

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č./N/2021

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.“) a podľa ust. § 50a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ 1:

Meno a priezvisko: Ing .**Dušan Sichrovský ADUS**
nar.:
Sídlo : Fraňa Kráľa 2049, 058 01 Poprad
IČO: 172 851 94
IČ DPH: SK 1020726267
Bankové spojenie: ČSOB a.s.pobočka Poprad
Č. účtu: 4004459538/7500
IBAN: SK24 7500 0000 0040 0445 9538
e-mail:
tel. č.:

(ďalej len „**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: SK42 8180 0000 0070 0028 9408

(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 vyhlasuje, že jeho spôsobilosť uzavrieť túto Zmluvu nie je nijako obmedzená.
- 1.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Poprad, obec Poprad, katastrálne územie Veľká, evidovaných Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 63, Príloha č.7, a to:
 - **stavby súp. č. 2049** (popis stavby: administratívna budova, druh stavby: administratívna budova), ktorá sa nachádza na pozemku:
 - o pozemku parc. reg. „C“ č. 1645/1, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 63 vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor pre k. ú. Veľká, (spolu ďalej aj ako „**Nehnutelnosti**“).
- 1.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že jeho právo nakladať s Nehnutelnosťami nie je ničím obmedzené a že na uzatvorenie tejto Zmluvy nie je potrebný žiaden súhlas tretej osoby.

- 1.4. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu 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:

a) nebytové priestory nachádzajúce v stavbe súp. č. 2049, k. ú. Veľká, podľa ods. 1.2 článku I tejto zmluvy, a to miestnosti na 1. nadzemnom podlaží (1. NP), označené v Prílohe č. 1 k tejto Zmluve (Grafický náčrt predmetu nájmu - 1.NP) ako miestnosti:

- č. 1: Sklad 1
 - č. 2: Sklad 2
 - č. 3: Čistiaca miestnosť
 - č. 4: Oddychová miestnosť 1
 - č. 5: Kuchynka
 - č. 6: Uprat
 - č. 7: WC Ženy
 - č. 8: Šatňa ženy
 - č. 9: Šatňa muži
 - č. 10: WC Muži
 - č. 11: Špinavá miestnosť
 - č. 12: Sklad 3
 - č. 13: RZP 5 (1)
 - č. 14: RZP 5 (2)
 - č. 15: RZP 4 (1)
 - č. 16: RZP 4 (2)
 - č. 17: 1.01 (ziefané priestory)
- Celková výmera úžitkovej plochy 1. NP je 279,44 m²,

b) nebytové priestory nachádzajúce v stavbe súp. č. 2049, k. ú. Veľká, podľa ods. 1.2 článku I tejto zmluvy, a to miestnosti na 2. nadzemnom podlaží (2. NP), označené v Prílohe č. 2 k tejto Zmluve (Grafický náčrt predmetu nájmu - 2. NP) ako miestnosti:

- č. 1: Špinavá miestnosť
- č. 2: Oddychová miestnosť 2
- č. 3: Kuchynka
- č. 4: WC muži
- č. 5: WC ženy
- č. 6: Šatňa ženy
- č. 7: Šatňa muži
- č. 8: 2.02 (chodba)
- č. 9: RZP 3 (1)
- č. 10: RZP 3 (2)
- č. 11: RLP 2 (1)
- č. 12: RLP 2 (2)
- č. 13: RLP 2 (3)
- č. 14: RLP 1 (1)
- č. 15: RLP 1 (2)
- č. 16: RLP 1 (3)
- č. 17: 2.01 (ziefané priestory)
- č. 18: Kancelária 1

č. 19: Kancelária 2

Schodisko s podestou

Celková výmera úžitkovej plochy 1. NP je 325,18 m²,

(spolu ďalej len ako „**Predmet nájmu**“).

- 2.2. Celková výmera úžitkovej plochy Predmetu nájmu je 604,62m².
- 2.3. Nájomca vyhlasuje, že sa pred podpisom Zmluvy oboznámil s technickým stavom Predmetom nájmu, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi predmet nájmu po stavebno-technických úpravách, technologickom vybavení a materiálnom vybavení v súlade podmienkami uvedenými v **čl. IX tejto zmluvy**.
- 2.4. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať výlučne na **účel prevádzkovania Staníc záchrannej zdravotnej služby**.
- 2.5. Prevzatie Predmetu nájmu do užívania Nájomcom si zmluvné strany potvrdia **písomným preberacím protokolom**, v ktorom zmluvné strany popisným spôsobom, ako aj podporne fotodokumentáciou, **zaznamenajú technický stav Predmetu nájmu a súpis vybavenia Predmetu nájmu**. Preberacím protokolom si ďalej zmluvné strany zaznamenajú **počiatočný stav meracích zariadení** zaznamenávajúci spotrebu jednotlivých služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu ku dňu prevzatia Predmetu nájmu do užívania. **Deň podpisu písomného preberacieho protokolu Predmetu nájmu ako celku sa považuje za deň začatia užívania Predmetu nájmu zo strany Nájomcu v súlade s prísl. ust. čl. IX tejto zmluvy**.
- 2.6. **Nájomca nesmie Predmet nájmu ďalej poskytnúť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.**

