

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 1/N/2020

uzavretá podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“)

Prenajímateľ 1:

Meno: **MUDr. Stanislav Lazor**
Dátum narodenia:
Pobyt: Fabiniho 20, 053 61 Spišské Vlachy

Prenajímateľ 2:

Obchodné meno: **PEGYN s.r.o.**
IČO: 36 701 696
Sídlo: Jarná 4, 053 61 Spišské Vlachy
Zap.: zápis v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sro, vložka č.: 18977/V
Štatutárny orgán: MUDr. Ľudovít Hritz, konateľ

Prenajímateľ 3:

Meno: **Amiri Rahim**
Dátum narodenia:
Pobyt: Mlynská 1136/3, 053 42 Krompachy

Prenajímateľ 4:

Meno: **Oľga Rusňáková, rod. Petro-Pavelková**
Dátum narodenia:
Pobyt: Slovenská 19, 053 61 Spišské Vlachy

(ďalej spoločne Prenajímateľ 1, 2, 3 a 4 aj ako „**Prenajímateľ**“)

Nájomca:

Obchodné meno: **Záchranná služba Košice**
IČO: 00 606 731
Sídlo: Rastislavova 43, 041 91 Košice
Zap.: Zriaďovacia listina MZ SR č. 1842/1990 – A/I-5 zo dňa 18.12.1990
Štatutárny orgán: Ing. Bystrík Mucha, konateľ
Bankové spojenie:

(ďalej len „**Nájomca**“)

Prenajímateľ a Nájomca (ďalej spolu aj ako „**zmluvné strany**“) sa dohodli na uzavretí tejto
Zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len ako „**Zmluva**“):

Článok I. Vyhlásenia zmluvných strán a výklad pojmov

- 1.1. Prenajímateľ 1, 2, 3 a 4 vyhlasujú, že ich spôsobilosť uzavrieť túto Zmluvu nie je nijako obmedzená.
- 1.2. Prenajímateľ 1, 2, 3 a 4 vyhlasujú, že sú podielovými spoluvlastníkmi v rovných podieloch po 1/4 k celku nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Spišská Nová Ves, obec Spišské Vlachy, katastrálne územie Spišské Vlachy, evidovaných Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 4238 a to:
 - stavby súp. č. 786 (popis stavby: dom, druh stavby: Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia), ktorá sa nachádza na pozemku:
 - o pozemku parc. reg. „C“ č. 1969/13, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 1 vedenom Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálny odbor pre k. ú. Spišské Vlachy, (spolu ďalej aj ako „**Nehnutelnosti**“).
- 1.3. Prenajímateľ 1, 2, 3 a 4 vyhlasujú, že ich právo nakladať s Nehnutelnosťami nie je ničím obmedzené a že na uzatvorenie tejto Zmluvy nie je potrebný žiaden súhlas tretej osoby.
- 1.4. Prenajímateľ 1, 2, 3 a 4 vyhlasujú, že im nie sú známe žiadne vady (právne a/alebo faktické), na ktoré by mal Nájomcu upozorniť, resp. ktoré by mohli mať vplyv na rozhodnutie Nájomcu uzatvoriť túto Zmluvu ako takú, resp. ju uzatvoriť za podmienok v nej uvedených.
- 1.5. Nájomca týmto vyhlasuje, že jeho spôsobilosť uzavrieť túto Zmluvu nie je nijako obmedzená.

Článok II. Predmet zmluvy a účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Nájomcovi na odplatné užívanie nebytové priestory nachádzajúce v stavbe súp. č. 786 podľa ods. 1.2 článku I tejto zmluvy, a to miestnosti označené v **Prílohe č. 1 k tejto Zmluve (Grafický náčrt predmetu nájmu)** ako miestnosti:
 - č. 1: Izba 1
 - č. 2: Izba 2
 - č. 3: Izba 3
 - č. 4: Wc + Predsieň
 - č. 5: WC + Sprcha + Predsieň
 - č. 6: Šatňa
 - č. 7: Chodba
 - č. 8: Sklad(spolu ďalej len ako „**Predmet nájmu**“).
- 2.2. **Celková výmera úžitkovej plochy Predmetu nájmu je 105 m².**
- 2.3. Nájomca vyhlasuje, že sa pred podpisom Zmluvy oboznámil s technickým stavom Predmetom nájmu a tento bude ku dňu podpisu tejto Zmluvy spôsobilý na dohodnuté užívanie.
- 2.4. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať výlučne na **účel prevádzkovania sídla stanice záchranej zdravotnej služby.**
- 2.5. Prevzatie Predmetu nájmu do užívania Nájomcom si zmluvné strany potvrdzujú **písomným preberacím protokolom**, v ktorom zmluvné strany popisným spôsobom, ako aj podporne fotodokumentáciou, zaznamenajú technický stav Predmetu nájmu. Preberacím protokolom si ďalej zmluvné strany zaznamenajú počiatočný stav meracích zariadení zaznamenávajúci spotrebu jednotlivých služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu ku dňu prevzatiu Predmetu nájmu do užívania. **Deň**

