

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 13/2022

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

Prenajímateľ:

Obchodné meno: VITALITA šport klub s.r.o.
Sídlo : Čermel'ská cesta 3449/1
IČO: 46 719 261
DIČ: 202 353 8440
Bankové spojenie: Československá obchodná banka
Č. účtu: 4016262687/7500
IBAN: SK62 7500 0000 00401626 2687
e-mail: ondruska.st@gmail.com
tel. č.: +421907944008
Štatutárny zást.: Štefan Ondruška
Ing. Alžbeta Ondrušková

(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. Dušan Kožuško, 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 Košice, obec Košice-sever, katastrálne územie Severné Mesto evidovaných Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 14901, a to:
 - **stavby súp. č.3449, orientačné číslo: 1**(popis stavby: Vitalita šport klub), ktorá sa nachádza na pozemku:
 - o pozemku parc. reg. „C“ KN č.: 5598/4 a č.: 5598/48, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č.: 14901 vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor pre k. ú. Severné Mesto.(spolu ďalej aj ako „**Nehnutelnosti**“).
- 1.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že jeho právo nakladať s Nehnutelnosťami nie je ničím obmedzené.
- 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 odplátne užívanie:

a) nebytové priestory nachádzajúce v stavbe súp. č. 3449/1 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. 2.01: Sklad 1	21,75 m ²
č. 2.02: Sklad 2	4,00 m ²
č. 2.03: Denná miestnosť	40,90 m ²
č. 2.04: Oddychová miestnosť 2	15,90 m ²
č. 2.05: Schodisko, chodba	5,60 m ²
č. 2.06: WC + kúpeľňa	4,00 m ²
č. 2.07: Oddychová miestnosť 1	18,70 m ²
č. 2.08: Oddychová miestnosť Lekár	24,10 m ²
č. 2.09: WC + kúpeľňa Lekár	4,10 m ²
č. 2.10: Šatňa ženy	16,90 m ²
č. 2.11: Šatňa muži	20,30 m ²
č.2.12: Sprcha Muži	4,20 m ²
č.2.13: Spoločné toalety	3,70 m ²
č.2.14: Upratovanie	3,60 m ²
č.2.15: Sprchy Ženy	3,70 m ²

Celková výmera úžitkovej plochy 1. NP je 191,45 m²,

b) nebytové priestory nachádzajúce v stavbe súp. č. , podľa ods. 1.2 článku I. tejto zmluvy, a to miestnosti na 1. podzemnom podlaží (1. PP), označené v **Prílohe č. 2** k tejto Zmluve - **Grafický náčrt predmetu nájmu - 1.PP**, ako miestnosti:

č.1.1: Chodba, čistiaca miestnosť a sklad odpadov 16,84 m²

Celková výmera úžitkovej plochy 1. PP je 16,84 m²,

c) **časť pozemku o výmere 49 m²** z pozemku parc. č. KN-C 5598/48 zastavaná plocha a nádvorie, katastrálne územie Severné Mesto zapísaného na Okresnom úrade v Košice, Katastrálnom odbore na LV č.: 14901 ktorá časť pozemku slúži účelu využitia na parkovanie dvoch sanitných motorových vozidiel vrátane **stavby – prístrešok** (prestrešenie parkovacích miesta podľa tohto ust. zmluvy), ktorý Prenajímateľ zrealizuje v termíne odovzdania predmetu nájmu ako celku a podmienok podľa tejto zmluvy na časti pozemku o výmere **49 m²** z pozemku parc. č. KN-C 5598/48, zastavaná plocha a nádvorie, katastrálne územie Severné Mesto, zapísaného na Okresnom úrade v Košice, Katastrálnom odbore na LV č.: 14901 podľa tohto ust. zmluvy, ktorých poloha a technická špecifikácia sú uvedené v prílohe - **Grafický náčrt predmetu nájmu - Prístrešok**, ktorý tvorí **prílohu č. 3** k tejto zmluve a **Technickej špecifikácii predmetu nájmu**, ktorá tvorí prílohu č. 4 k tejto zmluve.

d) časť pozemku - dve parkovacie miesta pre osobné automobily zamestnancov na pozemku parc. č. KN-C 5598/48 zastavaná plocha a nádvorie, katastrálne územie Severné Mesto

zapísaného na Okresnom úrade v Košice, Katastrálnom odbore na LV č.: 14901 ktorá časť pozemku slúži účelu využitia na parkovanie dvoch sanitných motorových vozidiel

(spolu písm. a) až d) ďalej len ako „**Predmet nájmu**“).

