

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Názov: **Landigas spol. s.r.o.**
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
Zriadená/Zapísaná v registri: Okresný súd Košice I., odd. Sro, vložka č.: 11671/V
Sídlo: Tri hôrky 5, 040 11 Košice
Zastúpený: Pavol Petrovský - konateľ
Peter Petrovský - konateľ
Kontaktná osoba: Pavol Petrovský
Tel.: 0903 645 666
E-mail: pavol.petrovsky@landigas.sk
IČO: 36198862
DIČ: 2020043036
IČ DPH: SK2020043036
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
Číslo účtu: SK71 7500 0000 0018 1305 2443
(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Názov: **Záchranná služba Košice**
Právna forma: štátna príspevková organizácia
Zriadená: Zriaďovacou listinou Ministerstva zdravotníctva SR
č. 1842/1990-A/I-5 z 18.12.1990
Sídlo : Rastislavova č. 43, 041 91 Košice
Zastúpený: JUDr. Miroslav Boháč, riaditeľ
Kontaktná osoba: Bc. Vladimír Kudla, manažér prevádzky
Tel.: 0911 408 153
E-mail: mp@kezachranka.sk
IČO : 00606731
DIČ : 2021141980
IČ DPH : neplatca DPH
Bankové spojenie : Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu: SK42 8180 0000 0070 0028 9408
(ďalej len „Nájomca“)

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 9028, pre okres Michalovce, obec Michalovce, kat. úz. Michalovce, a to:
 - a) stavba – predajný sklad, súpisné číslo 6299, ktorá je postavená na parc. reg. „C“, par. č. 4872/74, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 204 m²,
 - b) pozemok par. reg. „C“, par. č. 4872/74, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 204 m²,
 - c) pozemok par. reg. „C“, par. č. 4872/55, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 342 m².

2. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je kópia Výpisu z Listu vlastníctva č. 9028 (ďalej „LV“).

Článok III.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma Nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory (ďalej len „priestory“) nachádzajúce sa v budove obchodu a služieb, o celkovej ploche 408 m², zastavaný pozemok nachádzajúci sa pod budovou o výmere 204m², a pozemok na ktorom je dvor o celkovej ploche 342 m². Priestory sa nachádzajú v budove, ktorá je na liste vlastníctva označená ako „**predajný sklad**“, postavenej na pozemku parcela č. „C“ KN 4872/74 zapísanej na LV č. 9028 k. ú. Michalovce.
Predmetom prenájmu sú nehnuteľnosti v m²:
 - a) Nebytové priestory vo výmere 408 m² (prízemie 204 m² + poschodie 204 m²) spolu so zastavanou plochou pozemku – podľa Prílohy č.2 – Nákres prenajatých priestorov s uvedením m², ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy
 - b) Pozemok na ktorom je dvor vo výmere 342 m²
2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť Nájomcovi nebytové priestory a pozemok na ktorom je dvor za účelom zabezpečenia prevádzkovania ambulancie záchranej zdravotnej služby – rýchlej zdravotnej pomoci/rýchlej lekárskej pomoci, na základe zriaďovacej listiny Nájomcu a platného oprávnenia na prevádzkovanie ambulancie záchranej zdravotnej služby.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
4. Prenajíateľ je povinný zabezpečovať do prenajatých priestorov dodávku energetických médií a služieb spojených s prenájomom: teplo, vodné, stočné a elektrickú energiu. (ďalej len „služby spojené s prenájomom“).
5. Predmetné nehnuteľnosti sú v nasledovnom vybavení:
 - prízemie 204m² - chodba, wc, sprcha, kuchynka, predajňa, sklad, schodisko
 - poschodie 204m² - wc, kotolňa, kancelária, zasadačka, sklad
 - alarm- v celej budove
 - kamerový systém - v budove aj na dvore
 - priemyselná bezprašná podlaha - sklad, predajňa, kuch. chodba, soc.-dlažba
 - prízemie - stropy kazetové
 - poschodie - stropy sadrokartónové
 - kondenzačný plynový kotol, voda, plyn, kanalizácia, internet, elekt. prípojka
 - dvor - osvetlený a snímaný kamerovým systémom, samostatne uzamykateľný, s prístupovou cestou
6. Prenajíateľ sa zaväzuje, že do doby začiatku plynutia tejto zmluvy podľa Článku IV., bod 2r, za účelom riadneho a nerušeného využívania predmetu nájmu Nájomcom, zabezpečí na vlastné náklady realizáciu nevyhnutných stavebných úprav na základe požiadaviek Nájomcu.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú na obdobie 2 rokov a začína plynúť dňa 01.01.2020.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo pred uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 2 tohto článku zmluvy písomne oznámiť Prenajíateľovi záujem v pokračovaní nájomného vzťahu. V tom prípade sa nájomný vzťah uplynutím doby uvedenej v bode 2 tohto článku zmluvy nekončí, a nájomný vzťah sa považuje uzatvorený na dobu neurčitú.

Článok V.

Nájom, spôsob jeho platenia a ostatné služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za predmet nájmu v sume 1.700,- EUR mesačne bez DPH a bez médií.

