

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:

Názov: **Nemocnica s poliklinikou n.o. Kráľovský Chlmec**
Právna forma: nezisková organizácia
Zapísaná v registri: neziskových organizácií poskytujúcich všeobecne prospešné služby
na OÚ Košice pod č. OVVS/6/2012
Sídlo: Nemocničná 8, 077 01 Kráľovský Chlmec
Zastúpený: Ing. Klára Hencelová, riaditeľka
Kontaktná osoba: Pavol Dobos
Tel.: 0905 359 439
Fax: 056/63 215 63
E-mail: pavol.dobos@nspkch.sk
IČO: 45737967
DIČ: 2023441673
IČ DPH: SK2023441673
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK49 5200 0000 0000 0925 7048
(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: Ing. Milan Kurčík, generálny riaditeľ
Ing. Martin Jaš, ekonomický riaditeľ
MUDr. Ľubica Bajarovská, MPH, medicínsky riaditeľ
Kontaktná osoba: Ing. Mária Koránová, MPH, hlavný ekonóm
Tel.: 055 – 6814 393
Fax: 055 – 6814 480
E-mail: he@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 - budovy, zapísanej na liste vlastníctva č. 8691, nachádzajúcej sa na ulici Nemocničná 8, súpisné číslo 2406, ktorá je postavená na parc. č.2031/5 , druh pozemku zastavaná plocha s výmerou 370 m2 a na parc. č.2031/7 , druh pozemku zastavaná plocha s výmerou 219 m2, katastrálne územie Kráľovský Chlmec, Správa katastra Trebišov, okres Trebišov, obec Kráľovský Chlmec.
2. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je kópia Výpisu z Listu vlastníctva (ďalej „LV“)..

Článok III. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za nižšie uvedených podmienok časť nebytových priestorov (ďalej len „priestory“) podľa Čl. II tejto zmluvy. Konkrétne predmetom prenájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere 169,46 m² a z toho:
 - a) Nebytové priestory – podľa Prílohy č.2 – Nákras prenajatých priestorov 112,65 m², ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy
 - b) Dvojgaráž – detto Príloha č. 2 – o výmere 56,81 m² pre sanitné motorové vozidlá s prívodom na 230 V
2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť Nájomcovi nebytové priestory za účelom zabezpečenia prevádzkovania ambulancie záchrannej zdravotnej služby – rýchlej zdravotnej pomoci, na základe zriaďovacej listiny Nájomcu a platného oprávnenia na prevádzkovanie ambulancie záchrannej 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 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“) avšak nezodpovedá za poruchy, ktoré sú na strane dodávateľov médií.

Článok IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.08.2018, jej zverejnením v Centrálnom registri zmlúv, ktoré zabezpečí Nájomca.
2. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 08.12.2019.

Článok V. Nájom, spôsob jeho platenia a ostatné služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške celkového ročného nájomného za predmet nájmu v sume 11 847,65 Eur/rok, z toho:

Nebytové priestory	112,65 m ² x 85,00 Eur/m ² /rok t.j. 9 575,25 Eur/ročne
Garáže	56,81 m ² x 40,00 Eur/m ² /rok t.j. 2 272,40 Eur/ročne

Výška mesačného nájomného za nebytové priestory a garáže činí 987,30 Eur. Nájom nehnuteľnosti je v zmysle zák. č. 222/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov oslobodený od dane.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že prevádzkové náklady, vodné a stočné, elektrická energia, dodávka tepla a TUV bude Nájomca uhrádzať zálohovo vo výške 295,00 Eur/mesiac vrátane DPH na základe vystavenej faktúry:
 - služby spojené s dodávkou elektrickej energie sú 120,00 Eur/mes. s DPH
 - služby spojené s dodávkou vody 26,00 Eur/mes. s DPH a stočné 19,00 Eur/mes. s DPH
 - služby spojené s dodávkou tepla a TUV sú 130,00 Eur/mes. s DPH
3. **Mesačné nájomné spolu s platbou za služby spojené s nájomom nebytových priestorov činí 1282,30 Eur (slovom jedentisícdeväťstoosemdesiatdva 30/100 Eur) a je splatné do 20. dňa príslušného mesiaca.** Variabilný symbol platby za nájomné je číslo faktúry. Nájomca poukáže

- platbu nájomného na účet Prenajímateľa. Povinnosť zaplatiť nájomné je splnená pripísaním poukázanej sumy na účet Prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby spojené s nájmom, ktorú Prenajímateľ platí dodávateľom týchto služieb. V prípade, ak je pre dané médium namontovaný osobitný merač, Nájomcovi bude vyúčtovaná reálna spotreba. Vyúčtovanie skutočných prevádzkových nákladov bude prebiehať raz za obdobie jedného kalendárneho roka, vždy k 31.12. príslušného roka a tiež pri ukončení nájmu. V prípade, ak skutočné náklady budú prevyšovať zálohové platby hradené Nájomcom, Nájomca je povinný na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom tento rozdiel uhradiť.
 5. Ak Prenajímateľ poskytne Nájomcovi na užívanie vnútornú 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 zber, uskladnenie, odvoz a likvidáciu 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. 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 0,02% 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 a v prípade záujmu nájomcu o ich prenájom, budú predmetom dodatku 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 100,- 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 protipožiarne 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 prenajatých priestoroch pre potreby kontroly plnenia úloh ochrany pred požiarom a požiarnej prevencie.

7. 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.
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 za predpokladu, že Prenajímateľ dopredu a včas upovedomí Nájomcu.
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. Ak nájomca alebo výpožičiavateľ prenechal nehnuteľný prioritný majetok do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná.

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 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 jeden mesiac, najneskôr do konca príslušného mesiaca, v ktorom obdržal písomné upozornenie Prenajímateľa.
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 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. Prenajímateľ nie je oprávnený postúpiť 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. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažený právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.
8. Prenajímateľ alebo ním určený splnomocnený zamestnanec majú právo vstupovať za prítomnosti Nájomcu do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania účelu nájmu a zisťovania ich technického stavu.
9. 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.
10. 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 2.7.2018

V Košiciach dňa 2.7.2018

Prenajímateľ

Nájomca

Ing. Klára Hencelová
riaditeľka

Ing. Martin Jaš
ekonomický riaditeľ

Ing. Milan Kurčík
generálny riaditeľ