Článok III. Nájomné

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný mesačne uhrádzať za Predmet nájmu nájomné vo výške **5500,- EUR bez DPH** mesačne, a to počnúc dňom začatia užívania Predmetu nájmu ako celku v súlade s čl. II ods. 2.5 tejto zmluvy a čl. IX ods. 9.7 a ods. 9.8 tejto zmluvy. (*ďalej len „Nájomné“*).
- 3.2. Mesačné Nájomné spolu so zálohovými preddavkovými platbami za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu podľa čl. IV tejto zmluvy je splatné do 20 dní odo dňa doručenia faktúry. Faktúru Prenajímateľ doručí Nájomcovi vždy najneskôr do 5-teho dňa v kalendárnom mesiaci v ktorom Nájom podľa tejto Zmluvy trval a ktorý je predmetom fakturácie..
- 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 so zálohovými preddavkovými platbami za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu prevodom na **bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy**.
- 3.5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca uhradí Prenajímateľovi finančnú zábezpeku - kauciu vo výške **6.000,- EUR**, a to do 30-tich dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Predmetná finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči Nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo z dôvodu spôsobenej škody na predmete nájmu. Po skončení nájomného vzťahu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi finančnú zábezpeku, a to do 5-tich dní odo dňa skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť akékoľvek čerpanie finančných prostriedkov zo zloženej finančnej zábezpeky, a to vopred, minimálne 3 pracovné dni pred čerpaním, spolu so

špecifikáciou dôvodu a výšky čerpania. Čerpanie finančných prostriedkov zo zloženej finančnej zábezpeky podlieha predchádzajúcemu písomnému súhlasu Nájomcu. Po riadnom čerpaní finančných prostriedkov z finančnej zábezpeky je Nájomca povinný doplniť finančné prostriedky do finančnej zábezpeky do pôvodnej výšky zábezpeky podľa tohto ust. zmluvy, a to v lehote 30tich dní.

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 **500,00 EUR mesačne**, ktoré nie sú **zahrnuté do výšky nájomného podľa čl. III ods. 3.1 tejto zmluvy, a to počnúc dňom prevzatia Predmetu nájmu ako celku, v súlade s ust. čl. IX ods. 9.8 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, poplatok za zrážkové vody (aliquotne podľa pomeru plochy Predmetu nájmu k celku), dodávka elektrickej energie, ktoré je povinný Prenajímateľ platiť dodávateľom služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.
- 4.2. Zálohové preddavkové platby na úhradu za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu uhradza 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 | 175,00 EUR |
| • dodávka tepla/kúrenie | 150,00 EUR |
| • vodné a stočné | 50,00 EUR |
| • TÚV | 75,00 EUR |
| • Zimná údržba | 25,00 EUR |
| • Zrážkové vody | 25,00 EUR |

