udržiavať celoročne v zjazdnom stave a vyhradené parkovacie plochy priradené k budove (ďalej len „komunikácie“).
2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok nájomcu platiť prenájomcovi nájomné a úhradu za vodné, stočné a zrážkovú vodu 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 je stanovená na základe dohody zmluvných strán vo výške 150,- EUR mesačne + 14,- EUR mesačne ako paušál za vodné, stočné a zrážkovú vodu (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 prenájomcovi odo dňa začiatku doby nájmu na základe vystavenej a doručenej faktúry bezhotovostným prevodom na bankový účet prenájomca uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Faktúry budú vystavované mesačne za predchádzajúci kalendárny mesiac na sumu spolu 164,- EUR, splatné do 14. dňa odo dňa ich vystavenia.

Nájomca je povinný platiť prenájomcovi miestny poplatok za komunálny odpad a drobné stavebné odpady, a to 1x ročne na základe vydaného rozhodnutia doručeneho nájomcovi. Výška poplatku závisí od počtu nahlásených kúba nádob vynásobených počtom vývozov.

Spotrebu elektrickej energie nájomca hradí priamo dodávateľovi elektrickej energie.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že k úprave peňažných záväzkov – výška nájomného a služby s nájmom spojené - dohodnutých touto zmluvou môže dôjsť len na základe písomného dodatku k tejto zmluve.
4. V prípade omeškania nájomcu s plnením jeho peňažných záväzkov podľa tejto zmluvy, má prenájomca nárok voči nájomcovi výlučne len na úroky z omeškania vo výške 0,25% 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 **17. 02. 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 prenájomcovi 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.

A/ písomnou výpoveďou prenájomcu 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;
- e) prenájomca rozhodol o inom spôsobe využitia nebytového priestoru.

Výpovedná lehota sú dva kalendárne mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď prenájomcu doručená druhej zmluvnej strane.

B/ písomnou výpoveďou nájomcu bez uvedenia dôvodu.

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

C/ písomnou dohodou zmluvných strán.

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 prenájomca.
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. Prenajíateľ nezodpovedá za škody na zásobách, zariadení a veciach a zariadeniach vnesených do predmetu nájmu zo strany nájomcu.
5. Prenajíateľ 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.
6. Prenajíateľ 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 prenajíateľ.
8. Nájomca je zodpovedný za škodu, ktorú preukázateľne spôsobí prenajíateľovi svojou činnosťou, alebo postupom v rozpore s ustanovením tejto zmluvy. V takomto prípade je povinný uhradiť prenajíateľovi 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 66,- EUR/mesiac a väčšie opravy, údržbu a technický servis nad 66,- EUR vykonáva prenajíateľ a to vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potreby opráv, údržby a technického servisu predmetu nájmu, ktoré má vykonávať prenajíateľ, 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.
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 prenajíateľ neplní jeho povinnosti podľa zmluvy alebo povinnosti stanovené zákonom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájmného.
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 nájmného vzťahu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajíateľovi v pôvodnom stave (v akom ho nájomca prevzal od prenajíateľa) 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 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 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 č. 702 a č. 903 + pôdorys
 - č. 2 Výpis z OR SR nájomcu
 - č. 3 Zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, zrozumiteľne, určite a vážne a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Mlynkoch dňa 13. 02. 2020

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Obec Mlynky
Ing. Iveta Geletková, starostka obce

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