



## Zmluva o nájme nebytových priestorov a o užívaní príslušných komunikácii a plôch

(ďalej len ako „zmluva“)

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi :

1.

Obchodné meno: Obec Ostratice  
Sídlo: 956 34 Ostratice č. 200  
Zastúpená: Ján Podoba, starosta obce  
IČO: 00310891  
DIČ: 2021278017  
Tel. Číslo: 0832/7688121  
Číslo účtu: 8923192/0200  
IBAN: SK15 0200 0000 0000 0892 3192

(ďalej tiež len ako „prenajímateľ“)

Obchodné meno: **Falck Záchranná a.s.**  
Sídlo: Bačíková 7, 040 01 Košice  
IČO: 35 900 130  
Registrácia: Obchodný register vedený Okresným súdom Košice I, Oddiel: Sa,  
Vložka číslo: 1373/V  
Konajúca prostr.: Ing. Ivo Krpelan – predseda predstavenstva  
Peadr. Roman Holček, druhý podpredseda predstavenstva  
MUDr. Jozef Karaš, tretí podpredseda predstavenstva  
Ing. Slavomír Sabol, prvý podpredseda predstavenstva

(ďalej tiež len ako „nájomca“)

uzavreli v súlade s vyššie citovanými právnymi predpismi túto  
**nájomnú zmluvu :**

### čl. 1 Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenajať predmetnú nehnuteľnosť nájomcovi za podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je v okamihu uzavretia tejto zmluvy výlučným vlastníkom nehnuteľnosti Kaštieľ Ostratice, postavenej na parcele č. KNC 8, evidovanej na LV č. 351 v katastrálnom území Malé Ostratice.

3. Predmetom nájmu je priestor o výmere 149,3 m<sup>2</sup>, na 1. poschodí, č. 2, pozostávajúci z dvoch miestnosti a príslušenstva WC a kúpeľňa s vybavením, kuchynka a to miestnosť č. 1 o výmere 24 m<sup>2</sup>, miestnosť č. 2 o výmere 34,7 m<sup>2</sup>, sociálne zariadenie o výmere 12,5 m<sup>2</sup>, kuchynka o výmere 3,3 m<sup>2</sup>, garáž – prístrešok o výmere 24,8 m<sup>2</sup>, spoločné priestory výmera 50 m<sup>2</sup> nachádzajúci sa v obci Ostratice, na adrese Ostratice č. 234, v nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 2. tohto článku.
4. Touto zmluvou prenajímateľ za odplatu prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie predmet nájmu. Prenajímateľ zároveň umožňuje nájomcovi užívať prístupové komunikácie prechádzajúce cez prenajímateľove pozemky a parkovaciu plochu prináležiace k stavbe prenajímateľa (ďalej tiež len ako „komunikácie“) a to v rozsahu nájomcovej prevádzkovej doby.
5. Nájomca sa za užívanie predmetu nájmu a za užívanie komunikácií zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné ako aj zmluvne dohodnuté platby za služby s nájmom spojené.

## čl. 2 Účel nájmu

1. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je využitie predmetu nájmu na prevádzkovanie sídla stanice záchranej zdravotnej služby. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu iba na dohodnutý účel.

## čl. 3 Nájomné a služby spojené s nájmom nebytových priestorov

1. Za nájom nebytových priestorov, uvedených v čl. I ods. 2 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť nájomné, ktorého výška je zmluvnými stranami v súlade s platnými právnymi predpismi určená dohodou nasledovne :
- Mesačná splátka nájomného vrátane služieb spojených s užívaním (okrem komunálneho odpadu) 950,- EUR mesačne
  - Celkový náklad: 950,- EUR mesačne

### Služby spojené s nájmom:

- a./ ústredné vykurovanie + dodávka plynu
- b./ dodávka pitnej vody
- c./ odvádzanie odpadovej vody
- d./ dodávka teplej úžitkovej vody
- e./ dodávka elektrickej energie
- f./ umývanie ambulancie svojpomocne vo dvore domu

2. Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom sa platia mesačne pozadu, za predchádzajúci mesiac. Nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom sa nájomca zaväzuje uhrádzať na základe riadne vystavenej faktúry prenajímateľom v lehotách splatnosti tam uvedených, minimálne však v lehote 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.