- 2.2. **Celková výmera úžitkovej plochy Predmetu nájmu je 208,29 m².**
- 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, realizácii prístrešku, technologickom vybavení a materiálnom vybavení v súlade podmienkami uvedenými **Technickou špecifikáciou predmetu nájmu, ktorá tvorí prílohu č. 4 k tejto zmluve.**
- 2.4. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať výlučne na **účel prevádzkovania Stanice záchrannej zdravotnej služby.**
- 2.5. **Prevzatie Predmetu nájmu ako celku**(tzn. *Predmet nájmu v zmysle ods. 2.1 písm. a), b), c) a d) tohto článku zmluvy*)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:
 - a) podľa čl. II ods 2.1 písmeno a) a b) tejto zmluvy vo výške 2080,- 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. 9.3. tejto zmluvy. (ďalej len „**Nájomné**“). uvedenej v Prílohe č. 5 tejto zmluvy (Rozpis nájomného a úhrad za služby)
 - b) podľa čl. II ods 2.1. písmeno c) a d) tejto zmluvy vo výške 120,-EUR bez DPH mesačne časť pozemku pre na parkovanie dvoch sanitných motorových vozidiel vrátane **stavby – prístrešok** a časť pozemku na dve parkovacie miesta pre osobné automobily zamestnancov
- 3.2. Mesačné Nájomné spolu so zálohovými preddavkovými platbami za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu podľa čl. IV tejto zmluvy je splatné najneskôr do 20-teho dňa bežného mesiaca na základe dohody o platbách, ktorá tvorí Prílohu č. 6 tejto zmluvy
- 3.3. 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.** Nájomné spolu so zálohovými platbami sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet Prenajímateľa.
- 3.4. 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.
- 3.5. Zmluvné strany dohodli, že v prípade omeškania s úhradou nájomného je Prenajímateľ oprávnený žiadať od Nájomcu úrok z omeškania v dohodnutej výške 0,05% denne za každý aj začatý deň omeškania.

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 prenájomateľovi zálohové preddavkové platby za náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, 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.9.3. 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 (alikvotne podľa pomeru plochy Predmetu nájmu k celku), dodávka elektrickej energie (podľa stavu elektromera), ktoré je povinný Prenajímateľ platiť dodávateľom služieb spojených s užívaním predmetu nájmu. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrady za služby sú uvedené v Prílohe č. 5 tejto zmluvy (Rozpis nájomného a úhrad za služby).
- Pri určení výšky úhrad, ktoré platí nájomca za dodávku médií (tepla/kúrenie, teplej úžitkovej vody, vodné, stočné) vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú nainštalované merače jednotlivých médií, preto si dohodli spôsob jej výpočtu.
- a. Výpočet spotreby tepla upravuje Vyhl. Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016 Z. z. v platnom znení, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbornom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla v teplej úžitkovej vody a rozpočítania množstva tepla a je rozpočítané na m².
V tomto bode sú zahrnuté: skutočná spotreba tepla, skutočná spotreba tepla na prípravu teplej úžitkovej vody, spotreba vody na prípravu TUV.
 - b. Výpočet spotreby vody upravuje Vyhl. Ministerstva životného prostredia SR č. 397/2003 Z. z. v platnom znení, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných odpadových vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody.
- 4.2. Zálohové preddavkové platby na úhradu za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu uhrádza nájomca vo výške predpísaných zálohových platieb podľa odseku 4.1. tohto článku zmluvy na bankový účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to spolu so splatným nájomným na základe rozpisu nájomného a úhrad za služby I ktorý tvorí Prílohu č. 5 tejto zmluvy.
- 4.3. V cene nájmu nie sú zahrnuté služby za odvoz smetí. Odvoz smetí a likvidáciu odpadov zabezpečuje nájomca .
- 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.

- 4.5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu nájomného a úhrad za služby v prípade zmeny právnych predpisov (len z dôvodu zmeny sadzby DPH, ročnej inflácie zverejnenej Štatistickým úradom za predchádzajúci kalendárny rok a zmeny cien dodávateľov médií) a to k prvému dňu nasledujúceho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom došlo k účinnosti prijatej zákonnej zmeny alebo k rozhodnej skutočnosti, ktorá má vplyv na zmenu výšku nájmu. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote do 30dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa Čl. VII. bod 7.
- 4.6. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za nájom a za služby spolu s aktualizovanou prílohou č. 5 (Rozpis nájomného a úhrad za služby) s rozpisom zvýšených položiek a to minimálne 30 dní vopred s uvedením dôvodu.

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 31.12.2025** (42 mesiacov) s opciou predĺženia nájmu o 2 roky.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má právo najneskôr šesť mesiacov pred uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. V bod 5.1. tejto zmluvy, písomne oznámiť Prenajímateľovi záujem v pokračovaní nájomného vzťahu. V tom prípade sa nájomný vzťah uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. V bod 5.1. tejto zmluvy nekončí, a trvanie nájomného vzťahu sa predlžuje o 2 roky, a to aj opakovane. V opačnom prípade zmluva končí uplynutím doby na ktorú bola uzavretá.

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, alebo za podmienok obmedzujúcich činnosť Nájomcu, 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 50,- 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. Inú ako bežnú údržbu zabezpečuje prenajímateľ.
- 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**, Nájomca má právo na zľavu nájomného vo výške úmernej dĺžke obmedzenia 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. Škodou 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 požiarimi.
- 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 požiarimi v znení neskorších predpisov upravujúcich povinnosti na úseku požiarnej ochrany, ako nedeliteľnú súčasť svojich povinností a neodkladne odstraňovať zistené nedostatky.
- 6.9. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov, ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých Prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarimi v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný rešpektovať a dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi 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 počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy nie je oprávnený Predmet nájmu alebo jeho časť prenajať alebo inak dať do užívania tretej osobe, tak, že to obmedzí práva nájomcu.**
- 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.
- 6.12. Prenajímateľ týmto dáva nájomcovi výslovný súhlas označiť predmet nájmu logom nájomcu.

