

**Z M L U V A**  
**o nájme nebytových priestorov**  
uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v  
znení neskorších predpisov

---

**Článok I.**  
**Zmluvné strany**

1.1 Prenajímateľ:

č. 1

Meno a priezvisko: Tibor Koller, rod. Koller  
Trvalý pobyt: Krajinská 15, 821 06 Bratislava  
Dátum narodenia:

č. 2

Meno a priezvisko: Diana Kollerová, rod. Hrubšová  
Trvalý pobyt: Krajinská 15, 821 06 Bratislava  
Dátum narodenia:

Bankové spojenie: OTP banka Slovensko

Číslo účtu v tvare IBAN: SK19 5200 0000 0000 0867 3939

(ďalej len ako „**Prenajímateľ**“)

1.2. Nájomca:

Názov: Záchranná zdravotná služba Bratislava  
Sídlo: Antolská 11, 850 07 Bratislava  
IČO: 17 336 210  
DIČ: 2020845827  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu v tvare IBAN: SK58 8180 0000 0070 0028 7955  
Zriadená zriaďovacou listinou MZ SR č. 3724/1991 – A/XXI-3 v znení neskorších zmien  
s účinnosťou od 1.1.1992  
Štatutárny orgán: Ing. Ľubomír Slovák, generálny riaditeľ  
Ing. Dušan Valent, ekonomický riaditeľ

(ďalej len ako „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len ako „**zmluvné strany**“)

**Článok II.**  
**Predmet a účel nájmu**

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (prenajímateľ č. 1 v spoluvlastníckom podiele 1/2 a prenajímateľ č. 2 v spoluvlastníckom 1/2) stavby (rodinný dom) na ul. Krajinská č. 15 v Podunajských Biskupiciach, súpisné číslo 10441 (ďalej len „budova“), postavenej na parcele číslo 243/2, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 128 m<sup>2</sup>, ako aj parcely parcelné číslo 243/1, zastavané plochy a nádvoría o výmere 443 m<sup>2</sup> (ďalej len „pozemok“), nachádzajúcej sa v katastrálnom území Podunajské Biskupice, obec Bratislava – m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II, ktoré sú zapísané na LV č. 1652, vedenom na Okresnom úrade Bratislava II, katastrálny odbor (ďalej spolu len „nehnutelnosti“). Budova je kolaudačným rozhodnutím určená na účel: bývanie – rozšírenie jestvujúcej bytovej jednotky a podnikateľský účel – vytvorenie chránenej dielne - služby.

- 2.2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu za odplatu časť nehnuteľností:
- nebytové priestory v budove o celkovej výmere 65,74 m<sup>2</sup> na prízemí budovy, ktoré sú oddelené s možnosťou uzamykania, a to denná miestnosť s kuchynkou, šatňa, WC s umývadlom, sprchovací kút, priestor na odpočinok, priestor na čistiace a dezinfekčné prostriedky, uzamykateľný pohotovostný sklad zdravotníckeho materiálu,
  - parkovaciu plochu o výmere 52 m<sup>2</sup> na pozemku s prístreškom pre 3 motorové vozidlá. (ďalej len „**predmet nájmu**“)
- 2.3. Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva predmet nájmu do užívania Nájomcovi a Nájomca predmet nájmu prijíma.

### **Článok III. Doba nájmu**

- 3.1. Zmluva sa uzatvára odo dňa 01.12.2018 na dobu neurčitú.

### **Článok IV. Účel nájmu**

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne za účelom prevádzkovania stanice záchranej zdravotnej služby.

### **Článok V. Úhrada za nájom, služby spojené s nájmom a spôsob platby**

- 5.1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a za opakované služby spojené s nájmom sa dojednáva v zmysle § 7 zákona 116/1990 Zb. dohodou zmluvných strán vo výške 1290,00 € mesačne (ďalej len ako „**nájomné**“).
- 5.2. Nájomné sa Nájomca zaväzuje uhrádzať mesačne za príslušný mesiac, na základe Prenajímateľom vystavených faktúr. Splatnosť faktúry sa dojednáva na 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude zasielať Nájomcovi faktúry poštou formou doporučeného listu, pričom na ich doručovanie sa vzťahuje úprava v čl. VIII. tejto zmluvy.
- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude Nájomcovi poskytovať služby spojené s nájmom, pričom mesačné nájomné zahŕňa tieto služby:
- 5.3.1. vykurovanie predmetu nájmu, vrátane dodávky TUV,
  - 5.3.2. dodávku vody a stočné,
  - 5.3.3. dodávku elektrickej energie,
  - 5.3.4. odvoz komunálneho odpadu
- 5.4. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné formou bezhotovostného prevodu zo svojho účtu na účet Prenajímateľa, uvedený vo faktúre, resp. uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ak faktúra nebude obsahovať číslo účtu Prenajímateľa.
- 5.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa jedna zo zmluvných strán dostane do omeškania s akoukoľvek platbou voči druhej zmluvnej strane, je strana, ktorá nie je v omeškaní oprávnená požadovať od druhej strany zaplatenie zákonných úrokov z omeškania určených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch, a to odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti faktúry, až do dňa uskutočnenia platby vrátane, ak platba nebola uhradená v lehote jej splatnosti.

