

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) medzi :

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: **KERKOTHERM, a.s.**
Zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Košice I., odd. Sa, vložka č. 1047/V
Sídlo : Hraničná 3, 040 11 Košice
Zastúpený: Ing. Igor Hlobil – predseda predstavenstva
Ing. Rudolf Dadulák – člen predstavenstva
Kontaktná osoba: Ing. Miroslav Klapáč – riaditeľ divízie Kachle
Tel.: 055 - 7898863, 0903 638 893
Fax: 055 - 6855806
E-mail: vyroba@kerkotherm.sk
IČO : 36 189 081
DIČ : 2020045654
IČ DPH : SK2020045654
Bankové spojenie : Poštová banka, a.s.
Číslo účtu: 20144458/6500
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: **Záchranná služba Košice**
Právna forma: štátna príspevková organizácia
Zriadená: Zriaďovacou listinou Ministerstva zdravotníctva SR
č. 1842/1990-A/I-5 z 18.12.1990
Sídlo : Rastislavova č. 43, 041 91 Košice
Zastúpený: Mgr. Ján Šteso, riaditeľ
Kontaktná osoba: Ing. Mária Koránová, manažér kvality
Tel.: 055 – 6814 393, 0903 625 540
Fax: 055 – 6814 480
E-mail: mk@kezachranka.sk
IČO : 00606731
DIČ : 2021141980
IČ DPH : neplatca DPH
Bankové spojenie : Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu: 7000289408 / 8180
(ďalej len „Nájomca“)

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa na adrese Pri Krásnej 3 v Košiciach súpisné číslo 2443 v katastrálnom území Jazero, zapísaných na LV č. 1776 inter alia ako pozemok (zastavané plochy a nádvoría o výmere 320 m²) na parcele č. 1597/67 a stavba (nová soc. budova, súpisné číslo 2443) postavená na parcele č. 1597/67.
2. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je kópia výpisu z Listu vlastníctva č. 1776 pre k.ú. Jazero (ďalej „LV“).

Článok III.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory (ďalej len „priestory“) nachádzajúce sa na adrese Pri Krásnej 3 v Košiciach, v novej sociálnej budove, na prízemí, o celkovej prenajatej ploche 109,5 m². Priestory sa nachádzajú v budove, ktorá je na liste vlastníctva evidovaná ako „**nová soc. budova**“ súpisné číslo 2443, postavenej na pozemku parcela č. 1597/67, evidovanej na LV č. 1776 k. ú. Jazero.

Predmetom prenájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa vo vyššie uvedenej nehnuteľnosti, ktoré pozostávajú zo 4 obytných miestností a príslušenstva:

- a) Nebytové priestory - podľa Prílohy č.2 - Náskres prenajatých priestorov s uvedením výmery v m², ktorá príloha je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, ako:

Miestnosť č. 1 (kancelária)	12,7 m ² ,
Miestnosť č. 2 (kancelária)	59,3 m ² ,
Miestnosť č. 3 (sklad)	13,2 m ² ,
Predsieň	6,8 m ² ,
Sociálne priestory	17,5 m ² ,
Spolu:	109,5 m ² .

- b) Prístrešok pre jedno sanitné motorové vozidlo s prívodom na 230 V.

2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť Nájomcovi nebytové priestory za účelom zabezpečenia prevádzkovania ambulancie záchranej zdravotnej služby - rýchlej zdravotnej pomoci, na základe zriaďovacej listiny Nájomcu a platného oprávnenia na prevádzkovanie ambulancie záchranej zdravotnej služby.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať do prenajatých priestorov dodávku energetických médií a služieb spojených s prenájomom, a to konkrétne: teplo, vodné, stočné a elektrickú energiu (ďalej len „služby spojené s prenájomom“).

Článok IV.

Doba nájmu

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Zmluvné strany sa v súlade s ust. §47 ods. 2 Obč. zák. dohodli, že zmluva nadobúda účinnosť po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom pri Úrade vlády SR, dňa 14.05.2014.
2. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok V.