2. Nájomné v sume 1.700,- EUR je splatné mesačne vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Variabilný symbol platby za nájomné nájomca uvádza vo forme MMRRRR. Nájomca poukáže platbu nájomného na účet Prenajímateľa na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, ktorá bude spĺňať náležitosti platného daňového dokladu a bude riadne doručená Nájomcovi. Povinnosť zaplatiť nájomné je splnená pripísaním poukázanej sumy na účet Prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s prenájmom za elektrickú energiu, vykurovanie a dodávku vody, bude Nájomca uhrádzať formou mesačných zálohových platieb vo výške predpokladaných mesačných nákladov za prenajatý priestor na základe vystavenej faktúry Prenajímateľom mimo platieb nájomného. Zmluvné strany sa dohodli, že k mesačným úhradám bude pripočítaná DPH, podľa aktuálnej sadzby DPH. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnej výške zálohových platieb za náklady spojené s prenájmom, ktoré bude Prenajímateľ zabezpečovať pre Nájomcu:

- elektrická energia	350,- EUR
- plyn	100,- EUR
- dodávka vody	50,- EUR
4. Zmluvné strany sa dohodli, že vyúčtovanie rozdielu mesačných zálohových platieb a skutočnej spotreby v rámci zúčtovacieho obdobia si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov spojených s prenájmom. Vyúčtovanie nákladov zašle Prenajímateľ Nájomcovi, ktorý najneskôr do 15 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre Prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech Nájomcu.
5. Ak Prenajímateľ poskytne Nájomcovi na užívanie pevnú telefónnu linku, Nájomca je povinný zaplatiť náklady spojené s jej užívaním, ktoré budú fakturované vo výške skutočných mesačných nákladov. Číslo telefónnej linky bude uvedené v Odovzdávaco-preberacom protokole – Príloha č.3 tejto zmluvy. Prenajímateľ súhlasí aj so zriadením vlastného telefonického pripojenia Nájomcu na náklady Nájomcu.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť odvoz a likvidáciu komunálneho a biologického odpadu na vlastné náklady.
7. Ak Nájomca bude prenajaté priestory užívať obmedzene z dôvodu, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, má nárok na pomernú zľavu z nájomného podľa závažnosti obmedzenia. Výška prípadnej zľavy bude stanovená osobitnou dohodou zmluvných strán.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť výšku nájomného za predmet nájmu o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien potvrdenú a vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to vždy k 01.03. každého nasledujúceho roka po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.

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 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 nebytových priestorov riadne oboznámil, o čom je spísaný Odovzdávaco-preberací protokol v dvoch origináloch, pre každú zo zmluvných strán po jednom výtlačku, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy ako Príloha č. 3. Pred odovzdaním prenajatých priestorov je Prenajímateľ povinný vykonať hygienickú maľbu priestorov.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že bežné opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu (do výšky 200,- EUR vrátane, ako je výmena žiarovky, a pod.) vykoná Nájomca na svoje náklady. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv nad rámec bežných opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv.

5. Nájomca je oprávnený realizovať stavebné 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. 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 prenajatého priestoru hasiacimi prístrojmi a ich kontrolu zabezpečí Nájomca na vlastné náklady. Ak sa v prenajatých priestoroch nachádzajú stabilné protipožiarné zariadenia, ktoré sú v správe Prenajímateľa, kontroly a opravy týchto zariadení vykonáva Prenajímateľ. Protipožiarnu ochranu zabezpečuje Nájomca.
7. 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).
8. Prenajímateľ prehlasuje, že na nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú prenajaté priestory, má uzatvorenú poistnú zmluvu pre prípad poškodenia alebo zničenia v dôsledku živelnej pohromy.
9. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecnými platnými hygienickými predpismi. Upratovacie práce, udržiavanie hygienického režimu, deratizáciu a dezinsekciiu si zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.
10. Nájomca súhlasí s tým, že ak Prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody, alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá Nájomca nárok na náhradu škody a Prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
11. Prenajímateľ súhlasí s osadením informačnej tabule o sídle ambulancie záchrannej zdravotnej služby prevádzkovanvej Nájomcom na predmete nájmu.
12. 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 1 mesačnej výpovednej lehote z dôvodu ak:
 1. Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 2. nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 3. Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti v zmysle tejto zmluvy,
 4. v prípade nezaplatenia dohodnutej splátky nájomného za štvrtý rok, najneskôr do konca príslušného štvrtého roka napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa.
2. V prípade zmeny trvania nájmu v zmysle čl. IV bod 3 tejto Zmluvy na dobu neurčitú sú zmluvné strany tiež oprávnené skončiť nájmu:
 - výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v 4 mesačnej výpovednej lehote bez udania dôvodu.
3. 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.
4. 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 zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a súvisiacimi právnymi predpismi.
2. Zmluvné strany súhlasia s tým, že všetky eventuálne súdne spory spojené s touto zmluvou patria do výlučnej kompetencie súdov Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo zmluvy prednostne dohodou a rokovaním.
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. Obe zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní, kedy ku zmene došlo, písomne oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu týkajúcu sa zmeny právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena obchodného mena, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
6. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažený právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.
7. Prenajímateľ alebo ním určení splnomocnení zamestnanci majú právo vstupovať za prítomnosti Nájomcu do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania účelu nájmu a zisťovania ich technického stavu.
8. Táto zmluva sa môže meniť a dopĺňať len na základe dohody oboch zmluvných strán, a to formou písomného číslovaného dodatku, ktorý sa po jeho podpise zmluvnými stranami stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
9. 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 Košiciach dňa 26.9.2019

V KOŠICIACH dňa 26.9.2019

Prenajímateľ

Nájomca

Pavol Petrovský
konateľ

JUDr. Miroslav Boháč
riaditeľ