

## Nájomná zmluva

uzavretá podľa ustanovení § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obč. zákon“) medzi :

### Článok I. Zmluvné strany

#### Prenajímateľ:

Názov: **LEDEKON s.r.o.**  
Právna forma: Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, Oddiel: Sro,  
Vložka č. 22479/P  
Adresa: Horárska 27, 080 01 Prešov  
IČO: 45 369 356  
DIČ: 2022957398  
IČ DPH: SK2022957398  
Zastúpený: Ing. Katarína Dušenková, konateľ  
Kontakt: Ing. Jozef Dušenka  
Tel.:  
E-mail:  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
Číslo účtu: SK86 1100 0000 0029 2083 0364  
(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  
Adresa: Rastislavova č. 43, 041 91 Košice  
IČO : 00606731  
DIČ : 2021141980  
IČ DPH : neplatca DPH  
Zastúpený: Mgr. Juraj Sýkora, MPH, riaditeľ  
Kontakt: Ing. Mária Koránová, MPH, manažér kvality  
Tel.: 055 / 6814 393  
Fax: 055 / 6814 480  
E-mail: mk@kezachranka.sk  
Bankové spojenie : Štátna pokladnica Bratislava  
Číslo účtu: SK42 8180 0000 0070 0028 9408  
(ďalej len „Nájomca“)

### Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 16597, nachádzajúcej sa na adrese Jána Pavla II. 1, 080 01 Prešov, súpisné číslo 14295, ktorá je postavená na parc. č. 6581/22, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria s celkovou výmerou 332 m<sup>2</sup>, katastrálne územie Prešov, okres Prešov, obec PREŠOV.
2. Prílohou č. 1 tejto zmluvy sú kópie Výpisov z Listu vlastníctva č. 16597 a 13161 (ďalej „LV“).
3. Prílohou č. 2 tejto zmluvy je Nájomná zmluva Prenajímateľa s vlastníkom pozemku.

### **Článok III. Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory (ďalej len „priestory“) nachádzajúce sa na adrese Jána Pavla II. 1, Prešov, na 3. nadzemnom podlaží, o celkovej ploche 296,6 m<sup>2</sup>, dezinfekčná miestnosť na prízemí o ploche 7m<sup>2</sup>, parkovacia plocha/prístrešok o ploche 100 m<sup>2</sup>, parkovacie státi, príjazdová cesta a chodník v podiele 1/3 pre Nájomcu vo veľkosti podielu 145m<sup>2</sup>. Priestory sa nachádzajú v budove, ktorá je na liste vlastníctva označená ako „**multifunkčný objekt**“, postavenej na pozemku parcela č. 6581/22 zapísanej na LV č. 13161 k. ú. Prešov.  
Predmetom prenájmu sú priestory v m<sup>2</sup>:
  - a) Priestory podľa Prílohy č. 3 – Nákras prenajatých priestorov s uvedením m<sup>2</sup>, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy, a to:
    - 254,3 m<sup>2</sup> administratívny priestor
    - 6,5 m<sup>2</sup> denná miestnosť
    - 2,9 m<sup>2</sup> sprcha, WC
    - 5,4 m<sup>2</sup> WC muži
    - 3,4 m<sup>2</sup> WC ženy
    - 2,2 m<sup>2</sup> ekonomat, chodba
    - 21,9 m<sup>2</sup> schodiskoSpolu: 296,6 m<sup>2</sup>  
Dezinfekčná miestnosť – spolu: 7 m<sup>2</sup>
  - b) Parkovacia plocha/Prístrešok pre 3 sanitné mot. vozidlá – 100 m<sup>2</sup> s prívodom na 230 V  
Iné plochy spolu 435 m<sup>2</sup> - parkovacie státi, príjazdová cesta, chodník, vstup do budovy, spoločné schodiská všetko v podiele 1/3 pre Nájomcu - veľkosť podielu spolu: 145 m<sup>2</sup>
2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť Nájomcovi predmet nájmu za účelom zabezpečenia prevádzkovania 3 ambulancií záchranej zdravotnej služby – 2 ambulancií rýchlej zdravotnej pomoci a 1 ambulancie rýchlej lekárskej pomoci / MIJ, na základe zriaďovacej listiny Nájomcu a platného oprávnenia na prevádzkovanie ambulancie záchranej zdravotnej služby.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu 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 zabezpečiť do predmetu nájmu dodávku energetických médií a služieb spojených s prenájomom: teplo, vodné, stočné a elektrickú energiu (ďalej len „služby spojené s nájmom“).

