

## 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:

Obaja bytom:  
Bankový spojenie:  
Číslo účtu:  
Tel.:  
E-mail:  
DIČ:  
IČ DPH:  
(ďalej len „Prenajíateľ“ )

**Ing. Marko Soták**  
a manželka  
**Mgr. Ľubica Sotáková,**  
, 04 001 Košice

1024157057  
neplatca DPH

a

#### Nájomca:

Názov:  
Právna forma:  
Zriadená:  
  
Sídlo :  
Zastúpený:  
Kontaktná osoba:

**Záchranná služba Košice**  
štátna príspevková organizácia  
Zriaďovacou listinou Ministerstva zdravotníctva SR  
č. 1842/1990-A/1-5 z 18.12.1990  
Rastislavova č. 43, 041 91 Košice  
JUDr. Miroslav Boháč, riaditeľ  
Bc. Vladimír Kudla, manažér prevádzky  
Tel.: 0911 408 153  
E-mail: mp@kezachranka.sk  
00606731  
2021141980  
neplatca DPH  
Štátna pokladnica Bratislava  
SK42 8180 0000 0070 0028 9408

IČO :  
DIČ :  
IČ DPH :  
Bankové spojenie :  
Číslo účtu:  
(ďalej len „Nájomca“)

### Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a ponecháva nájomcovi do užívania:
  - Dom č. súp. 9224 postavený na parcele č.4634
  - Garáž postavená na parcele č.4635
  - Parc. č. 4635 - záhrady o výmere 178 m<sup>2</sup>
  - Parc. č. 4634 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 224 m<sup>2</sup>nachádzajúci sa v Košiciach na ul. Ťahanovské riadky 9224/83, ktorý je vedený na LV č. 629, zapísaný na Katastrálnom úrade v Košiciach, Správa katastra Košice, **Katastrálne územie Severné mesto, obec Košice-Sever, okres Košice I.**
2. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je kópia Výpisu z Listu vlastníctva č. 629 (ďalej „LV“).

### Článok III.

#### Predmet a účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť Nájomcovi nebytové priestory a pozemok na ktorom je dvor za účelom zabezpečenia prevádzkovania ambulancie záchrannej zdravotnej služby – rýchlej zdravotnej pomoci/rýchlej lekárskej pomoci, na základe zriaďovacej listiny Nájomcu a platného oprávnenia na prevádzkovanie ambulancie záchrannej zdravotnej služby.
2. 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.
3. Nájomca si zabezpečí zmluvný vzťah s dodávateľmi jednotlivých energií a médií ku dňu plynutia nájmu nebytového priestoru, a to:
  - a) plyn
  - b) elektrická energia
  - c) voda a stočné
  - d) telefón, internet.
4. Prenajíateľ nezodpovedá za dodávky médií v prípade odstávok a porúch z centrálného zdroja.
5. Prenajíateľ 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 na základe požiadaviek Nájomcu a to:
  - a) spevnená plocha parkovania
  - b) parkovací prístrešok o rozmere 7x7x2,9 m
  - c) výlevku, dvoj-dres s prívodom teplej a studenej vody.

### 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 doba nájmu začína plynúť 1.8.2020.
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 1 500 €, EUR mesačne bez médií. Prenajíateľ nie je platcom DPH.
2. Nájomné v sume 1 500 €, EUR je splatné mesačne vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe splátkového kalendára na celý kalendárny rok. Variabilný symbol platby za nájomné nájomca uvádza vo forme MMRRRR. Povinnosť zaplatiť nájomné je splnená pripísaním poukázanej sumy na účet Prenajíateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle č. V. zmluvy o nájme, je tento povinný zaplatiť prenajíateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, ak sa nedohodnú inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajíateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajíateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajíateľa.
4. Prenajíateľ súhlasí aj so zriadením vlastného telefonického pripojenia Nájomcu na náklady Nájomcu.
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.
7. Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná zo strany Nájomcu automaticky o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený. Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od Prenajímateľa, v ktorej bude vyúčtované prvýkrát zvýšené nájomné za prvý mesiac príslušného roka, v ktorom má dôjsť k zvýšeniu nájomného podľa predchádzajúcej vety. V prípade, že miera inflácie za predchádzajúci rok meraná indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR je záporná, nájomné sa upravovať nebude a ostane na úrovni z predchádzajúceho obdobia, kedy miera inflácie nebola záporná.
8. Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku potreby alebo zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov SR, alebo zavedením nových všeobecne záväzných právnych predpisov SR, že takáto daň alebo poplatok pôjde na ťarchu Prenajímateľa, Prenajímateľovi tak vznikne právo na také zvýšenie nájomného, aby zvýšené nájomné v plnom rozsahu pokrylo novo zavedenú daň či poplatok a aby tak prenajímateľ po takomto zvýšení obdržal od nájomcu čistú sumu nájomného.

#### 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 Odovzdávací a 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. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že pred odovzdaním nebytového priestoru do nájmu bola vykonaná hygienická maľba objektu. Po skončení nájmu Nájomca vykoná hygienickú maľbu nebytového priestoru na vlastné náklady.
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, oprava kotla kúrenia 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. V prípade, že počas nájmu vznikne legislatívna potreba vykonania zásahu, splnenia podmienok, resp. zmeny akýchkoľvek opatrení, ktoré budú súvisieť s prácou a výkonom funkcie Nájomcu vyplývajúcich zo zákona a bude to mať finančný súvis, bude to znášať Nájomca.
6. 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 ako napr. vytvorenie prístrešku na parkovanie a spevnenie plochy na parkovanie. Na uvedené sa vzťahuje odpočet amortizácie.
7. 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 protipožiarne zariadenia, ktoré sú v správe Prenajímateľa, kontroly a opravy týchto zariadení vykonáva Prenajímateľ. Protipožiarnu ochranu zabezpečuje Nájomca.
8. Odborné prehliadky elektrických, plynových sietí, vodovodných rozvodov, protipožiarne revízie a pod. je povinný zabezpečiť Nájomca v zmysle platných predpisov a to na vlastné náklady. 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 živeľnej 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 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 štvrtrok, najneskôr do konca príslušného štvrtroka 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 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 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 29. IV. 2020

V KOŠICIACH dňa 29. 4. 2020

Prenajímateľ

Nájomca

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_