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.
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- 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 jednomesačná 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., 6.7, 6.8, 6.10., 6.11., 8.1. a 9.3 tejto Zmluvy.
- 7.6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom je možné ukončiť aj výpoveďou bez udania dôvodu, ktorá musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane. V tomto prípade je výpovedná doba tri mesiace, a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.7. 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.
- 8.2. Zmluvné strany sa zaväzujú chrániť Predmet nájmu pred poškodením alebo zničením.

- 8.3 Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
- poisťenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami v predmete nájmu a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb, zahrňujúce predovšetkým poškodenie majetku v predmete nájmu, prípady poranenia, úrazu, alebo úmrtia osôb a iné.

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), b) tejto zmluvy stavebno-technické úpravy **v súlade s prílohou č. 4 k tejto zmluve - Technická špecifikácia Predmetu nájmu**. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný na svoje náklady zrealizovať Prístrešok podľa čl. II ods. 2.1 písm. c) tejto zmluvy **v súlade s prílohou č. 4 k tejto zmluve - Technická špecifikácia Predmetu nájmu**.
- 9.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný na svoje náklady vybaviť predmet nájmu podľa čl. II ods. 2.1 písm. a), b) a c) tejto technologickým vybavením a hnutelnými vecami (, zariadením, technológiami a inžinierskymi sieťami) v súlade s prílohou č. 4 - Technická špecifikácia Predmetu nájmu.
- 9.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný zrealizovať stavebno - technické úpravy a realizáciu Prístrešku podľa ods. 9.1 tohto článku zmluvy a zároveň splniť svoju povinnosť podľa ods. 9.2 tohto článku zmluvy najneskôr do 20.06.2022 a je povinný protokolárne odovzdať Nájomcovi predmetu nájmu ako celok, tzn. Predmet nájmu podľa čl. II ods. 2.1 písm. a), b) a c) tejto zmluvy, v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa účelu nájmu v zmysle tejto zmluvy, najneskôr dňa 1.07.2022.
- 9.4. V súlade s čl. II ods. 2.5 tejto zmluvy je Prenajímateľ povinný protokolárne odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu ako celok, tzn. Predmet nájmu podľa čl. II ods. 2.1 písm. a), b) a c) tejto zmluvy, 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), b) a c) tejto zmluvy.
- 9.5. Zmluvné strany sa dohodli, že až po riadnom protokolárnom prevzatí Predmetu nájmu ako celku 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.
- 9.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Prenajímateľ nesplní svoju povinnosť v súlade s ods. 9.3. tohto článku zmluvy riadne a včas, nájomca je oprávnený voči Prenajímateľovi uplatniť si nárok na náhradu škody v skutočnej výške, ktorá mu vznikne porušením zmluvnej povinnosti Prenajímateľa.
- 9.10. Prenajímateľ nemá nárok v prípade skončenia nájmu na úhradu nákladov vynaložených na stavebno – technické úpravy a realizáciu prístrešku od nájomcu.
- 9.11 Prenajímateľ môže postúpiť akékoľvek práva a povinnosti z tejto zmluvy vrátane postúpenia pohľadávky vzniknutej podľa tejto zmluvy alebo s ňou súvisiacej na tretie osoby len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu. Ak Prenajímateľ postúpi akékoľvek práva a povinnosti z tejto zmluvy vrátane postúpenia pohľadávky vzniknutej podľa tejto zmluvy alebo s ňou súvisiacej na tretie osoby bez predchádzajúceho

písomného súhlasu Nájomcu, takéto postúpenie sa považuje za neplatné. Udelenie písomného súhlasu Nájomcu podlieha predchádzajúcemu písomnému schváleniu Ministerstva zdravotníctva SR.

- 9.12 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 9.13 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa v prípade vlámania, násilného vniknutia cudzou osobou do predmetu nájmu, ako i o vzniku poistnej udalosti na predmete nájmu.
- 9.14 Nájomca je taktiež povinný informovať Prenajímateľa bez zbytočného odkladu o vzniku škody na predmete nájmu a v prípade ak je hrozba vzniku škody bezprostredná, primerane svojim možnostiam tejto škode zabrániť.

Článok X Záverečné ustanovenia

- 10.1. Túto Zmluvu je možné meniť len písomne na základe súhlasného prejavu oboch zmluvných strán potvrdeného formou písomného dodatku k Zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 10.2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom.
- 10.3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
- 10.4. **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.**
- 10.5. 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 - 2. NP
- 2) Grafický náčrt predmetu nájmu - 1. NP
- 3) Grafický náčrt predmetu nájmu - Prístrešok
- 4) Technická špecifikácia Predmetu nájmu
- 5) Rozpis nájomného a úhrad za služby
- 6) Výpis z listu vlastníctva