## **Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 6.1. Nájomca sa pred uzavretím zmluvy podrobne oboznámil so stavom predmetu nájmu.
- 6.2. Nájomca predmet nájmu preberá od Prenajímateľa ku dňu 01.12.2018 v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu nájmu, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia Prenajímateľom.
- 6.3. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať 24 hodín denne a 7 dní v týždni.
- 6.4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu počas doby nájmu do podnájmu inej osobe bez súhlasu Prenajímateľa, tiež nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zmeniť účel nájmu.
- 6.5. Počas doby nájmu je Nájomca oprávnený vykonávať zmeny (stavebné úpravy a pod.) len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. V zmysle § 24 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku, uhradeného Nájomcom, Prenajímateľ súhlasí, aby Nájomca odpisoval vložené investície do predmetu nájmu.
- 6.6. Prenajímateľ potvrdzuje, že predmet nájmu má vytvorené riadne prevádzkové a pracovné podmienky, hlavne z hľadiska prevádzkovo-technického, hygienických predpisov, predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“), požiarnej ochrany a ochrany majetku.
- 6.7. Prenajímateľ zodpovedá za to, že predmet nájmu bude po celý čas trvania nájomného vzťahu v prevádzky schopnom stave, v súlade s predchádzajúcim odsekom, t.j. nebude mať nedostatky ohrozujúce život a zdravie osôb. Za tým účelom sa Nájomca zaväzuje umožniť Prenajímateľovi prístup na kontrolu prenajatých priestorov na požiadanie. Prístup a právomoci kontrolných orgánov štátnej správy týmto nie sú dotknuté.
- 6.8. Opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu a zariadení si zabezpečuje a hradí Nájomca do limitu 100,- EUR s DPH. Pokiaľ sa v užívaných priestoroch vyskytnú poruchy, brániace riadnemu užívaniu, ktoré nespôsobil Nájomca svojou činnosťou a ich oprava presahuje finančný náklad 100,- EUR s DPH, Nájomca oznámi túto skutočnosť ihneď Prenajímateľovi. Prenajímateľ sa zaväzuje tieto opravy vykonať bez zbytočných prieťahov tak, aby nebol bezdôvodne blokovaný výkon činnosti Nájomcu.
- 6.9. Prenajímateľ zabezpečuje poistenie predmetu nájmu a investičného majetku v ňom do výšky svojho vlastníctva, na základe čoho je Nájomca povinný ihneď písomne, prípadne aj osobne nahlásiť každú poistnú udalosť, ktorá vznikla živelnou pohromou alebo v dôsledku zásahu cudzej osoby. Za majetok, ktorý je vo vlastníctve Nájomcu, zodpovedá Nájomca.
- 6.10. Nájomca je povinný umožniť pracovníkom Prenajímateľa kontrolu stavu predmetu nájmu vždy v prítomnosti zástupcu Nájomcu. Takúto kontrolu môže Prenajímateľ vykonať len po predchádzajúcej žiadosti doručenej alebo oznámenej Nájomcovi aspoň 1 deň vopred.
- 6.11. Zmluvné strany sa zaväzujú zmeny údajov uvedených v čl. I. tejto zmluvy obratom písomne nahlásiť druhej zmluvnej strane na jej adresu.
- 6.12. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, v tom stave ho na svoje náklady udržiavať, hradiť náklady spojené s údržbou a opravou, ak tieto presiahnu sumu 100,- EUR s DPH

a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať pravidelnú obnovu náterov stien v predmete nájmu v určených intervaloch: jedenkrát za dva roky, v letnom období, po dohode s Nájomcom o presnom termíne a trvaní takejto údržby.

