

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

Prenajímateľ:

Meno a priezvisko:

Ing. Václav Klein

Bydlisko:

Septimiova 8, 851 10 Bratislava

Dátum narodenia:

a manželka

Meno a priezvisko:

Ing. Andrea Kleinová

Bydlisko:

Septimiova 8, 851 10 Bratislava

Dátum narodenia:

Tel.:

+421 903 660 669

E-mail:

ada.kleinova@gmail.com

Bankové spojenie:

mBank S.A., pobočka zahraničnej banky

Číslo účtu:

DIČ:

1025803955

(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

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. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 10645, pre okres: Košice IV, obec Košice - Juh, kat. úz. Južné Mesto, a to:
 - a) stavba, súpisné číslo: 6981, druh stavby: rodinný dom, ktorá je postavená na parc. reg. „C“, par. č. 2021, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 228 m²,
 - b) pozemok par. reg. „C“, par. č. 2019, druh pozemku: záhrada, s výmerou 157 m²,
 - c) pozemok par. reg. „C“, par. č. 2020, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 15 m²,

d) pozemok par. reg. „C“, par. č. 2021, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 228 m²,

e) pozemok par. reg. „C“, parc. č. 2018, druh pozemku: záhrada, s výmerou 169 m².

2. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je kópia Výpisu z Listu vlastníctva č. 10645 (ďalej „LV“).

Článok III.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 10645, pre okres: Košice IV, obec Košice - Juh, kat. úz. Južné Mesto, a to:
 - a) Nebytové priestory vo výmere 281 m² v stavbe so súpisným číslom 6981, druh stavby: rodinný dom, postavený na parcele registra „C“ č. 2021, o výmere 228 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie spolu so zastavanou plochou (ďalej len „priestory“)
 - b) pozemok par. reg. „C“, par. č. 2019, druh pozemku: záhrada, s výmerou 157 m²,
 - c) pozemok par. reg. „C“, par. č. 2020, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 15 m²,
 - d) pozemok par. reg. „C“, par. č. 2021, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 228 m²
 - e) pozemok par. reg. „C“, parc. č. 2018, druh pozemku: záhrada, s výmerou 169 m².

Prenajímateľ vyhlasuje a Nájomca si je vedomý a rešpektuje, že pozemky uvedené pod písm. b), c), e) tohto článku zmluvy sa prenajímajú ako tzv. spoločný dvor, a teda, že tieto pozemky užíva tiež tretia osoba, ktorá má tieto pozemky v nájme na základe nájomnej zmluvy, a to obchodná spoločnosť PV Solarsys, s.r.o., so sídlom SNP 6, 044 42 Rozhanovce, IČO: 44 294 972. Spoločnosť PV Solarsys, s.r.o. užíva predmetné pozemky v časti 4/7 k celku a Nájomca bude oprávnený užívať predmetné pozemky v časti 3/7 k celku, s čím Nájomca súhlasí. Nájomca je povinný užívaním predmetných pozemkov neznemožňovať ich užívanie spoločnosti PV Solarsys, s.r.o. Nájomca je zároveň povinný zabezpečiť, aby bol prejazd cez spoločnú bránu na predmetné pozemky neustále voľný a priechodný.

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. Prenajímateľ sa zaväzuje, že do doby začiatku plynutia tejto zmluvy podľa Článku IV., bod 2, za účelom riadneho a nerušeného využívania predmetu nájmu Nájomcom, zabezpečí na vlastné náklady realizáciu nevyhnutných stavebných úprav – a to výstavbu 3 ks prístreškov pre sanitky Nájomcu, podľa vzájomnej dohody zmluvných strán. Prenajímateľ sa taktiež zaväzuje do doby začiatku plynutia tejto zmluvy podľa článku IV bod 2, zabezpečiť na vlastné náklady realizáciu nevyhnutných stavebných úprav na základe požiadaviek Nájomcu dohodnutých na osobnom stretnutí zmluvných strán uskutočnenom pred podpisom tejto zmluvy a to: vybudovanie priečky na vytvorenie skladu, vytvorenie druhej sprchy, polozenie podlahovej krytiny, jednoduchá kuchynská linka na prízemí, dvojdres a výlevka na prízemí, elektrická prípojka na (220 V/ 3x 16A istič) pre sanitné vozidlo, vonkajšie osvetlenie vozidiel (halogén s pohybovým senzorom), osadiť dvere do podkrovia.