Za Prenajímateľa

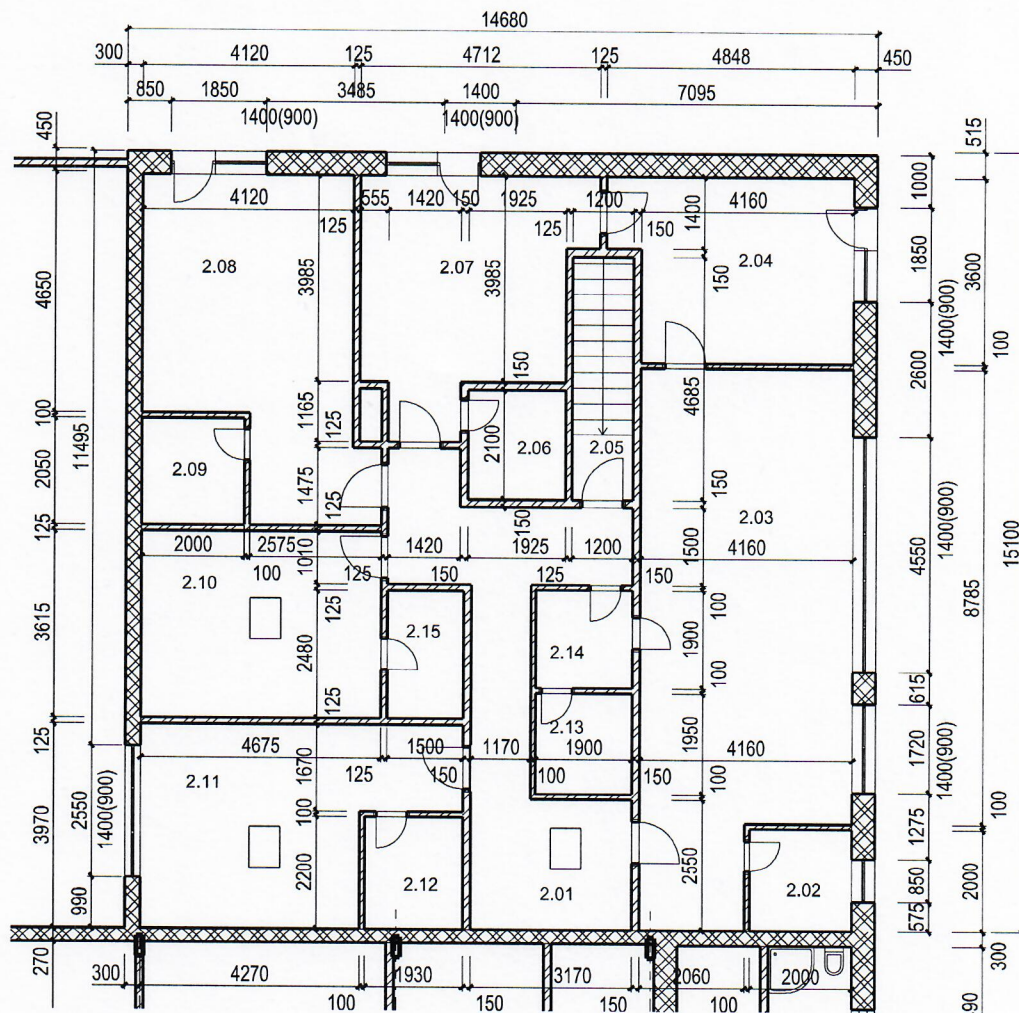
Za Nájomcu

V Košiciach, dňa 22.02.2022

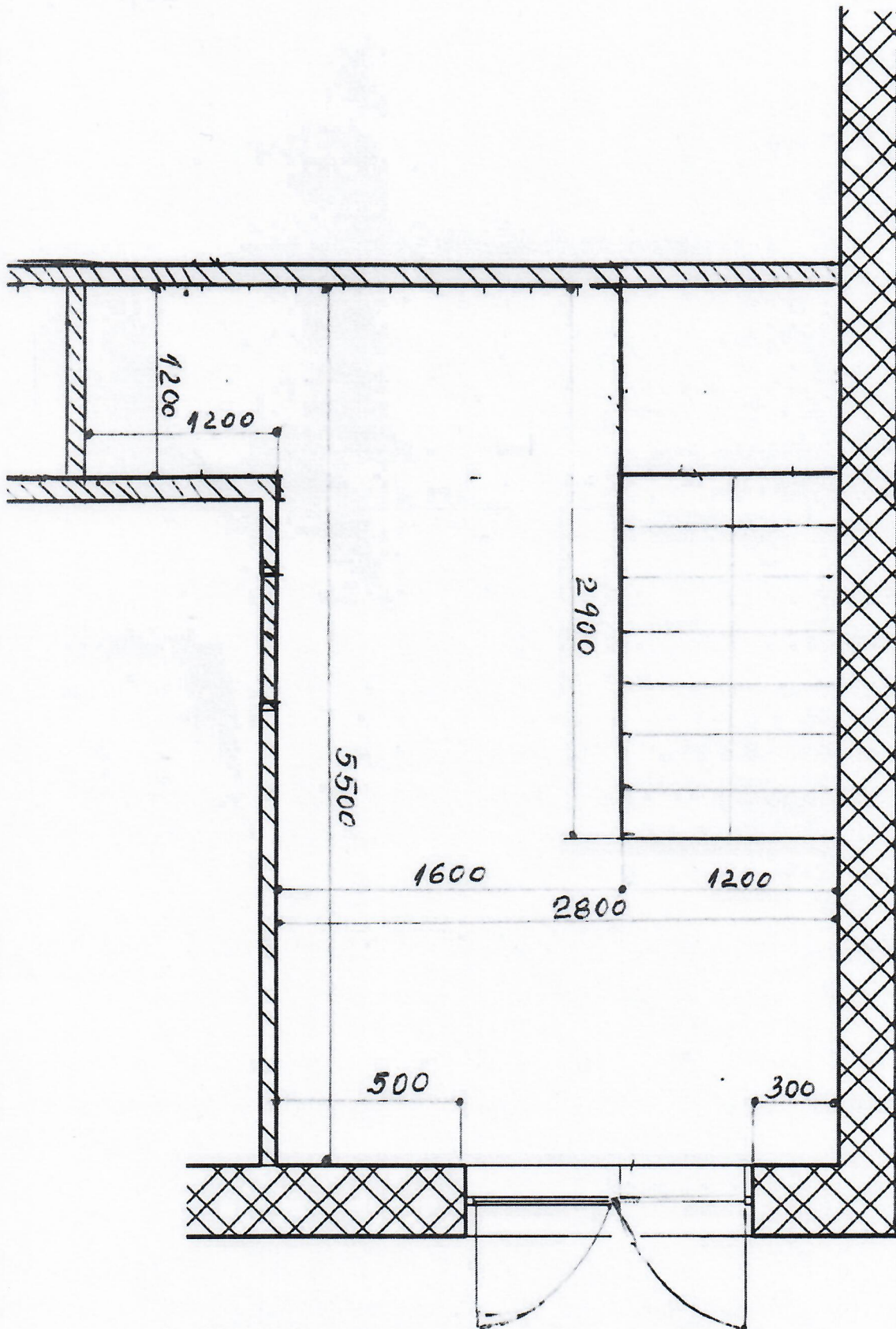