podpisu písomného preberacieho protokolu sa považuje za deň začatia užívania Predmetu nájmu zo strany Nájomcu.

Článok III. Nájomné

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný mesačne uhrádzať za Predmet nájmu nájomné vo výške **600,00 - EUR bez DPH mesačne. (ďalej len „Nájomné“).**
- 3.2. Mesačné Nájomné spolu s úhradami za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu podľa čl. IV tejto zmluvy je splatné do 30 dní odo dňa doručenia faktúry. Faktúru Prenajímateľ doručí Nájomcovi vždy najneskôr do 10-teho dňa v kalendárnom mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom Nájom podľa tejto Zmluvy trval a ktorý je predmetom fakturácie. V prípade, ak Prenajímateľ doručil Nájomcovi neskôr ako je dohodnuté v tomto článku Zmluvy, je Nájomca povinný zaplatiť Nájomné za daný kalendárny mesiac do 30 (tridsať) dní od doručenia faktúry.
- 3.3. V prípade, ak faktúra neobsahuje všetky zákonom ustanovené náležitosti, je Nájomca oprávnený faktúru vrátiť s písomným uvedením dôvodov jej nesprávnosti, V takom prípade sa faktúra stáva splatnou až po uplynutí 30 dní odo dňa doručenia jej správneho a úplného vyhotovenia. Po túto dobu nie je Nájomca v omeškaním s platením Nájomného.
- 3.4. Nájomca je povinný hradiť celkové Nájomné prevodom na **bankový účet Prenajímateľa uvedený vo vystavenej faktúre.** Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť Nájomcu uhradiť nájomné je riadne splnená uhradením predmetnej vystavenej faktúry, pričom spôsob delby nájomného medzi podielových spoluvlastníkov Predmetu nájmu, teda Prenajímateľa 1, 2, 3 a 4, je predmetom samostatnej dohody medzi Prenajímateľom 1, 2, 3 a 4..

Článok IV. Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že dohodnuté Nájomné (článok III. tejto Zmluvy) nezahŕňa náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi skutočné a preukázateľne uhradené náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi zálohové preddavkové platby za náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, a to vo výške **250,00 EUR mesačne**, ktoré nie sú **zahrnuté do výšky nájomného podľa čl. III ods. 3.1 tejto zmluvy.** Náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu sú plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania Predmetu nájmu, a to dodávka tepla/kúrenie, teplej úžitkovej vody, vodné, stočné, dodávka elektrickej energie, plynu, úhrada za odpady, ktoré je povinný Prenajímateľ platiť dodávateľom služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.
- 4.2. Úhradu za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu uhrádza nájomca vo výške predpísaných zálohových platieb podľa odseku 4.3. tohto článku zmluvy na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to spolu so splatným nájomným na základe faktúry Prenajímateľa, v termínoch a za podmienok v zmysle čl. III ods. 3.2. tejto zmluvy.
- 4.3. Výška predpísaných mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu je dohodnutá nasledovne:
 - elektrická energia – 100,00 EUR
 - dodávka tepla/kúrenie - 0 EUR
 - vodné a stočné– 25,00 EUR
 - TÚV a studená voda - 0 EUR

- plyn – 100,00 EUR
- odvoz odpadu - 25,00 EUR

SPOLU: 250,00 EUR

- 4.4. Prenajímateľ je povinný predložiť Nájomcovi vyúčtovanie reálnych spotrebovaných nákladov za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu za kalendárny rok najneskôr do 30. júna nasledujúceho kalendárneho roka po roku, v ktorom boli služby spojené s užívaním Predmetu nájmu spotrebované, a to spolu s vyúčtovaním týchto nákladov od dodávateľov služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu za predmetné obdobie. Na základe ročného zúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu je Prenajímateľ povinný v prípade preplatku vrátiť Nájomcovi pomernú časť zaplatených preddavkov za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a v prípade nedoplatku je Nájomca povinný doplatiť Prenajímateľovi nedoplatok za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu. Zmluvné strany sú povinné na úhradu preplatku, resp. nedoplatku na základe ročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu v lehote do 30-tich dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu Nájomcovi.