\* Nájomné sa uhrádza k 15. dňu po skončení mesiaca

3. Nájomca zaplatí nájomné bezhotovostne - prevodným príkazom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

#### čl. 4 Doba nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa dojednáva na dobu neurčitú, s účinnosťou od 14.05.2014
2. Nájom dojednaný touto zmluvou sa skončí:
  - a./ písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b./ odôvodnenou písomnou výpoveďou (v súlade s ods. 3 alebo 4 tohto článku) ktorejkoľvek zo zmluvných strán s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, s výnimkou stanovenou v ods. 5 tohto článku,
  - c./ odstúpením nájomcu od nájomnej zmluvy v prípade, ak prenajímateľ hrubo porušuje ustanovenia nájomnej zmluvy a to napr., že napriek písomnému upozorneniu nájomcu bezodkladne neodstráni vady predmetu nájmu, ktoré je povinný odstrániť.
3. Prenajímateľ môže vypovedať v jednomesačnej výpovednej lehote zmluvu, ak:
  - a./ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
  - b./ nájomca o viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace mešká s platením nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu,
  - c./ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu alebo s jeho súhlasom doň vstupujú, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok, alebo nedodržia bezpečnostné alebo iné predpisy a záväzné normy,
  - d./ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
  - e./ ak nájomca vykonal stavebné úpravy, na ktoré nemal predchádzajúci súhlas prenajímateľa.
4. Nájomca môže vypovedať v jednomesačnej výpovednej lehote zmluvu:
  - a./ ak stratí spôsobilosť na činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal, resp. jeho oprávnenie na túto činnosť v predmetnom sídle bude zrušené, a to ku dňu, ktorý bude uvedený v rozhodnutí ako deň skončenia prevádzkovania ambulancie záchrannej zdravotnej služby
  - b./ ak prenajímateľ porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo ak sa predmet nájmu stane hoci dočasne nespôsobilým na prenájom.
  - c./ Pokiaľ nehnuteľnosť nespĺní náležitosti stanovené zákonom pre účely vydania rozhodnutia RÚVZ pre spustenie činnosti stanice ZZS.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu môžu ukončiť aj na základe písomnej výpovede bez uvedenia dôvodu. V takom prípade je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.



**čl. 5**  
**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajíateľ je povinný:

- a./ odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie; o odovzdaní predmetu nájmu bude vyhotovený písomný protokol
- b./ zabezpečiť udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, aj s poukazom na všeobecne – záväzné právne predpisy, upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a požiarnu ochranu objektu, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú
- c./ zabezpečiť vykonanie opráv na predmete nájmu, na vykonanie ktorých je povinný, bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o ich potrebe dozvedel,
- d./ vykonať odstránenie závad predmetu nájmu, ktorých náklady prevyšujú 33 EUR na vlastné náklady,
- e./ vypracovať a doručiť vyúčtovanie skutočných nákladov na energie a vodu, za ktoré nájomca platí zálohové platby.
- f./ zabezpečovať revíziu elektrických a iných zariadení budovy a udržiavať ich v stave spôsobilom na riadne užívanie

2. Prenajíateľ je oprávnený:

- a/ vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu a dodržiavania povinností nájomcom vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomca je povinný prenajíateľovi vykonanie kontroly umožniť.

3. Nájomca je oprávnený:

- a./ užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve,
- b./ užívať aj prípadné spoločné priestory, ktorými sú schodištia a chodby, a to v rozsahu nevyhnutnom pre užívanie predmetu nájmu,
- c./ umiestniť na priečelí administratívnej budovy opisanej v čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy tabuľu s označením záchranej zdravotnej služby s logom poskytovateľa