V *Košiciach*, dňa *22.2.2022*

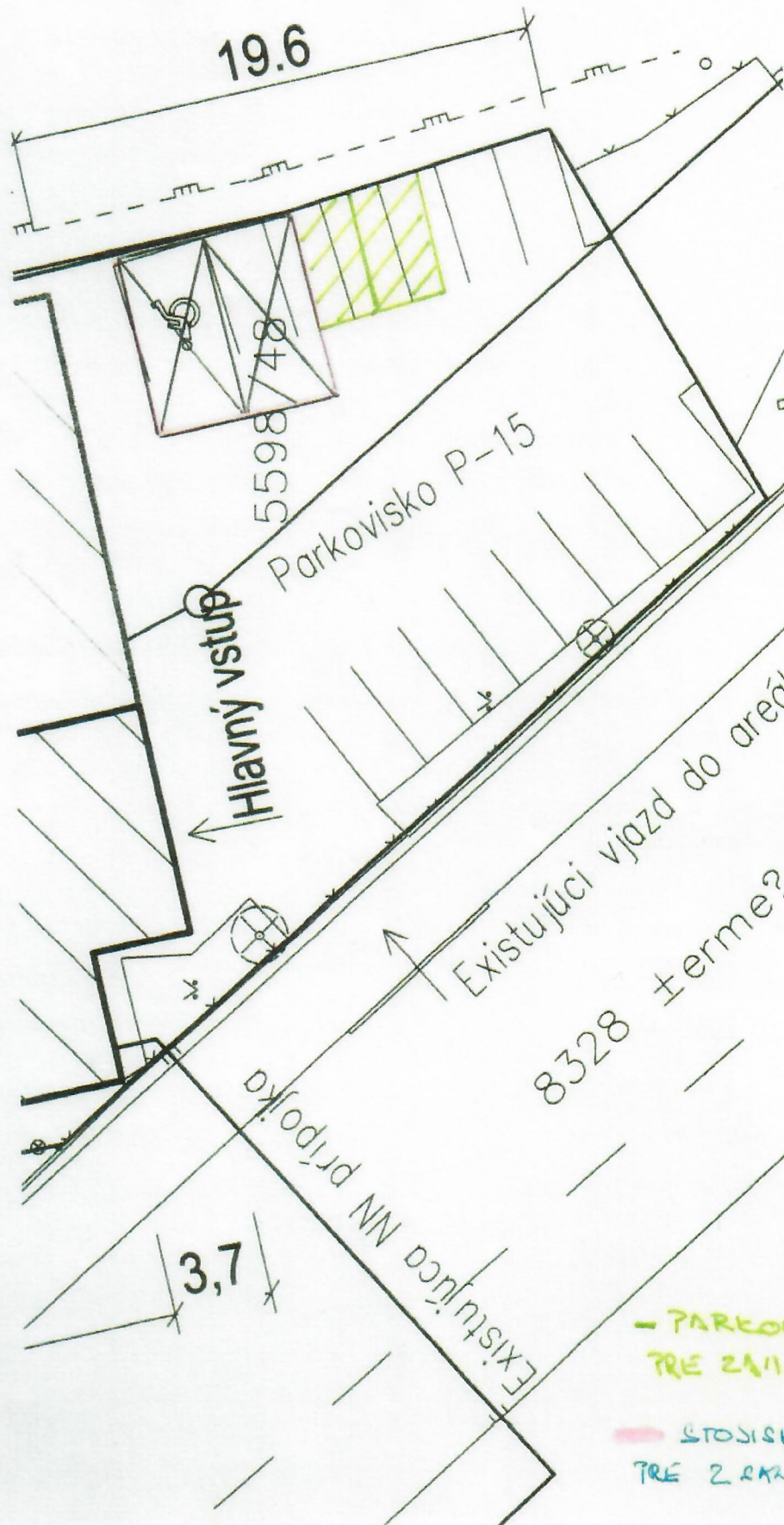
VITALITA šport klub s.r.o.
Štefan Ondruška, konateľ