SPOLU: 500,00 EUR bez DPH

- 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

30tich 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** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy **do 30.04.2025**.
- 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 šesť (6) mesiacov 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 20,- 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. Prenajímateľ je povinný vykonať opravu na základe oznámenia Nájomcu podľa tohto ust. zmluvy, a to bezodkladne. V prípade, ak Prenajímateľ v primeranej lehote neodstráni/neopraví Nájomcom oznámenú potrebnú opravu Predmetu nájmu, je Nájomca oprávnený vykonať potrebnú opravu Predmetu nájmu na náklady Prenajímateľa, avšak na túto skutočnosť musí Prenajímateľa vopred písomne upozorniť (môže tak vykonať aj e-mailovou správou na e-mailovú adresu Prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto zmluvy). 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. Nájomca je zodpovedný za škodu, ktorú na Predmete nájmu spôsobil, a to s výnimkou škody, ktorá vznikla na Predmete nájmu v dôsledku bežného užívania a opotrebenia Predmetu nájmu. Škodu na Predmete nájmu, za ktorú zodpovedá Nájomca, je povinný odstrániť na vlastné náklady alebo nahradiť náklady Prenajímateľovi, ktorý túto škodu odstránil na vlastné náklady. Prenajímateľ je oprávnený odstrániť škodu na náklady Nájomcu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu.
- 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 požiarnych uzáverov v zmysle požiadaviek vyhlášky č. 478/2008 Z. z. o vlastnostiach, konkrétnych podmienkach prevádzkovania a zabezpečenia pravidelnej kontroly požiarného uzáveru, ak je požiarny 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. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude disponovať kľúčom pre vstup do priestorov Predmetu nájmu, ktorý bude v zapečatenej obálke, podpísanej oboma zmluvnými stranami. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom telefonickom oznámení Nájomcovi (alebo Nájomcom poverenej osobe) použiť kľúč na vstup do priestorov Predmetu nájmu, avšak výlučne v neodkladných prípadoch potreby odstránenia havarijného stavu. Prenajímateľ je v takomto prípade povinný vynaložiť primerané úsilie na to, aby zabezpečil osobu poverenú zo strany Nájomcu, ktorá do priestorov Predmetu nájmu vstúpi spoločne s ním ako svedok.

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 Nájomca 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, a to napriek písomnému upozorneniu zo strany Nájomcu.
- 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., 8.1. , 9.3 a 9.6 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 100 000,- 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.

Povinnosti prenajímateľa

- 9.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný na svoje náklady vykonať na predmete nájmu podľa čl. II ods. 2.1 písm. a) tejto zmluvy - na 1. nadzemnom podlaží (1. NP) stavebno-technické úpravy **v súlade s prílohou č. 3** - technická špecifikácia a technická správa 1. NP a 2.NP.
- 9.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný na svoje náklady vybaviť predmet nájmu podľa čl. II ods. 2.1 písm. a) tejto zmluvy - 1. nadzemné podlažie (1. NP) technologickým vybavením a hnutelnými vecami (najmä nábytkom a zariadením) **v súlade s prílohou č. 4 - technológie a vybavenie 1. NP a 2.NP.**

- 9.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný zrealizovať stavebno - technické úpravy podľa ods. 9.1 tohto článku zmluvy a zároveň splniť svoju povinnosť podľa ods. 9.2 tohto článku zmluvy **najneskôr do 14.04.2021** a protokolárne odovzdať Nájomcovi časť predmetu nájmu - 1. NP podľa čl. II ods. 2.1 písm. a) tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa účelu nájmu v zmysle tejto zmluvy, **najneskôr dňa 15.04.2021**.
- 9.4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný na svoje náklady vykonať na predmete nájmu podľa čl. II ods. 2.1 písm. b) tejto zmluvy - na 2. nadzemnom podlaží (2. NP) stavebno-technické úpravy **v súlade s prílohou č. 3 - technická špecifikácia a technická správa 1.NP a 2. NP**.
- 9.5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný na svoje náklady vybaviť predmet nájmu podľa čl. II ods. 2.1 písm. b) tejto zmluvy - 2. nadzemné podlažie (2. NP) technologickým vybavením a hnutelnými vecami (najmä nábytkom a zariadením) **v súlade s prílohou č. 4 - technológie a vybavenie 1.NP a 2. NP**.
- 9.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný zrealizovať stavebno - technické úpravy podľa ods. 9.4 tohto článku zmluvy a zároveň splniť svoju povinnosť podľa ods. 9.5 tohto článku zmluvy **najneskôr do 30.04.2021** a protokolárne odovzdať Nájomcovi časť predmetu nájmu - 2. NP podľa čl. II ods. 2.1 písm. b) tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa účelu nájmu v zmysle tejto zmluvy, **najneskôr dňa 01.05.2021**.
- 9.7. **V súlade s čl. II ods. 2.5 tejto zmluvy je Prenajímateľ povinný protokolárne odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu, resp. jeho časť (1. NP a 2. NP), pričom deň podpisu písomného preberacieho protokolu Predmetu nájmu ako celku sa považuje za deň začatia užívania Predmetu nájmu zo strany Nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu sa považuje za riadne prevzatý ako celok až dňom, kedy bude Nájomcovi riadne odovzdaný do užívania celý Predmet nájmu, a to Predmet nájmu podľa čl. II ods. 2.1 písm. a) a b) tejto zmluvy (1. NP a 2. NP).**
- 9.8. Zmluvné strany sa dohodli, že až po protokolárnom prevzatí Predmetu nájmu ako celku - teda 1. NP aj 2. NP podľa čl. II ods. 2.1 písm. a) a b) tejto zmluvy, je Nájomca povinný začať platiť Prenajímateľovi nájomné spolu so zálohovými platbami na služby spojené s užívaním Predmetu nájmu podľa čl. IV tejto zmluvy,. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že do momentu odovzdania Predmetu nájmu ako celku prenajímateľ nemá nárok na zaplatenie nájomného ani jeho alikvotnej časti ako ani na zaplatenie nákladov za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu alebo jeho časti.
- 9.9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Prenajímateľ nesplní svoju povinnosť v súlade s ods. 9.3. tohto článku zmluvy riadne a včas, je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý čo i len začatý deň omeškania Prenajímateľa s riadnym splnením svojich povinností podľa ods. 9.3 tohto článku zmluvy. Nájomca je oprávnený voči Prenajímateľovi uplatniť si nárok na náhradu škody v skutočnej výške, a to i nad rámec dojednanej zmluvnej pokuty, a to samostatne alebo popri nároku na zmluvnú pokutu.
- 9.10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Prenajímateľ nesplní svoju povinnosť v súlade s ods. 9.6. tohto článku zmluvy riadne a včas, je povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý čo i len začatý deň omeškania prenajímateľa s riadnym splnením svojich povinností podľa ods. 9.6

