Zmluva o nájme nebytových priestorov
a o užívaní priľahlých komunikácií a plôch

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a v zmysle ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len ako „Zmluva") medzi

---

Zmluvné strany

1. Názov: **Obec Lipovník**
   IČO: 00328464
   DIČ: 2020961448
   Sídlo: Lipovník č. 164, 049 42 Drnava
   Kontakt: 0905 783 350, 058/78 83 11 0
   Štatutárny orgán: Robert Emödi, starosta
   (ďalej len „prenajímateľ")

a

2. Obchodné meno: **Záchranná služba Košice**
   štátna príspevková organizácia zriadená Zriaďovacou listinou Ministerstva zdravotníctva SR č. 1842/1990-A/I-5 z 18.12.1990
   Sídlo: Rastislavova 43, 041 91 Košice
   Štatutárny orgán: Ing. Bystrík Mucha, riaditeľ
   IČO: 00 606 731
   DIČ: 2021141980
   IČ DPH: neplatca DPH
   Bankové spojenie: Štátna pokladnica
   Číslo účtu (IBAN): SK42 8180 0000 0070 0028 9408
   (ďalej len „nájomca")

Čl. I.
Predmet Zmluvy

1. Predmetom Zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nehnuteľnosť špecifikovanú v bode 2 tohto Článku Zmluvy nájomcovi za podmienok uvedených v Zmluve.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: stavby so súpisným číslom 149, postavenej na pozemku: parcela registra „C", p. č. 105/1 – zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 987m², evidovaný na LV č. 598, nachádzajúci sa v katastrálnom území: Lipovník, obec: Lipovník, v okrese Rožňava (ďalej len „nehnuteľnosť").
3. Predmetom nájmu je priestor o výmere 91,09 m² – nebytový priestor, priestor o výmere 25m² – priestor na parkovanie sanitného vozidla a ako aj časť dvora, spoločne sa nachádzajúce v nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 2 tohto Článku Zmluvy (ďalej len „predmet nájmu")
4. Zmluvou prenajímateľ za odplatu prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie predmet nájmu. Prenajímateľ zároveň umožňuje nájomcovi užívať prístupové komunikácie prechádzajúce cez prenajímateľove pozemky a parkovaciu plochu, prináležiace k stavbe prenajímateľa (ďalej tiež len ako „komunikácie") a to v rozsahu nájomcovej prevádzkovej doby.

5. Nájomca sa za užívanie predmetu nájmu a za užívanie komunikácií zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné ako aj zmluvne dohodnuté platby za služby spojené s nájmom.

Čl. II.
Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využívanie predmetu nájmu na prevádzkovanie sídla stanice záchrannej zdravotnej služby. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu iba na dohodnutý účel.

Čl. III.
Nájomné a služby spojené s nájmom nebytových priestorov

1. Za nájom nebytových priestorov, uvedených v Čl. I ods. 2 Zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť nájomné, ktorého výška je dohodou zmluvných určená nasledovne:

• Splátka nájomného:	430 €/mesačne
• Splátka služieb spojených s užívaním predmetu nájmu:	
a. dodávka pitnej vody	14,-€/mesačne
b. odvádzanie odpadovej vody a odvoz zo septika	7,- €/mesačne
c. odvoz komunálneho odpadu	4,38 €/mesačne
d. dodávka el. energie	95,-€/mesačne
e. plyn	230,38 €/mesačne
• Celkový konečný náklad:	780,76 €/mesačne

2. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba vykoná kalkuláciu skutočných nákladov vynaložených prenajímateľom na služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa platných právnych predpisov, do 60 dní od zistenia ich skutočnej spotreby. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný doplatiť prenajímateľovi najneskôr do 21 dní pracovných, počnúc doručením vyúčtovania nájomcovi. V rovnakej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi vzniknutý preplatok.

- Za služby spojené s nájmom sa považujú:
  a. ústredné vykurovanie + dodávka plynu
  b. dodávka pitnej vody
  c. odvádzanie odpadovej vody
  d. dodávka teplej úžitkovej vody
  e. dodávka elektrickej energie
  f. odvoz komunálneho odpadu
  g. umývanie ambulancie svojpomocne vo dvore domu

3. Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom sa platia mesačne pozadu, za predchádzajúci mesiac. Nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom sa nájomca zaväzuje uhrádzať na základe riadne vystavenej faktúry prenajímateľom v lehotách splatnosti tam uvedených, najneskôr do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
4. Nájomné sa uhrádza bezhotovostne – prevodným príkazom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy.

Čl. IV.
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa 15.05.2020.
2. Nájomný vzťah sa končí:
   a. písomnou dohodou zmluvných strán,
   b. písomnou výpoveďou odôvodnenou podľa bodu 3 alebo bodu 4 tohto Článku Zmluvy, danou ktoroukoľvek zo zmluvných strán. Jednomesačná výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, s výnimkou stanovenou v ods. 5 tohto Článku Zmluvy,
   c. odstúpením od nájomnej zmluvy nájomcom v prípade, ak prenajímateľ hrubo porušuje ustanovenia nájomnej zmluvy, napríklad aj tým, že napriek písomnému upozorneniu nájomcu bezodkladne neodstráni vady predmetu nájmu, ktoré je povinný odstrániť.
3. Prenajímateľ môže vypovedať Zmluvu v jednomesačnej výpovednej lehote, ak:
   a. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so Zmluvou,
   b. nájomca o viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace mešká s platením nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu,
   c. nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu alebo s jeho súhlasom doň vstupujú, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok, alebo nedodržujú bezpečnostné alebo iné predpisy a záväzné normy,
   d. nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,