Záchranná služba Košice
Ing. Dušan Kožuško, riaditeľ



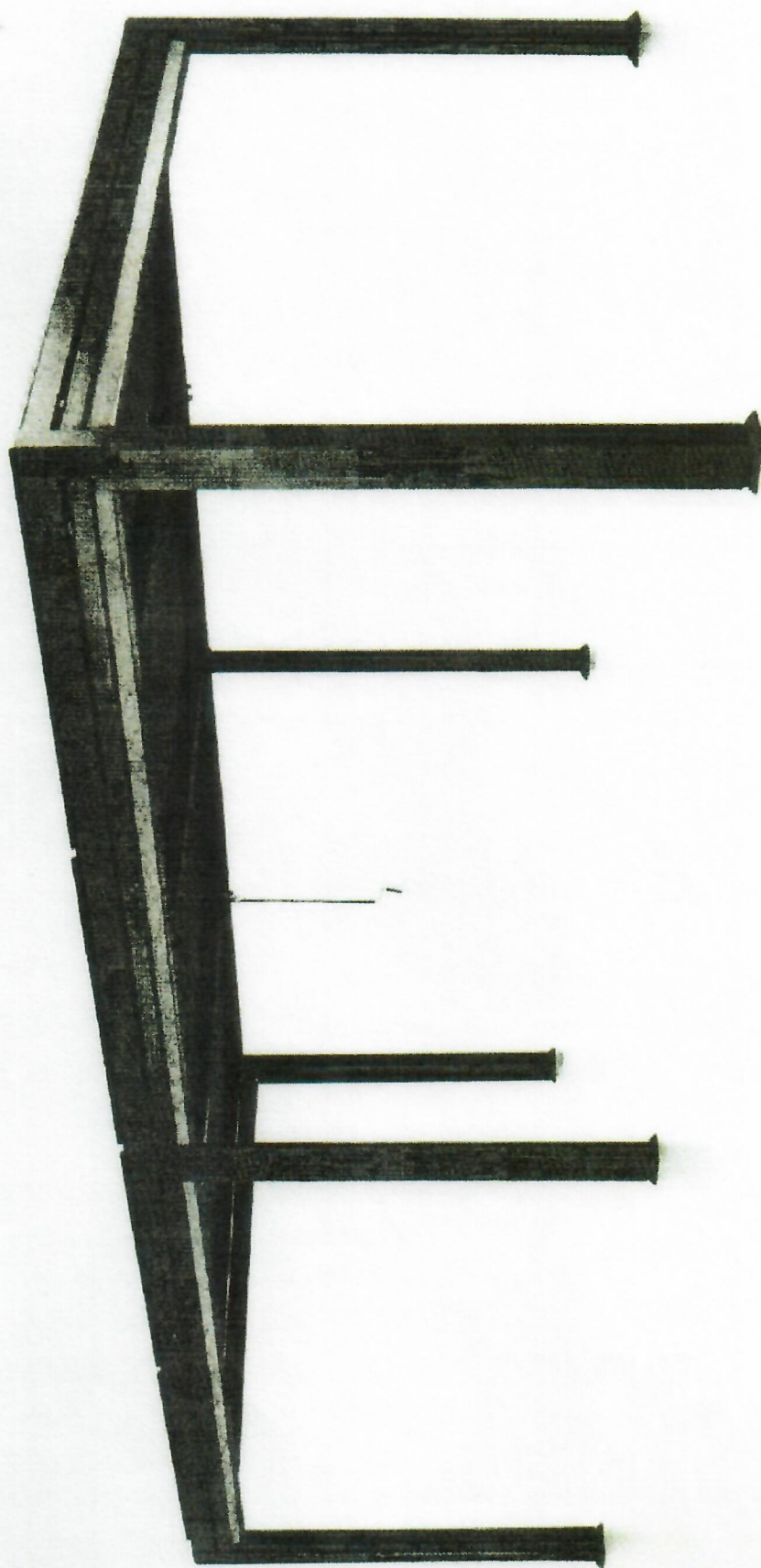
- ПОДОРЫС 1. НТ





- PARKOVACIE MIESTO
PRE ZAMIEŠTANCOV

- STOLISKO S TRIČIERKOU
PRE ZAMIEŠTANCOV



- VIZUÁL PRÍSTREŠEN TRAF 2 SAKITNE' VOZIKOV

**TECHNOLOGICKÁ ŠPECIFIKÁCIA
VYBAVENIA A TECHNOLOGIÍ
V PREVÁDZKOVEJ BUDOVE PRE ZÁCHRANNÚ
SLUŽBU KOŠICE**

Poskytovanie rýchlej, profesionálnej a účinnej neodkladnej zdravotnej starostlivosti ambulanciami záchrannej zdravotnej služby je hlavným predmetom činnosti ZS KE v zmysle zriaďovacej listiny Záchrannej služby Košice zo dňa 18. 12. 1990, číslo: 1842/1990 – A/I-5 v znení Opatrenia Ministerstva zdravotníctva SR zo dňa 11. 12. 1991, číslo: 3909/1991-A.