tohto článku zmluvy. Nájomca je oprávnený voči Prenajímateľovi uplatniť si nárok na náhradu škody v skutočnej výške, a to i nad rámec dojednanej zmluvnej pokuty, a to samostatne alebo popri nároku na zmluvnú pokutu.

Článok X Garáže a úpravy exteriéru

- 10.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Poprad, obec Poprade, katastrálne územie Veľká, evidovaných Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 63, a to:
- pozemku parc. reg. „C“ č. 1645/1, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 6431 m²,
 - pozemku parc. reg. „C“ č. 1645/2, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1409 m²,

- 10.2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je povinný zrealizovať výstavbu:

- a) **garáží vrátane realizácie prípojky elektrickej energie** na pozemku parc. č.: 1645/1, k. ú. Veľká, pre 5 (slovom päť) sanitných vozidiel
b) **prístupovej spevnenej (asfaltovej, dlažobnej plochy) cesty** k týmto garážam podľa písm. a), ktoré budú zdieľané spolu s prenájomcom

a to v súlade s technickou špecifikáciou podľa prílohy č. 5 k tejto zmluve - projektovou dokumentáciou a následne vydaným stavebným povolením, ktoré je povinný zabezpečiť Prenajímateľ. Nájomca doručil pre tento účel Prenajímateľovi pred podpisom tejto zmluvy všetky podklady potrebné pre podanie žiadosti o vydanie stavebného povolenia pre realizáciu garáží podľa tohto ust. zmluvy, a to: projekt pre stavebné povolenie, architektúru, ZTI, Statika, Požiarny projekt, pričom prevzatie týchto podkladov Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy potvrdzuje. Prenajímateľ sa zaväzuje podať žiadosť o vydanie stavebného povolenia bezodkladne po doručení podkladov od Nájomcu, maximálne v lehote do 10-tich dní odo dňa doručenia všetkých potrebných podkladov. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný zrealizovať výstavbu garáží vrátane realizácie prípojky elektrickej energie a spevnenej (asfaltovej dlažobnej) prístupovej cesty ku garážam podľa tohto ustanovenia zmluvy v súlade s projektovou dokumentáciou a vydaným stavebným povolením a skolaudované garáže protokolárne odovzdať Nájomcovi do užívania v lehote **do 12 týždňov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti vydaného stavebného povolenia príslušného stavebného úradu pre realizáciu výstavby garáží podľa tohto ust. zmluvy**. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Prenajímateľ nesplní svoju povinnosť v súlade s ods. 10.2. tohto článku zmluvy riadne a včas, je povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR za každý čo i len začatý deň omeškania prenájomcu s riadnym splnením svojich povinností podľa ods. 10.2. tohto článku zmluvy. Nájomca je oprávnený voči Prenajímateľovi uplatniť si nárok na náhradu škody v skutočnej výške, a to i nad rámec dojednanej zmluvnej pokuty, a to samostatne alebo popri nároku na zmluvnú pokutu.