Nájom, spôsob jeho platenia a ostatné služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške celkového ročného nájomného za predmet nájmu v sume **14 640,- eur bez DPH/ročne**, t.j. 1 220,- eur bez DPH/mesačne, z toho:

Cena za prenájom priestorov:	6 900,- eur bez DPH/ročne
	575,- eur bez DPH/mesačne
Cena za služby spojené s prenájomom:	7 740,- eur bez DPH/ročne
	645,- eur bez DPH/mesačne, z toho:
- Ústredné vykurovanie, spotreba elektrickej energie, vodné a stočné	517,- eur bez DPH/mesačne
- Odvoz komunálneho odpadu	45,- eur bez DPH/mesačne
- Upratovanie	83,- eur bez DPH/mesačne

Daň z pridanej hodnoty bude fakturovaná podľa platnej právnej úpravy.

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi cenu za prenájom priestorov mesačne vopred na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, ktorú vystaví vždy do 15. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca, kde variabilným symbolom bude číslo faktúry. Faktúra je splatná do 30 dní odo dňa vystavenia faktúry.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi cenu za služby spojené s prenájomom zálohovo mesačne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, ktorú vystaví po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca, kde variabilným symbolom bude číslo faktúry. Faktúra je splatná do 30 dní odo dňa vystavenia faktúry. Vyúčtovanie služieb sa uskutoční vždy po ukončení roka podľa skutočne spotrebovaného množstva energie, plynu a vody na základe odpočtu stavu meračov najneskôr do 31. marca po ukončení kalendárneho roka. Rozdiel medzi zálohovou platbou a skutočnou spotrebou bude prenájomcom vyúčtovaný do 5. dňa nasledujúceho mesiaca na základe faktúry so splatnosťou 30 dní odo dňa jej vystavenia.
4. Telekomunikačné služby si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady a vo svojom mene.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť odvoz a likvidáciu biologického odpadu na vlastné náklady a vo svojom mene.
6. Nájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby spojené s nájmom, ktorú Prenajímateľ platí dodávateľom týchto služieb. V prípade zriadenia samostatného odberného miesta s osobitným meraním pre Nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. Nájomca si v prípade potreby môže zabezpečiť dodávku ostatných služieb od dodávateľa (tretej osoby) sám vo vlastnom mene s predošlým písomným súhlasom Prenajímateľa.
7. Ak Nájomca bude prenajaté priestory užívať obmedzene z dôvodu, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, má nárok na pomernú zľavu z nájomného podľa závažnosti obmedzenia. Výška prípadnej zľavy bude stanovená osobitnou dohodou zmluvných strán.
8. Prenajímateľ je oprávnený vykonať zmenu – zvýšenie nájomného uvedeného v bode 1 tohto článku, a to jednostranným písomným oznámením Nájomcovi z dôvodu inflácie nad 10 %, pričom sa bude vychádzať z oficiálnych štatistických údajov, ktoré zverejní Štatistický úrad Slovenskej republiky za predchádzajúci rok. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné o výšku inflácie na začiatku kalendárneho roka po splnení podmienok podľa predchádzajúcej vety.
9. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa Nájomca dostane s platbou nájomného a platieb za služby spojené s nájmom do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,03% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
10. Ak sa v predmete nájmu nachádzajú hnutelné veci ako je napr. nábytok, elektrospotrebiče apod., tieto nie sú súčasťou prenájmu a v prípade záujmu nájomcu o ich prenájom, budú predmetom dodatku tejto zmluvy.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca potvrdzuje, že prenájomca odovzdáva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom prenájomcu, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prípadné rekonštrukčné práce vykonané s písomným súhlasom Prenajímateľa.
2. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov riadne oboznámil, o čom je spísaný Odovzdávací a preberací protokol v dvoch origináloch, pre každú zo zmluvných strán po jednom výtlačku, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy ako Príloha č. 3. Pred odovzdaním prenajatých priestorov je Prenajímateľ povinný vykonať hygienickú maľbu priestorov.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že bežné opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu (do výšky 50,- EUR jednorazovo, ako je napr. výmena žiarovky, a pod.) vykoná Nájomca na svoje náklady. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv nad rámec bežných opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa s projektovou dokumentáciou a finančným rozpočtom. Úhradu nákladov s úpravami spojených môže Nájomca požadovať len v prípade, že sa na to Prenajímateľ písomne zaviazal a až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci. Ak Prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa písomne na úhradu nákladov, môže Nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.
6. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení a protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších zmien a doplnkov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Zabezpečenie prenajatého priestoru hasiacimi prístrojmi a ich kontrolu zabezpečí Nájomca na vlastné náklady. Ak sa v prenajatých priestoroch nachádzajú stabilné protipožiarne zariadenia, ktoré sú v správe Prenajímateľa, kontroly a opravy týchto zariadení vykonáva Prenajímateľ. Spoločnú ohlasovňu požiarov zabezpečuje Prenajímateľ. Nájomca umožní technikovi požiarnej ochrany Prenajímateľa vykonať prehliadky v prenajatých priestoroch pre potreby kontroly plnenia úloh ochrany pred požiarom a požiarnej prevencie.
7. Odborné prehliadky elektrických, plynových sietí, vodovodných rozvodov, protipožiarne revízie a pod. je povinný zabezpečiť Prenajímateľ v zmysle platných predpisov. Nájomca je povinný na požiadanie Prenajímateľa sprístupniť predmet nájmu pre účely vykonávania odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení a v prípade nutnosti umožniť vykonanie opravy, údržby a montáže. V prípade vzniku havárie, resp. jej hrozby je Nájomca povinný okamžite umožniť Prenajímateľovi prístup k zariadeniam (k rozvodu plynu, elektrine a podobne).
8. Prenajímateľ prehlasuje, že na nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú prenajaté priestory, má uzatvorenú poisťňu zmluvu pre prípad poškodenia alebo zničenia v dôsledku živelných pohromy.
9. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecnými platnými hygienickými predpismi. Upratovacie práce, udržiavanie hygienického režimu, deratizáciu a dezinfekciu si zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.
10. Nájomca je povinný dodržiavať zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu.
11. Prenajímateľ súhlasí s osadením informačnej tabule o sídle ambulancie záchrannej zdravotnej služby prevádzkovej Nájomcom na predmete nájmu.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky, či inej formy užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Platnosť tejto zmluvy skončí:
 - a) dohodou zmluvných strán dňom uvedeným v dohode,
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v 2 mesačnej výpovednej lehote bez udania dôvodu,
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v 1 mesačnej výpovednej lehote z dôvodu ak:
 1. Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
 2. Nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
 3. Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti v zmysle tejto zmluvy.

