

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Obec Hodejov, so sídlom Hodejov 141, 980 31 Hodejov, identifikačné číslo 00 318 752, daňové identifikačné číslo: 20 21 23 01 67, IBAN: SK71 0200 0000 0000 1552 4392, v mene ktorej koná starostka, Katarína Jakobová (ďalej len „**prenajímateľ**“), na strane jednej

a

LSE - Life Star Emergency, s.r.o., so sídlom Limbova 1, 900 91 Limbach 900 91, identifikačné číslo 35 877 618, daňové identifikačné číslo: 20 21 82 64 55, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka číslo 30850/B, v mene ktorej konajú konateľky, Tatjana Micskiová a Mgr. Žaneta Micskiová, na strane druhej (ďalej len „**nájomca**“), uzavierajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“)

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:
 - a. pozemok parc. registra „C“, parc. č. 250/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 679 m²,
 - b. stavba – telocvičňa, súpisné č. 127, stavba postavená na parc. registra „C“, parc. č. 250/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 679 m² (ďalej len „**budova**“)

zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Rimavská Sobota, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 431, katastrálne územie: Hodejov, obec: Hodejov, okres: Rimavská Sobota. List vlastníctva tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

2. Budova sa nachádza na adrese Hodejov 127, 980 31 Hodejov.
3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere 86,3 m², ktoré je možné využívať ako stanicu rýchlej lekárskej pomoci a stanicu rýchlej zdravotnej pomoci (ďalej len „**predmet nájmu**“). Presná špecifikácia predmetu nájmu je vyznačená v príslušnom pôdoryse, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.
4. 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
5. Vzhľadom na skutočnosti uvedené v bode 1. až 4. 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 predmet nájmu za účelom prevádzkovania stanice záchranej zdravotnej služby (stanica rýchlej lekárskej pomoci a stanica rýchlej zdravotnej pomoci) podľa osobitných právnych predpisov.
2. Nájomca je popri predmete nájmu oprávnený užívať prístupové komunikácie prechádzajúce cez pozemky vo vlastníctve prenajímateľa a vyhradené parkovacie plochy prináležiace k budove v rozsahu nevyhnutnom na riadne užívanie predmetu nájmu; prenajímateľ sa zaväzuje tieto komunikácie a parkovacie plochy udržiavať celoročne v stave spôsobilom na riadny prístup a parkovanie.
3. 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 dohodnutá zmluvnými stranami vo výške 400 EUR/mesiac (ďalej len „nájomné“). V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za energie a služby, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené (ďalej len „úhrada za služby spojené s nájmom“).
2. Nájomné 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, mesačne vopred, a to vždy najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
3. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi úhrady za služby spojené s nájmom, najmä za dodávku elektrickej energie, tepla, vody a odvádzanie odpadových vôd, podľa skutočnej spotreby zistenej z príslušných meracích zariadení (podružných meračov) umiestnených v predmete nájmu. Skutočná spotreba sa určí na základe mesačného odpočtu týchto meracích zariadení. Prenajímateľ je povinný vyhotoviť a doručiť nájomcovi mesačné vyúčtovanie spotreby jednotlivých energií. Nájomca je povinný uhradiť vyúčtované sumy do 15 dní odo dňa doručenia príslušného vyúčtovania a faktúry.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že k úprave peňažných záväzkov dohodnutých touto zmluvou môže dôjsť len na základe dohody zmluvných strán.
5. V prípade omeškania nájomcu s plnením jeho peňažných záväzkov podľa tejto zmluvy, má prenajímateľ nárok voči nájomcovi 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 30. 4. 2026.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v deň začiatku doby nájmu. 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:
 - a. písomnou výpoveďou prenájomcu z nasledujúcich dôvodov:
 - i. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - ii. nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo úhrad za služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy;
 - iii. nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - iv. bolo rozhodnuté o odstránení predmetu nájmu;
 - b. písomnou výpoveďou nájomcu bez uvedenia dôvodu,
 - c. písomnou dohodou zmluvných strán.
4. V prípade ukončenia zmluvy výpoveďou zo strany prenájomcu je výpovedná doba v trvaní 3 (troch) mesiacov a v prípade ukončenia zmluvy výpoveďou zo strany nájomcu je výpovedná doba v trvaní 3 (troch) mesiacov. Výpovedná doba začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

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. 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. 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 a predložiť nájomcovi platné revízne správy pre elektrické zariadenia, plynové rozvody, požiarne predpisy a revízie hasiacich prístrojov, ako aj revízie kotlov a vykurovacích zariadení.
5. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy v predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Prenajímateľ súhlasí s vybavením predmetu nájmu osobitným technickým zariadením a inštalovaním dodatočných zabezpečovacích zariadení do predmetu nájmu zo strany nájomcu a to na náklady nájomcu.
7. Prenajímateľ je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady poistiť budovu, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
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.
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 100 EUR/mesiac a väčšie opravy, údržbu a technický servis nad 100 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 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 ustanovenia nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. a jej prílohy.
11. Ak nájomca môže užívať predmet nájmu obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti podľa zmluvy alebo povinnosti stanovené zákonom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.
12. Pri ukončení nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal od prenajímateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s prihliadnutím na prípadné stavebné úpravy predmetu nájmu vykonané nájomcom podľa tejto zmluvy.

Článok VI Ďalšie dojednania

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že za účelom výkonu práv a plnenia povinností podľa tejto zmluvy si budú vzájomne poskytovať potrebnú súčinnosť v akejkoľvek forme a urobia všetky úkony potrebné na to, aby sa dosiahol účel sledovaný touto zmluvou.

2. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú vzájomne sa informovať o všetkých skutočnostiach potrebných na plnenie ich záväzkov z tejto zmluvy a oznamovať si včas dôležité okolnosti a ich zmeny, ktoré môžu mať vplyv na ich práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

Článok VII Doručovanie písomností

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú podľa bodu 2. tohto článku, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne poštou vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde alebo v prípade doručovania kuriérom alebo osobného doručovania aj deň, v ktorý zásielka nebola adresátovi doručená z dôvodu, že adresát nebol zastihnutý.
2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy sídiel zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odoslaním písomnosti.
3. Ak sa písomnosť na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa bodu 2., ak sa na tomto mieste zmluvná strana v čase doručenia zdržuje.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa vzniku, zmeny alebo zániku tejto zmluvy, sa musia doručovať prostredníctvom pošty ako doporučená zásielka s doručenkou, kuriérom alebo osobne.

Článok VIII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. V zmysle ust. § 47a 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. Prenajímateľ vyhlasuje, že uzavretie zmluvy bolo schválené obecným zastupiteľstvom dňa 26.03.2026, uznesením č. 231/2026.

3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvoma zmluvnými stranami.
4. Zmluva bola vyhotovená v 4 (štyroch) vyhotoveniach, z ktorých 2 (dve) obdrží prenajímateľ a 2 (dve) 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.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej nasledovné prílohy:
 - a. Príloha č. 1 – List vlastníctva,
 - b. Príloha č. 2 – Pôdorys predmetu nájmu,
 - c. Príloha č. 3 – Vzorový preberací protokol.
7. Zmluvné strany vyhlasujú a potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Hodejove, dňa _____

Prenajímateľ:

Katarína Jakabová
starostka
Obec Hodejov

Nájomca:

Mgr. Žaneta Micskiová
konateľ
LSE - Life Star Emergency, s.r.o.

Tatjana Micskiová
konateľ
LSE - Life Star Emergency, s.r.o.