Politika kvality, systematická starostlivosť o kvalitu poskytovania zdravotných služieb, ako aj kvalitu ďalších služieb a činností si vyžaduje vytvoriť materiálneho-technické a priestorové prostredia. Jedná sa o splnenie minimálne nasledovných požiadaviek stanovených zákonom.

VÝPIS 30/2006 Z.z. VYHLÁŠKY Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky z 9. januára 2006, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o záchrannej zdravotnej službe

A. Priestorové vybavenie

- a) spoločný priestor - denná miestnosť s kuchynskou linkou,
- b) šatne, umývadlo, WC, sprchovací kút pre ženy a sprchovací kút pre mužov, miestnosť na upratovacie a čistiace potreby,
- c) priestor na odpočinok počas nočnej služby,
- d) pracovňa lekára,
- e) pohotovostný sklad zdravotníckeho materiálu, s otváracím oknom
- f) zateplené pohotovostné stanovište pre každé vozidlo,
- g) priestor na čistenie a dezinfekciu vozidiel (ak sa nezabezpečuje zmluvne),
- miestnosť na uskladnenie Bio-odpadu a triedeného odpadu.(vetrateľné)

Pri úprave priestorov sa ráta s podporou prenajímateľa pre ďalšie podporné funkcie podľa požiadaviek nájomcu ZSKE. Riešené priestory sa majú nachádzať na prízemí a maximálne na prvom poschodí.

Budova, v ktorej sa nachádzajú riešené priestory, má byť situovaná oproti cestnej komunikácii. Areál, v okolí budovy, má poskytovať dostatočné kapacity na parkovanie, garážovanie sanitných vozidiel, parkovanie pre zamestnancov, prípadne iné využitie.

Pre jednu záchrannú stanicu pri dvojčlennej posádke požadujeme od 60 do 100 M² a pri trojčlennej posádke od 110 M² a viac.

Nájomca zabezpečí predbežný súhlas Regionálneho úradu verejného zdravotníctva s umiestnením stanice ZZS v objekte.

1. NÁBYTOK

V budove na 2.NP je v miestnosti č. 2.03 dodaná a osadená kuchynská linka dĺžky min. 1800 mm pozostávajúca z dolných a horných skriniek a kuchynskej dosky. V kuchynskej doske je inštalovaný drez a drezová vodovodná batéria. K dispozícii je el. prípojka 2x 230V 16A.

Ostatné dovybavenie miestností nábytkom zabezpečí nájomca.

2. EXTERIÉROVÉ, INTERIÉROVÉ DVERE, OKNÁ

Interiérové dvere - Plné dvere, otváranie kľučkou, hladké, farba biela.

Exteriérové - vstupné dvere sú opatrené guľou. Vstup do čistiacej miestnosti interiérové dvere plastové.

Okná - Riadne tesniace okenné konštrukcie opatrené krídlom- otváracím. Pri použití čírych skiel použitie tieniacu výbavu, žalúzie, alebo rolety. V sociálnych zariadeniach je možnosť použiť fólie.

3. PODLAHY, INTERIÉROVÉ OMIETKY, MAĽBY

Podlahy sú v prevedení laminátová podlaha, linoleum alebo dlažba hygienicky čistiteľné.

V hygienických miestnostiach - toalety, sprchy, šatne, čistiaca miestnosť - je keramická dlažba.

MAĽBY - Navrhnutá je dvojité - trojitá vrstva bielej maľby značky DULUX , Primalex, alebo podobnej kvality. Všetky povrchy je nutné opatriť pred maľovaním penetračným náterom. **Všetky miestnosti budú vymaľované.**

4. ZDRAVOTECHNIKA

ŠTANDARD SANITY

Umývadlá, sprchové kúty a wc misa sú v bežnom štandarde – biela keramika. Umývadlové batérie budú stojankové a sprchové batérie pákové nástenné s sprchovacím setom v bežnom štandarde.

PRIESTOR NA DEZIFEKCIU A ČISTENIE VOZIDIEL – čistiaca miestnosť.

Tento priestor musí byť vybavený min. prívodom teplej a studenej vody, dvojdresom a výlevkou. V čistiacej miestnosti môže byť aj sprcha. Podlaha dlažba. Steny obložené hygienicky –umývateľným obkladom do výšky 1200 – 1800 mm.

Čistiaca miestnosť v exteriéri musí byť vykurovaná. Čistiaca miestnosť oddelená stenami môže byť aj súčasťou garáže.

Vzor:



5. OSVETLENIE A ZÁSUVKOVÉ OBVODY

Vnútorné osvetlenie

Osvetlenie jednotlivých miestností prevádzkovej budovy bude zodpovedať bežne dostupným svietidlám podľa účelu miestností.

Umelé osvetlenie a intenzita osvetlenia bola stanovená v súlade s STN 360450, STN360451, STN EN 12464-1.