Článok V. Doba nájmu

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 2 (dvoch) rokov odo dňa jej nadobudnutia jej účinnosti.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že dohodnutá doba nájmu sa automaticky predlžuje o ďalšie 2 roky, a to aj opakovane, pokiaľ Nájomca v lehote najmenej 1 (jeden) mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, oznámi Prenajímateľovi, že na predĺžení doby nájmu trvá. V takomto prípade nájom nezaniká uplynutím dohodnutej doby nájmu.

Článok VI. Užívanie predmetu nájmu

- 6.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a v tomto stave ho po celý čas nájmu udržiavať. V prípade, ak Predmet nájmu bude možné v určitom období užívať za zhoršených podmienok, ako sú podmienky obvyklé, z dôvodu, ktorý nezavinil Nájomca, má Nájomca právo na primeranú zľavu z Nájomného za dané obdobie.
- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že bežné opravy a údržbu Predmetu nájmu zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely tejto Zmluvy sa za bežné opravy považujú opravy, pre ktorých náklady na ich vykonanie nepresiahnu sumu 30,- EUR. Náklady na opravy, ktoré sa nepovažujú za bežné v zmysle tohto ustanovenia zmluvy, je povinný Prenajímateľ uhradiť Nájomcovi do 10- tich dní odo dňa výzvy Nájomcu.
- 6.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má podľa tejto Zmluvy zabezpečiť Prenajímateľ, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade obmedzenia Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu po dobu dlhšiu ako 48 hod. v priebehu siedmich po sebe nasledujúcich dní, má Nájomca právo na zľavu Nájomného vo výške 60 % za kalendárny mesiac, v ktorom k obmedzeniu Nájomcu došlo.
- 6.4. Prenajímateľ je povinný vybaviť Predmet nájmu funkčnými hasiacimi prístrojmi. Prenajímateľ je povinný vykonávať kontroly, inštaláciu a opravy hasiacich prístrojov

- a požiarneho vodovodu v súlade s vyhláškami č. 719/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov a pojazdných hasiacich prístrojov a č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.
- 6.5. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať vykonávanie odborných skúšok a prehliadok inštalovaných zariadení v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.
- 6.6. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať vykonávanie kontrol elektrických zariadení podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi.
- 6.7. Prenajímateľ je povinný vykonávať pravidelné kontroly požiarneho uzáveru v zmysle požiadaviek vyhlášky č. 478/2008 Z. z. o vlastnostiach, konkrétnych podmienkach prevádzkovania a zabezpečenia pravidelnej kontroly požiarneho uzáveru, ak je požiarne uzáver súčasťou vybavenia priestorov.
- 6.8. Prenajímateľ je zodpovedný v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov upravujúcich povinnosti na úseku požiarnej ochrany, ako nedeliteľnú súčasť svojich povinností a neodkladne odstraňovať zistené nedostatky. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať ochranu pred požiarmi v priestoroch aj v mimopracovnom čase v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vykonávacích predpisov v oblasti ochrany pred požiarmi.
- 6.9. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov, ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých Prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarmi v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný rešpektovať a dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný vykonávať opatrenia na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vo vzťahu k svojim zamestnancom, ako aj k osobám, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu s vedomím Nájomcu.
- 6.10. Prenajímateľ nie je oprávnený Predmet nájmu alebo jeho časť platnosti a účinnosti tejto zmluvy, predať, darovať alebo iným spôsobom previesť vlastníctvo k nemu na inú osobu ako Nájomcu. Prenajímateľ počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy nie je oprávnený na Predmet nájmu alebo jeho časť zriadiť záložné právo, zaťažiť ho vecným bremenom alebo iným vecným alebo záväzkovým právom tretej osoby, prenajať alebo inak dať do užívania tretej osobe.
- 6.11. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu len v prítomnosti Nájomcu, zamestnanca alebo inej osoby poverenej Nájomcom (ďalej len „*zástupca nájomcu*“). Prenajímateľ je povinný informovať Nájomcu telefonicky, písomne alebo emailom o zamýšľanom vstupe do Predmetu nájmu najmenej 2 (dve) hodiny vopred.