4. Nájomca môže vypovedať Zmluvu v jednomesačnej výpovednej lehote:
   a. ak stratí spôsobilosť na činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal, resp. jeho oprávnenie na túto činnosť v predmetnom sídle bude zrušené a to ku dňu, ktorý bude uvedený v rozhodnutí ako deň skončenia prevádzkovania ambulancie záchrannej zdravotnej služby,
   b. ak prenajímateľ porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo ak sa predmet nájmu stane hoci dočasne nespôsobilým na prenájom,
   c. pokiaľ nehnuteľnosť nesplní náležitosti stanovené zákonom pre účely vydania rozhodnutia RÚVZ pre spustenie činnosti ZZS,
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu môžu ukončiť aj na základe písomnej výpovede bez uvedenia dôvodu. V takom prípade je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
   a. odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, o odovzdaní predmetu nájmu bude vyhotovený písomný protokol,
   b. zabezpečiť udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, zohľadňujúc všeobecne záväzné právne predpisy, upravujúce bezpečnosť

a ochranu zdravia pri práci a požiarnu ochranu objektu, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú,

c. zabezpečiť vykonanie opráv na predmete nájmu, na vykonanie ktorých je povinný, bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o ich potrebe dozvedel,
d. na vlastné náklady vykonať odstránenie vád predmetu nájmu prevyšujúcich 33,-€,
e. vypracovať a doručiť vyúčtovanie skutočných nákladov na energie a vodu, za ktoré nájomca platí zálohové platby,
f. zabezpečovať revíziu elektrických a iných zariadení budovy a udržiavať ich v stave spôsobilom na riadne užívanie,

2. Prenajímateľ je oprávnený:
   a. vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu nájomcom a dodržiavanie povinností, ktoré pre nájomcu vyplývajú z tejto Zmluvy a nájomca je povinný prenajímateľovi vykonanie kontroly umožniť,
3. Nájomca je oprávnený:
   b. užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto Zmluve,
   c. užívať aj prípadné spoločné priestory, ktorými sú schodištia a chodby a to v rozsahu nevyhnutnom pre užívanie predmetu nájmu,
   d. umiestniť na priečelí administratívnej budovy opísanej v Čl. I ods. 2 Zmluvy tabuľu s označením záchrannej zdravotnej služby a logom poskytovateľa,
4. Nájomca je povinný:
   a. platiť nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom,
   b. uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, najmä je povinný vykonávať opravy, ktorých náklady neprevyšujú 33,-€,
   c. bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi škodu vzniknutú na Predmete nájmu, najmä v prípade vlámania a vandalizmu,
   d. bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktorých náklady prevyšujú 33,-€ (najmä, ak súvisia s poruchami stavebnej konštrukcie, rozvodov elektrickej energie, vody, kanalizácie) a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv,
   e. zabezpečovať a vykonávať protipožiarnu ochranu podľa platných zákonov, vyhlášok a súvisiacich predpisov, ako aj príslušných STN v oblasti protipožiarnej ochrany, a to v rozsahu vzťahujúcom sa na neho z titulu nájmu nebytových priestorov,
   f. úzko spolupracovať s prenajímateľom vo veciach protipožiarnej ochrany, ktorá je uložená platnými zákonmi, vyhláškami a súvisiacimi predpismi (za predpokladu, že nie je požiarna ochrana prenajímateľom už zabezpečená),
   g. dodržiavať všetky platné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP) v rozsahu vzťahujúcom sa na neho z titulu nájmu nebytových priestorov a plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny,

Čl. VI.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením sa na účely tejto Zmluvy rozumie zadanie platobného príkazu nájomcom jeho peňažnému ústavu na uhradenie príslušnej sumy v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v tejto Zmluve.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že dohodnutá výška nájomného môže byť zmenená o percentuálny nárast inflácie oznámenej Štatistickým úradom SR a to vždy k 1. januáru

nasledujúceho kalendárneho roka, v prípade, ak dôjde k nárastu inflácie o viac ako 10% oproti inflačnému indexu z predchádzajúceho kalendárneho roka a v prípade, ak dôjde k zvýšeniu cien energie zo strany dodávateľa energie. O zvýšení ceny nájmu a cien energie je prenajímateľ povinný písomne informovať nájomcu a doručiť mu na podpis dodatok k tejto Zmluve s už upravenou výškou nájomného. Prvé takéto zvýšenie si môže prenajímateľ uplatniť k 1.1.2022 a to podľa inflácie za rok 2021.

3. Prenajímateľ prehlasuje, že súhlasí – v prípade odsúhlasených investícií nájomcu do nehnuteľnosti:
   a. s vykonaním rekonštrukčných prác na predmete nájmu nájomcom na jeho náklady po predchádzajúcej dohode s prenajímateľom,
   b. so zaradením výdavkov nájomcu na technické zhodnotenie (rekonštrukcie prenajatých priestorov) do daňových výdavkov nájomcu.

4. Prenajímateľ vyhlasuje, že nezvýši vstupnú cenu nehnuteľnosti, resp. nájmu o sumu vynaloženú na rekonštrukciu a zhodnotenie nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu.
5. Zmluva má 2 prílohy a to prílohy č. 1– situačný nákres predmetu nájmu (pôdorys), a prílohu č 2. – list vlastníctva, na ktorom je predmet nájmu zapísaný. Prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
7. Zmluva sa môže meniť iba dohodu zmluvných strán v písomnej forme.
8. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, po dvoch pre každú zmluvnú stranu.
9. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak svojho slobodného a vážneho súhlasu s jej obsahom pripájajú svoje podpisy.

V Lipovníku dňa 25 -06- 2020

V Košiciach dňa 25 -06- 2020