Vnútorné zásuvkové a motorické rozvody

V jednotlivých miestnostiach prevádzkovej budovy budú umiestnené zásuvky typizované zásuvky 16 A, 230 V umiestnené vo výške min. 200 mm od podlahy, alebo 1200 mm. V skladoch, šatniach, čistiacej miestnosti budú zásuvky umiestnené vo výške 1200 mm od podlahy.

Platná odborná prehliadka elektroinštalácie.

6. ZABEZPEČENIE TELEVÍZNEHO SIGNÁLU

Zabezpečenie televízneho príjmu bude riešené ZSKE, zabezpečí TV prijímače a antény na príjem DVB-T. ZSKE si od Nájomcu si vyžiada povolenie na umiestnenie antény.

7. INTERNET

Pripojenie na internet zabezpečí ZSKE. ZSKE požiada Prenajímateľa o súhlas s umiestnením antény na budove.

8. KÚRENIE A TÚV

Zabezpečiť dodávku tepla vnútorným rozvodom kúrenia. Výkon musí byť dostatočný a spotreba v média v štandardnom režime.

TÚV - nepretržitá dodávka.

9. MERAČE ENERGIÍ

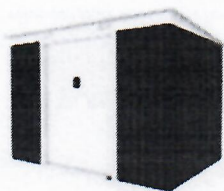
Prenajaté priestory musia byť riadne opatrené meračmi energií, ktoré nájomca odoberá. (voda, el. energia, atď.). V prípade, že sa nedajú merače nainštalovať rozúčtovanie energií sa riadi:

1. Výpočet spotreby tepla upravuje Vyhl. Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016 Z. z. v platnom znení, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla v teplej úžitkovej vody a rozpočítania množstva tepla a je rozpočítané na m². V tomto bode sú zahrnuté: skutočná spotreba tepla, skutočná spotreba tepla na prípravu teplej úžitkovej vody, spotreba vody na prípravu TÚV.
2. Výpočet spotreby vody upravuje Vyhl. Ministerstva životného prostredia SR č. 397/2003 Z. z. v platnom znení, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných odpadových vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody.

10. OPADOVÉ HOSPODÁRSTVO

Na staniciach ZZS sa využíva jedna odvetraná miestnosť. Odpad a bioodpad sa skladujú podľa riadneho platného povolenia s nakladaním odpadu.

Využíva samostatnú miestnosť, v exteriéri sa využíva umiestnená plechová garáž, môže byť plechový uzamykateľný prístrešok.



11. GARÁŽ PRE SANITNÉ VOZIDLO

ZSKE momentálne využíva vozidlá typu VW Transporter a Ford Tranzit v verzii sanitného vozidla.

Rozmery:

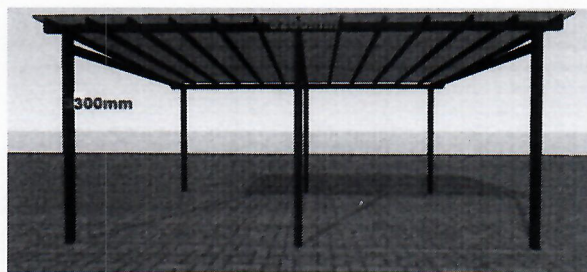
- Ford Transit d 5 531, š 2 059, v 2 850 mm
- VW Transporter d 5 940, š 2 035, v 2 800 mm

Pre každé vozidlo zabezpečiť napájanie 230V/16A, zabezpečiť riadne osvetlenie prístrešku.

Prenajímateľ vyznačí na pozemku dve parkovacie miesta pre osobné vozidlá, ktoré budú využívať zamestnanci ZSKE k zaparkovaniu svojich vozidiel. Prenájom parkovacích miest bude zazmluvnené.

Dvojprístrešok š 7,00m, d 7,00 m, v 3,10 m.

Pohľad spredu na dvojprístrešok



Príloha č. 5

**ROZPIS NÁJOMNÉHO A SLUŽIEB SPOJENÝCH S UŽÍVANÍM PREDMETU NÁJMU
VÝŠKA ÚHRADY**

Tento rozpis je prílohou k Zmluve o nájme nebytového priestoru č./2022 zo dňa
od 01.7.2022

Označenie miestnosti, pozemku	Číslo miestnosti	Rozloha v m2	Podiel	Skutočná rozloha v m2
Celkom nebytové priestory	-	208,29	1 / 1	208,29
Zastrešený pozemok	-	49,00	1 / 1	49,00

Nájomné	m2	*rok	*mesiac
Cena nájmu za nebytové priestory:	220,29	24960,00 €	2080,00 €
Cena nájmu za pozemok pre stojisko sanitných vozidiel a dve parkovacie miesta	49,00	1440,00€	120,00 €
Spolu	269,29 m2	26 400,00 €	2200,00 €
Služby spojené s užívaním predmetu nájmu	-	-	-
zálohová platba za elektrickú energiu	-	1920,00 €	160,00 €
zálohová platba za vodné, stočné, vodu z povrchového odtoku	-	480,00 €	40,00€
zálohová platba za teplo na ÚK a prípravu TUV	-	2400,00 €	200,00€
Spolu bez DPH	-	31200,00 €	2600,00 €
K úhrade bez DPH	-	31200,00 €	2600,00 €

*Všetky ceny uvedené bez DPH