Článok VII. Zánik nájmu

- 7.1. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu výlučne v týchto prípadoch:
- a) ak Nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu zo strany Prenajímateľa užíva predmet Nájmu v rozpore s dohodnutým účelom Nájmu,
 - b.) Nájomca je v omeškaní so zaplatením Nájomného (najmenej vo výške dohodnutého Nájomného) po dobu viac ako jeden mesiac a to aj napriek tomu, že bol na možnosť výpovede Prenajímateľom vopred písomne upozornený a súčasne aj písomne vyzvaný na jej zaplatenie dlžného nájomného v lehote nie kratšej ako 15 dní.
- 7.2. Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti na svoje náklady udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené.
- 7.3. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.4. Právny vzťah založený touto Zmluvou tiež zaniká:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) zánikom Predmetu nájmu;
 - c) zánikom jednej zo zmluvných strán bez právneho nástupcu.
- V prípade zániku Nájomcu alebo Prenajímateľa s právnym nástupcom sa zmluvné strany dohodli, že nájom nezaniká, a právny nástupca v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej zmluvnej strany.
- 7.5. Nájomca môže od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade hrubého porušenia povinností Prenajímateľom. Za hrubé porušenie povinností Prenajímateľa sa na účely tejto zmluvy považuje nemožnosť Nájomcu užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel po dobu dlhšiu ako 5 (päť) dní v období 30 po sebe nasledujúcich dní a/alebo porušenie povinností Prenajímateľa uvedených v bode 6.1., 6.3., 6.4., 6.6. – 6.10., 6.11. a 8.1. tejto Zmluvy.
- 7.6. V prípade skončenia právneho vzťahu založeného touto Zmluvou sa Nájomca zaväzuje odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VIII.

Poistenie a zodpovednosť za škodu

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný na svoje náklady poistiť Predmet nájmu, pričom poistenie musí zahŕňať najmä prípady poškodenia alebo zničenia Predmetu nájmu alebo jeho časti živelnou udalosťou, požiarom, bleskom, explóziou a dopravným prostriedkom, vodovodnou škodou, skratom alebo prepätím, krádežou, vlámaním, požiarom, vandalizmom ako aj poistenie zodpovednosti z vlastníctva Predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný uzatvoriť poistnú zmluvu s poistným krytím vo výške minimálne **15 000,00 - EUR**. Predmet nájmu musí byť poistený počas celej doby trvania nájmu.
- 8.2. Zmluvné strany sa zaväzujú chrániť Predmet nájmu pred poškodením alebo zničením.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

- 9.1. Túto Zmluvu je možné meniť len písomne na základe súhlasného prejavu oboch zmluvných strán potvrdeného formou písomného dodatku k Zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 9.2. **Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom.**
- 9.3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis. Prílohou k tejto zmluve je výpis z listu vlastníctva, na ktorom je predmet nájmu zapísaný.
- 9.4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

Príloha č. 1: Grafický náčrt predmetu nájmu

Príloha č. 2: Plná moc udelená MUDr. Stanislavovi Lazorovi na uzatvorenie tejto zmluvy zo strany mandanta - Oľga Rusňáková

Príloha č. 3: Plná moc udelená MUDr. Stanislavovi Lazorovi na uzatvorenie tejto zmluvy zo strany mandanta - Amri Rahim

Za Prenajímateľa

V Spišských Vlachoch, dňa 23.12.2020

MUDr. Stanislav Lazor

Za Prenajímateľa

V Spišských Vlachoch, dňa 23.12.2020

Amri Rahim
v zastúpení MUDr. Stanislav Lazor
na základe plnej moci zo dňa 09.12.2020

Za Nájomcu

V Košiciach, dňa 22.12.2020

Záchranná služba Košice
Ing. Bystrík Mucha, riaditeľ

Za Prenajímateľa

V Spišských Vlachoch, dňa 23.12.2020

PEGYN, s.r.o.
MUDr. Ľudovít Hritz, konateľ

Za Prenajímateľa

V Spišských Vlachoch, dňa 23.12.2020

Oľga Rusňáková
v zastúpení MUDr. Stanislav Lazor
na základe plnej moci zo dňa 09.12.2020