4. Ak Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.
5. Ak Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so Zmluvou.
2. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Účinky doručenia výpovede sú splnené aj vtedy, ak príjemca výpovede si túto nevyzdvihol v odbernej lehote alebo jej prevzatie odmietol.
3. Zmluvné strany sú povinné sa počas plynutia výpovednej doby riadiť touto zmluvou.

Článok VIII.

Doručovanie

1. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Pokiaľ si ktorékoľvek zmluvná strana doporučenú zásielku alebo osobne doručovanú zásielku odmietne prevziať, alebo sa doporučená zásielka poštou sa vráti druhej zmluvnej strane ako nevyzdvihnutá v úložnej lehote, považuje sa zásielka za doručenú na 3. deň od jej vrátenia.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a súvisiacimi právnymi predpismi.
2. Zmluvné strany súhlasia s tým, že všetky eventuálne súdne spory spojené s touto zmluvou patria do výlučnej kompetencie súdov Slovenskej republiky.
3. Pokiaľ niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, alebo sa stane neskôr neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, alebo sa stane neskôr neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ a Nájomca sa zaväzujú, že obchodné a technické informácie, ktoré im boli zverené zmluvným partnerom nesprístupnia tretím osobám bez jeho písomného súhlasu alebo tieto informácie nepoužijú pre iné účely, ako na plnenie podmienok tejto zmluvy.
5. Táto zmluva sa môže meniť a dopĺňať len na základe dohody oboch zmluvných strán, a to formou písomného dodatku, ktorý sa po jeho podpise zmluvnými stranami stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
6. Obe zmluvné strany sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, prehlasujú, že jej porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali. Táto zmluva je vyhotovená a podpísaná v dvoch rovnopisoch po jednom pre každú zmluvnú stranu.

V dňa

V dňa

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Ing. Igor Hlobil
predseda predstavenstva

.....
Mgr. Ján Šteso
riaditeľ

.....
Ing. Rudolf Dadulák
člen predstavenstva

.....