4. Nájomca je povinný:

- a./ platiť nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom,
- b./ uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu; najmä je povinný vykonávať opravy, ktorých náklady neprevyšujú 33 EUR
- c./ bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi škodu vzniknutú na Predmete nájmu, najmä v prípade vlámania a vandalizmu,
- d./ bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktorých náklady prevyšujú 33 EUR (najmä ak súvisia s poruchami stavebnej konštrukcie, rozvodov elektrickej energie, vody, kanalizácie) a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv,
- e./ zabezpečovať a vykonávať protipožiarnu ochranu podľa platných zákonov, vyhlášok a súvisiacich predpisov, ako aj príslušných STN v oblasti protipožiarnej ochrany, a to v rozsahu vzťahujúcom sa na neho z titulu nájmu nebytových priestorov a úzko spolupracovať prenajíateľom vo veciach protipožiarnej ochrany, ktorá je uložená platnými zákonmi, vyhláškami a súvisiacimi predpismi ( za predpokladu, že nie je požiarna ochrana prenajíateľom už zabezpečená )
- f./ dodržiavať všetky platné predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP) v rozsahu vzťahujúcom sa na neho z titulu nájmu nebytových priestorov a plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny.


**čl. 6**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením sa na účely tejto zmluvy rozumie zadanie platobného príkazu nájomcom jeho peňažnému ústavu na uhradenie príslušnej sumy v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v tejto zmluve.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že dohodnutá výška nájomného môže byť zmenená o % nárast inflácie oznámenej Štatistickým úradom SR a to vždy k 1. januáru nasledujúceho kalendárneho roka, v prípade, ak dôjde k nárastu inflácie o viac ako 10% oproti inflačnému indexu z predchádzajúceho kalendárneho roka a v prípade, ak dôjde k zvýšeniu cien energie zo strany dodávateľa energie. O zvýšení ceny nájmu a cien energie je prenajímateľ povinný písomne informovať nájomcu a doručiť mu na podpis dodatok k tejto zmluve s už upravenou výškou nájomného. Prvé takéto zvýšenie nájmu si môže prenajímateľ uplatniť k 1. 1. 2016, a to podľa inflácie za rok 2015.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že súhlasí – v prípade odsúhlasených investícií nájomcu do nehnuteľnosti:
  - a) vykonaním rekonštrukčných prác na predmete nájmu nájomcom na jeho náklady po predchádzajúcej dohode s prenajímateľom
  - b) so zaradením výdavkov nájomcu na technické zhodnotenie (rekonštrukcie prenajatých priestorov) do daňových výdavkov nájomcu
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že nezvýši vstupnú cenu nehnuteľnosti, resp. nájmu o sumu, vynaloženú na rekonštrukciu a zhodnotenie nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu.
5. Zmluva má 2 prílohy a to prílohu č. 1 – situačný náčrt predmetu nájmu (pôdorys), prílohu č. 2 - list vlastníctva, na ktorom je predmet nájmu zapísaný, Prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, účinnosť od 14.05.2014, ak sa zmluvné strany písomným dodatkom nedohodnú na skoršej účinnosti zmluvy.
7. Zmluva sa môže meniť alebo zrušiť iba dohodou strán v písomnej forme.
8. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, po dvoch pre každú zmluvnú stranu.
9. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak slobodného a vážneho súhlasu s jej obsahom pripájajú svoje podpisy.

V Ostraticiach dňa 16.04.2014

\_\_\_\_\_

Obec Ostratice

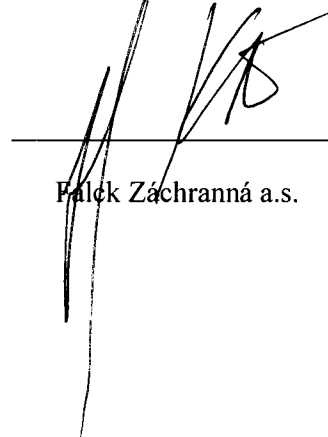


The seal of the Municipality of Ostratice is circular with a double border. Inside, there is a shield-shaped emblem featuring a stylized plant or tree with several round fruits or flowers at the top. Below the emblem, the words "OBEC OSTRATICE" are written in a semi-circle.

V Košiciach dňa 21.4.2014

\_\_\_\_\_

Falck Záchraná a.s.



A handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to consist of several overlapping strokes.



A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.