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, odo dňa začatia nájmu, pričom nájom 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 Prenajímateľovi 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 2.200,- EUR. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
2. Nájomné v sume 2.200,- EUR je splatné mesačne vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca za ktorý sa nájomné platí. Variabilný symbol platby za nájomné nájomca uvádza vo forme MMRRRR.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný prihlásiť sa u jednotlivých dodávateľov energií na odber týchto energií (voda, plyn, elektrická energia) a Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť. Úhradu nákladov za uvedené energie bude hradieť Nájomca sám priamo dodávateľom energií, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za dodávky energií ani za ich úhradu.
4. Ak má Nájomca záujem o využívanie pevnej linky, je povinný prihlásiť sa u poskytovateľa služieb a hradieť náklady a poplatky spojené s jej užívaním vo vlastnom mene priamo poskytovateľovi služieb. Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť odvoz a likvidáciu komunálneho a biologického odpadu na vlastné náklady.
6. 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.

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. 2. Pred odovzdaním prenajatých priestorov je Prenajímateľ povinný vykonať hygienickú maľbu priestorov.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom 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, pričom ustanovenie predchádzajúcej a tejto vety platí iba v prípade skončenia nájmu pred uplynutím doby podľa čl. IV ods. 2 tejto zmluvy. Po uplynutí tejto doby, uvedená povinnosť Prenajímateľa uhradiť Nájomcovi pomernú časť nákladov za rekonštrukčné práce vykonané na predmete nájmu, zaniká.

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 požiarom 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 protipožiarne 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, protipožiarne 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 poisťnú zmluvu pre prípad poškodenia alebo zničenia v dôsledku živelných pohromy.
9. 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.
10. Nájomca súhlasí s tým, že ak Prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy 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 prevádzkovej Nájomcom na predmete nájmu.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám.
13. Nájomca zodpovedá za akúkoľvek škodu, ktorú spôsobí na predmete nájmu on, jeho zamestnanci alebo tretie osoby, ktoré sa budú v predmete nájmu zdržiavať s vedomím Nájomcu a/alebo v súvislosti s činnosťou Nájomcu, ako aj za škodu, ktorá bude spôsobená prevádzkou a činnosťou Nájomcu.
14. Nájomca ako užívateľ Predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete Nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu a ochranu Predmetu nájmu. V prípade, že v dôsledku porušenia tejto povinnosti vznikne Nájomcovi akákoľvek škoda, je Prenajímateľ povinný ju Nájomcovi nahradiť.
15. Nájomca je povinný prijať primerané opatrenia za účelom ochrany Predmetu nájmu pred vlámaním, pred krádežou vecí z predmetu nájmu, ako aj pred akýmkoľvek poškodením predmetu nájmu a vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
16. Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr v posledný deň trvania nájmu, a to v stave v akom predmet nájmu od Prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s ohľadom na zmeny a úpravy vykonané na predmete nájmu, v súlade a za podmienok stanovených touto zmluvou.

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 štvrtýrok, najneskôr do konca príslušného štvrtého roka napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa,
 5. ak Nájomca (alebo jeho zamestnanci a osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu so súhlasom Nájomcu alebo v súvislosti s jeho činnosťou) napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Prenajímateľa poškodzuje predmet nájmu, jeho vybavenie, zariadenie alebo veci nachádzajúce sa v predmete nájmu,
 6. Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom podľa čl. III tejto zmluvy,
 7. Nájomca prenechal predmet nájmu alebo jeho časť, v rozpore so zmluvou a bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, do podnájmu tretej osobe.
2. V prípade zmeny trvania nájmu v zmysle čl. IV bod 3 tejto Zmluvy na dobu neurčitú sú zmluvné strany tiež oprávnené skončiť nájom:
 - 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 18-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 zaťažovaný právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.
7. Prenajímateľ alebo ním určená splnomocnená osoba 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 Bratislave, dňa 28.10.2019

V Košiciach, dňa 5. 11. 2019

Prenajímateľ

Nájomca

Ing. Václav Klein

JUDr. Miroslav Boháč
riaditeľ

Ing. Andrea Kleinová

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Košice IV
Obec: KOŠICE - JUH
Katastrálne územie: Južné Mesto

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 17.10.2019
Čas vyhotovenia: 09:43:29

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10645

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2017	228	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		4
2018	169	záhrada	4	1		
2019	157	záhrada	4	1		
2020	15	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
2021	228	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		4

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
6981	2021	10	dom		1
9152	2017	10	dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Klein Václav r. Klein, Ing. a Andrea Kleinová r. Koscelanská, Ing., Pod
hrabinou 112, Košice, PSČ 040 16, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 27.09.1971

Dátum narodenia : 20.10.1970

Titul nadobudnutia Tit.kupnej zmluvy V-1379/98 v.z.1809/98.

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-1699/2001

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.