- 10.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný ďalej zrealizovať výstavbu:
- **prístreškov pre 3 motorové vozidlá (sanitky) vrátane realizácie prípojky elektrickej energie a**
 - **spevnenej plochy pre parkovanie osobných motorových vozidiel,**
 - **spevnenej plochy pre nádoby na odpad,**
 - **exteriérové schody na 2.NP s podestou**
- to všetko na pozemku parc. č.: 1645/1 k. ú. Veľká, a to v súlade s technickou špecifikáciou podľa prílohy č. 6 k tejto zmluve - technická špecifikácia

prístreškov, spevnenej parkovacej plochy a spevnenej plochy na odpad, ktorú pre tieto účely zabezpečil Nájomca. Prenajímateľ sa zaväzuje zrealizovať elektrické prípojky a spevnené parkovacie plochy a schody podľa tohto ust. zmluvy a tieto protokolárne odovzdať Nájomcovi do užívania **v termíne do 31.05.2021. Prenajímateľ sa zaväzuje zrealizovať prístrešky podľa tohto ustanovenia zmluvy** a tieto protokolárne odovzdať Nájomcovi do užívania **do 15.07.2021.** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Prenajímateľ nesplní svoju povinnosť v súlade s ods. 10.3. tohto článku zmluvy riadne a včas, je povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR za každý čo i len začatý deň omeškania prenajímateľa s riadnym splnením svojich povinností podľa ods. 10.3. tohto článku zmluvy. Nájomca je oprávnený voči Prenajímateľovi uplatniť si nárok na náhradu škody v skutočnej výške, a to i nad rámec dojednanej zmluvnej pokuty, a to samostatne alebo popri nároku na zmluvnú pokutu.

- 10.4. **Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť dodatky k tejto zmluve, ktorými bude doplnený Predmet nájmu o garáže a prístupové komunikácie podľa ods. 10.2. tohto článku zmluvy a prístreškov spolu so spevnenými plochami a schodmi podľa ods. 10.3. tohto článku zmluvy, a to samostatne v lehote do 30tich dní odo dňa protokolárneho prevzatia garáží a v lehote do 30tich dní odo dňa protokolárneho prevzatia prístreškov, spevnených parkovacích plôch a schodiska. Zmluvné strany sa dohodli, že výška mesačného nájomného za garáže a prístupovú komunikáciu podľa ods. 10.2 tohto článku zmluvy bude vo výške 500,00 EUR bez DPH mesačne, pričom o túto výšku sa dodatkom k tejto zmluve navýši celkové nájomné za Predmet nájmu podľa čl. III ods. 3.1 tejto zmluvy. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Prenajímateľ odovzdá a poskytne do nájmu Nájomcovi prístrešky, spevnené parkovacie plochy a schodisko podľa ods. 10.3 bezodplatne.**
- 10.5. V prípade, ak Prenajímateľ poruší svoju povinnosť uzatvoriť ktorýkoľvek z dodatkov podľa ustanovenia 10.4. tohto článku zmluvy v lehote stanovenej uvedeným ustanovením 10.4. tohto článku zmluvy, Nájomca má právo od tejto zmluvy odstúpiť a zároveň Prenajímateľ má povinnosť zaplatiť Nájomcovi **zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý čo i len začatý deň omeškania prenajímateľa s riadnym splnením svojich povinností podľa ustanovenia 10.4 tohto článku zmluvy. Nájomca je oprávnený uplatniť si voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody v skutočnej výške, a to i nad rámec dojednanej zmluvnej pokuty, a to samostatne alebo popri nároku na zmluvnú pokutu.**

Článok XI

Záverečné ustanovenia

- 11.1. Túto Zmluvu je možné meniť len písomne na základe súhlasného prejavu oboch zmluvných strán potvrdeného formou písomného dodatku k Zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 11.2. **Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom.**
- 11.3. 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.
- 11.4. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť

ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

- 11.5. 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.

PRÍLOHY:

- 1) *Grafický náčrt predmetu nájmu - 1. NP*
- 2) *Grafický náčrt predmetu nájmu - 2. NP*
- 3) *Technická špecifikácia a technická správa 1. NP a 2.NP*
- 4) *Technológia a vybavenie 1. NP a 2.NP*
- 5) *Projektová dokumentácia garáže*
- 6) *Technická špecifikácia prístreškov, spevnenej parkovacej plochy a spevnenej plochy na odpad*
- 7) *List vlastníctva č.63*

Za Prenajímateľa

V, dňa

Ing. Dušan Sichrovský ADUS

Za Nájomcu

V, dňa

Záchranná služba Košice
Ing. Bystrík Mucha, riaditeľ