### **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 01.05.2017.
2. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

### **Článok V. Nájom, spôsob jeho platenia a ostatné služby**

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške celkového nájomného za predmet nájmu:
  - a) nájomné vo výške 26.040,- eur/ročne bez DPH, ktoré bude Nájomca uhrádzať mesačnými platbami vo výške 2.170,- eur/mesačne bez DPH za prenajaté priestory uvedené v Článku III. bod 1.a).

- b) zálohové platby za služby spojené s nájmom vo výške 3.000,- eur/ročne bez DPH, ktoré bude Nájomca uhrádzať mesačnými platbami vo výške 250,- eur/mesačne bez DPH, a to za:
- 120,- eur/mesačne bez DPH, el. energia
  - 80,- eur/mesačne bez DPH, plyn
  - 30,- eur/mesačne bez DPH, vodné
  - 20,- eur/mesačne bez DPH, stočné
- c) Súčasťou nájmu je aj spoločný vchod do objektu so spoločným schodiskom, ako aj spoločné vonkajšie priestory ako chodníky, príjazdová cesta, parkovacie státi v podiele 1/3 pre Nájomcu a samostatné zastrešené parkovacie státi pre 3 sanitné motorové vozidlá.  
Platba za parkovanie 3 sanitných mot. vozidiel – 30,- eur/mesačne bez DPH

K platbám za nájom a za služby spojené s nájmom bude Prenajímateľ účtovať DPH podľa aktuálnej sadzby DPH.

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi nájomné mesačne vopred na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Faktúra je splatná vždy do 15. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca, kde variabilným symbolom bude číslo faktúry. Faktúra je splatná do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry. Nájomné za mesiac máj 2017, teda po účinnosti tejto Zmluvy, je splatné po účinnosti Zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi cenu za služby spojené s prenájmom zálohovo mesačne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Faktúra je splatná vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Vyúčtovanie služby spojené s prenájmom sa uskutoční vždy po ukončení roka podľa skutočne spotrebovaného množstva energie, plynu a vody na základe odpočtu stavu podružných meračov za priestory, a to v cene podľa aktuálnej sadzby dodávateľov energií, najneskôr do 31. marca. Rozdiel medzi zálohovou platbou a skutočnou spotrebou bude vyúčtovaný do 5. dňa nasledujúceho mesiaca.
4. Telekomunikačné služby si zabezpečí Nájomca na svoje náklady. Prenajímateľ súhlasí so zriadením vlastného telefonického a internetového pripojenia Nájomcu na náklady Nájomcu.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť odvoz a likvidáciu komunálneho a biologického odpadu na vlastné náklady.
6. 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 predmet nájmu 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. 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.
9. Ak sa v predmete nájmu nachádzajú hnutelné veci ako je napr. nábytok, elektrospotrebiče apod., tieto nie sú súčasťou prenájmu.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ 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 a je povinný 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 so súhlasom Prenajímateľa.

2. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu riadne oboznámi, o čom je spísaný Odovzdávaco-preberací protokol v dvoch origináloch, pre každú zo zmluvných strán po jednom výtlačku, obsahom ktorého je zoznam podružných meračov energii s ich počiatočným stavom a zoznam elektrických spotrebičov s uvedením ich výkonu.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že bežné opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu (do výšky 50,- EUR s DPH vrátane) 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.
5. Nájomca je oprávnený realizovať stavebné a iné úpravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa s projektovou dokumentáciou a finančným rozpočtom. V prípade skončenia nájmu výpoveďou pred uplynutím doby nájmu Prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť Nájomcovi pomernú časť nákladov za rekonštrukčné práce vykonané na predmete nájmu, ktorými zhodnotil predmet nájmu. Na uvedené sa vzťahuje odpočet amortizácie.
6. Prenajímateľ je oprávnený realizovať stavebné a iné úpravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu s projektovou dokumentáciou a finančným rozpočtom. Prenajímateľ vykoná na svoje náklady a na základe požiadaviek Nájomcu stavebné a iné úpravy prenajímaných priestorov nevyhnutné pre zabezpečenie riadneho užívania priestorov priamo súvisiace s účelom nájmu a to uvedené úpravy: altánky, prístrešky nad 3 sanitné motorové vozidlá na ploche 100 m<sup>2</sup>, s elektrickými prípojkami a osvetlením parkovacích priestorov, dezinfekčnú miestnosť s výlevkou, nerezovým drezom s prívodom teplej a studenej vody, v administratívnych priestoroch sadrokartónovú priečku predeľujúcu priestor a vytvárajúcu šatne, polozenie podlahových krytín vo všetkých prenajatých miestnostiach, zatienenie sklenených boxov a úprava elektroinštalácie podľa požiadaviek Nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak zo strany Nájomcu dôjde k ukončeniu nájmu skôr ako za 24 mesiacov od platnosti tejto zmluvy alebo výpoveďou z dôvodu porušenia zmluvných povinností Nájomcom je Nájomca povinný bez odporu uhradiť Prenajímateľovi do 7 dní od ukončenia nájmu v plnej výške preukázateľné náklady, a to na základe doložených daňových dokladov, ktoré vykonal a zaplatil Prenajímateľ za všetky Nájomcom požadované úpravy. Uvedené neplatí v prípade ukončenia zmluvy z dôvodu podľa článku VII. bodu 1. písm. c) bod 1. a 2. tejto Zmluvy, teda keď nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal alebo keď sa predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že právo požadovať úhradu nákladov podľa bodu 6 tohto článku Zmluvy patrí výlučne Prenajímateľovi a v prípade predaja priestorov (definovaných v čl. III bode 1 Zmluvy), ktoré tvoria predmet nájmu, toto právo neprechádza na nového Prenajímateľa.
8. Prenajímateľ je oprávnený postúpiť akékoľvek budúce splatné alebo nesplatné pohľadávky voči Nájomcovi len s jeho predchádzajúcim písomným súhlasom.
9. 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 požiarmi v znení neskorších zmien a doplnkov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Zabezpečenie predmetu nájmu hasiacimi prístrojmi a ich kontrolu zabezpečí Nájomca na vlastné náklady. Ak sa v predmete nájmu nachádzajú stabilné protipožiarné 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 predmete nájmu pre potreby kontroly plnenia úloh ochrany pred požiarmi a požiarnej prevencie.
10. Odborné prehliadky elektrických, plynových sietí, vodovodných rozvodov, protipožiarné 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).
11. Prenajímateľ prehlasuje, že na nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, má uzatvorenú poisťnú zmluvu pre prípad poškodenia alebo zničenia v dôsledku živelnnej pohromy.
  12. 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.
  13. Prenajímateľ súhlasí s osadením informačnej tabule o sídle ambulancie záchrannej zdravotnej služby prevádzkovej Nájomcom na predmete nájmu.
  14. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám.

## **Článok VII. Skončenie nájmu**

1. Platnosť tejto zmluvy skončí:
  - a) dohodou zmluvných strán dňom uvedeným v dohode,
  - b) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v 3 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 predmet nájmu prenajal,
    2. predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
    3. prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti v zmysle tejto zmluvy.
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. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou v prípade odoslania pošty doporučenou poštou.

## **Článok IX. Záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia Občianskym zákonníkom 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:

.....  
LEDEKON s.r.o.  
Ing. Katarína Dušenková  
konateľ

.....  
Záchranná služba Košice  
Mgr. Juraj Sýkora, MPH  
riaditeľ