- 6.13. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní predmetu nájmu, okrem plánovaných opráv, úprav a rekonštrukčných prác, prípadu odstránenia havarijného stavu alebo následkov inej mimoriadnej udalosti.
- 6.14. Prenajímateľ je povinný, podľa platnej právnej úpravy, zabezpečiť kontroly, odborné skúšky, príp. revízie technických zariadení, ktoré má vo vlastníctve alebo v užívaní, nachádzajúcich sa v predmete nájmu, a zároveň je povinný predložiť Nájomcovi dokumentáciu, z ktorej vyplýva funkčnosť, schopnosť a bezpečnosť týchto technických zariadení. V prípade, že uvedené technické zariadenia môže Nájomca a jeho zamestnanci používať je Prenajímateľ povinný preukázateľným spôsobom zaškoliť zamestnancov Nájomcu na používanie takýchto zariadení.
- 6.15. V prípade, že Prenajímateľ napriek upozorneniu neodstráni poruchu, ktorá podstatne zhoršuje užívanie prenajatých priestorov alebo v prípade porušenia povinnosti poskytovať služby spojené s užívaním predmetu nájmu, má Nájomca právo na primerané zníženie nájomného za dobu trvania takejto poruchy alebo prerušenia riadneho poskytovania služby (v hodnote alikvotnej čiastky zo sumy nájomného za každý celý deň trvania poruchy alebo prerušenia poskytovania služby).
- 6.16. Nájomca je oprávnený umiestniť označenie svojej organizácie na a v budove spôsobom a na mieste dopredu dohodnutom s Prenajímateľom takým spôsobom, aby negatívne nenarúšali celkový vzhľad objektu a neboli v kolízii s označením iných subjektov.
- 6.17. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pohľadávku voči Nájomcovi, ktorá mu, ako veriteľovi, vznikne z tohto zmluvného vzťahu, nepostúpi podľa § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu, ako dlžníka. Postúpenie pohľadávky Prenajímateľom bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu je neplatné podľa § 39 OZ. Súhlas Nájomcu je platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas jeho zriaďovateľa (Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky).

## **Článok VII. Skončenie nájmu**

- 7.1. Nájom sa skončí:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán
  - b) zánikom právnickej osoby Nájomcu bez právneho nástupcu,
  - c) odstúpením v prípadoch upravených touto zmluvou v bode 7.3.
  - d) výpoveďou zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 odsek 2 a 3 a § 11 zákona č. 116/1990 Zb.
- 7.2. Dohodou zmluvných strán sa výpovedná lehota stanovuje na **3 mesiace**, počítajúc od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 7.3. Prenajímateľ môže písomne odstúpiť od zmluvy, ak
  - a) Nájomca, napriek písomnej výzve, užíva predmet nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda
  - b) Nájomca, napriek písomnej výzve, užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu

- 7.4. Nájomca môže písomne odstúpiť od zmluvy, ak
- a) stratí povolenie na prevádzkovanie činnosti, na ktorú má predmet nájmu v užívaní podľa tejto zmluvy
  - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
  - c) Prenajímateľ, napriek písomnej výzve, hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb.
- 7.5. Odstúpenie od zmluvy treba oznámiť písomne a uviesť v ňom dôvody odstúpenia.
- 7.6. Odstúpením od zmluvy zmluva zaniká ku dňu doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
- 7.7. V prípade skončenia nájmu sa Nájomca zaväzuje vypratať a odovzdať prenajaté priestory do 7 dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto zmluvy Prenajímateľovi. O odovzdaní a prevzatí priestorov spíšu zmluvné strany zápisnicu.

### **Článok VIII. Doručovanie**

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené zmluvná strana, ktorá si nespĺnila svoju oznamovaciu povinnosť.
- 8.2. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípadne dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
- 8.3. Ustanoveniami odsekov 8.1 a 8.2 tohto článku zmluvy sa bude spravovať doručovanie všetkých písomností medzi zmluvnými stranami, pokiaľ to nie je v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo pokiaľ v tejto zmluve nie je upravené inak.
- 8.4. Bežná komunikácia medzi zmluvnými stranami (s výnimkou akýchkoľvek schvaľovacích úkonov) sa môže uskutočňovať, okrem doručenia poštou, aj elektronicky.

### **Článok IX. Záverečné ustanovenia**

- 9.1. Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka.
- 9.2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť uskutočnené iba na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
- 9.3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých Prenajímateľ obdrží 1 a Nájomca 1 vyhotovenie.

- 9.4. Všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy a v súvislosti s ňou, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, budú na základe žaloby niektorej zo zmluvných strán riešené na príslušnom súde.
- 9.5. Zmluvné strany sú uzrozumené s tým, že táto zmluva sa považuje za zmluvu uzatváranú v bežnom obchodnom styku v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zároveň zmluvné strany súhlasia s tým, že zmluva bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR a to v rozsahu a štruktúre, ktorá je daná nariadením vlády SR č. 498/2011 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o zverejňovaní zmlúv v Centrálnom registri zmlúv a náležitosti informácie o uzatvorení dodatku.
- 9.6. Táto zmluva je platná dňom podpisu zmluvných strán. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva nadobudne účinnosť dňom uvedenia predmetu nájmu do prevádzky rozhodnutím Regionálneho úradu verejného zdravotníctva na základe žiadosti Nájomcu, za predpokladu, že zmluva bola predtým zverejnená v Centrálnom registri zmlúv.
- 9.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto zmluve zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto zmluvu podpísali.

V Bratislave dňa:

V Bratislave dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
Tibor Koller

.....  
Záchranná zdravotná služba Bratislava  
Ing. Ľubomír Slovák  
generálny riaditeľ

.....  
Diana Kollerová

.....  
Záchranná zdravotná služba Bratislava  
Ing. Dušan Valent  
ekonomický riaditeľ