

Zmluva o nájme č. 2011000520 (ďalej len „zmluva“)
uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Článok I
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mesto Košice

zastúpené primátorom MUDr. Richard Raši, PhD., MPH
sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11, Košice,
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IČO: 00691135
IČ DPH: SK 2021186904

a

Nájomca:

Magisterium n.o.

Zastúpené: Mgr. Csaba Asztalos, riaditeľ
Sídlo: Bellova 4, 949 11 Nitra,
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IČO: 42052751,
DIČ:2022612284.

Článok II
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí budovy so súpisným č. 962, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Furča na parcele číslo: 2169 a je evidovaná Správou katastra Košice na LV č. 1.
2. Celková výmera podlahovej plochy prenajatých nebytových priestorov je 234.89 m².
3. Predmetom tejto zmluvy je aj nájom terasy o výmere 86,4 m² priľahlej k budove špecifikovanej v bode 1 tohto článku.
4. Predmet nájmu je vyznačený v prílohe, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
5. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve mesta Košice.

Článok III
Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu výlučne na prevádzkovanie jaslí pre deti vo veku od jedného do troch rokov.

Článok IV
Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára od 01.04.2011 na dobu neurčitú.

Článok V
Nájomné a prevádzkové náklady

1. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením § 7 písm. b) bod 2. Pravidiel prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice v platnom znení dohodli na nájomnom za prenajaté nebytové priestory vo výške 10,-€/m² a kalendárny rok + prevádzkové náklady. Zároveň sa zmluvné strany v súlade s ustanovením § 8 písm. j) Pravidiel prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice v platnom znení dohodli na nájomnom za prenajatú terasu vo výške 10,-€/m² a kalendárny rok.
2. Výška ročného nájomného predstavuje sumu: 3.212,90 €.
3. Výška zálohových platieb prevádzkových nákladov (úhrady za služby spojené s nájomom) je špecifikovaná vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
4. Prenajímateľ vždy k 31.5. príslušného kalendárneho roku predloží nájomcovi vyúčtovanie zálohových platieb prevádzkových nákladov (úhrady za služby spojené s nájomom) za predchádzajúci kalendárny rok, tak aby zodpovedali skutočným nákladom na prevádzku. Prenajímateľ uhradí na základe vyúčtovania prípadný preplatok nájomcovi do 30 dní odo dňa jeho doručenia nájomcovi. Nájomca uhradí prípadný nedoplatok prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.
5. Ročná výška zálohových platieb prevádzkových nákladov (úhrady za služby spojené s nájomom) predstavuje sumu: 3451,87 €.
6. Nájomné a zálohové platby prevádzkových nákladov (úhrady za služby spojené s nájomom) bude nájomca platiť mesačne, vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v
7. Výška mesačnej platby predstavuje sumu: 555,40 €.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že ročná výška zálohových platieb prevádzkových nákladov (úhrady za služby spojené s nájomom), ako aj výška mesačnej platby sa upraví podľa výpočtového listu prevádzkových nákladov na príslušný kalendárny rok. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné zálohové platby prevádzkových nákladov (úhrady za služby spojené s nájomom) vo výške podľa výpočtového listu od mesiaca, v ktorom mu tento bude doručený.
9. V prípade omeškania platby podľa tejto zmluvy zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
10. Ustanovenie bodu 4 tohto článku sa prvýkrát použije v roku 2012.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Pri vykonávaní činností spojených s nájmom vystupuje nájomca ako samostatný právny subjekt voči tretím osobám a zodpovedá za dodržanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku, a že majetok vtákom stave preberá a zaväzuje sa ho vtákom stave na vlastné náklady udržiavať. O stave prenajímaného majetku v čase jeho odovzdania do užívania nájomcovi sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.
3. Zmeny na predmete nájmu, s výnimkou drobných opráv, je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípadoch kedy prenajímateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho písomné stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy prenajatého nehnuteľného majetku a náklady spojené s jeho údržbou znáša nájomca.
5. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, ktorý zodpovedá dohodnutému účelu nájmu.
6. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú na majetku mesta Košice počas užívania prenajatého nehnuteľného majetku jeho zavinením, alebo zanedbaním povinností. Nájomca je povinný takto vzniknutú škodu odstrániť na vlastné náklady. Ak sa tak v lehote primeranej na odstránenie vzniknutej škody nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozorení nájomcu škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
7. Účel nájmu je možné meniť len formou písomného dodatku k zmluve.
8. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať alebo dať do podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať. Ďalej nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažovať.
9. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
10. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie prenajatého nehnuteľného majetku.
11. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa kontrolu využitia predmetu nájmu, a to v rozsahu požiadaviek pracovníkov vykonávajúcich kontrolu.
12. Nájomca zodpovedá za technickú bezpečnosť vyhradených technických zariadení, hasiacich prístrojov a hydrantov, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
14. Nájomca plní úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, ako aj úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Nájomca je ďalej povinný zabezpečiť plnenie úloh na ochranu pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.

15. Nájomca je povinný vykonávať odborné technické prehliadky technických zariadení, hasiacich prístrojov a hydrantov, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch, a to v rozsahu a v termínoch podľa platnej legislatívy.
16. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať prenajaté priestory.
17. Ak nájomca ku dňu skončenia nájmu nevypracuje prenajaté priestory, súhlasí s ich vypratáním prenajímateľom a zároveň sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi všetky náklady s tým súvisiace, ako aj náklady súvisiace s ich prípadnou úschovou.
18. V prípade, že nájomca bez súhlasu prenajímateľa realizuje stavebné úpravy predmetu nájmu, je povinný ku dňu skončenia nájmu uviesť prenajaté priestory na vlastné náklady do pôvodného stavu.
19. Nájomca je povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa. O odovzdaní prenajímaného majetku a jeho stave v čase vrátenia sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.
20. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
21. Nájomca je povinný nahlásiť písomne, skutočný počet osôb využívajúcich prenajaté nebytové priestory a to po ukončení vyúčtovacieho obdobia, najneskôr do konca januára nasledujúceho roku.

Článok VII

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresu zmluvnej strany uvedenú v Článku I tejto zmluvy. V prípade, že nebude možné písomnosť doručiť na adresu zmluvnej strany uvedenú v Článku I tejto zmluvy, písomnosť sa po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručenú, a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený za zmluvnú stranu konať, sa o tom nedozvie.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov (napr. zmenu sídla, oprávnených osôb atď.) a iných skutočností potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

Článok VIII

Skončenie nájmu

1. Túto zmluvu je možné ukončiť nasledovnými spôsobmi:

- písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu, a to aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná doba je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení,
- písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu,
 - písomným odstúpením od zmluvy v prípade porušenia zmluvných povinností nájomcom alebo prenajímateľom, od ktorých neupustil ani po predchádzajúcom písomnom upozornení druhou zmluvnou stranou.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
3. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a súvisiacich predpisov.
4. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
5. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dve obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
 - grafické znázornenie predmetu nájmu,
 - výpočtový list zálohových platieb prevádzkových nákladov (úhrady za služby spojené s nájmom).
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť 01.04.2011. Podmienku účinnosti tejto zmluvy dňa 01.04,2011 je jej zverejnenie na webovom sídle prenajímateľa najneskôr 31.3.2011, inak sa stáva účinnou dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

Košice, 4. 04. 2011

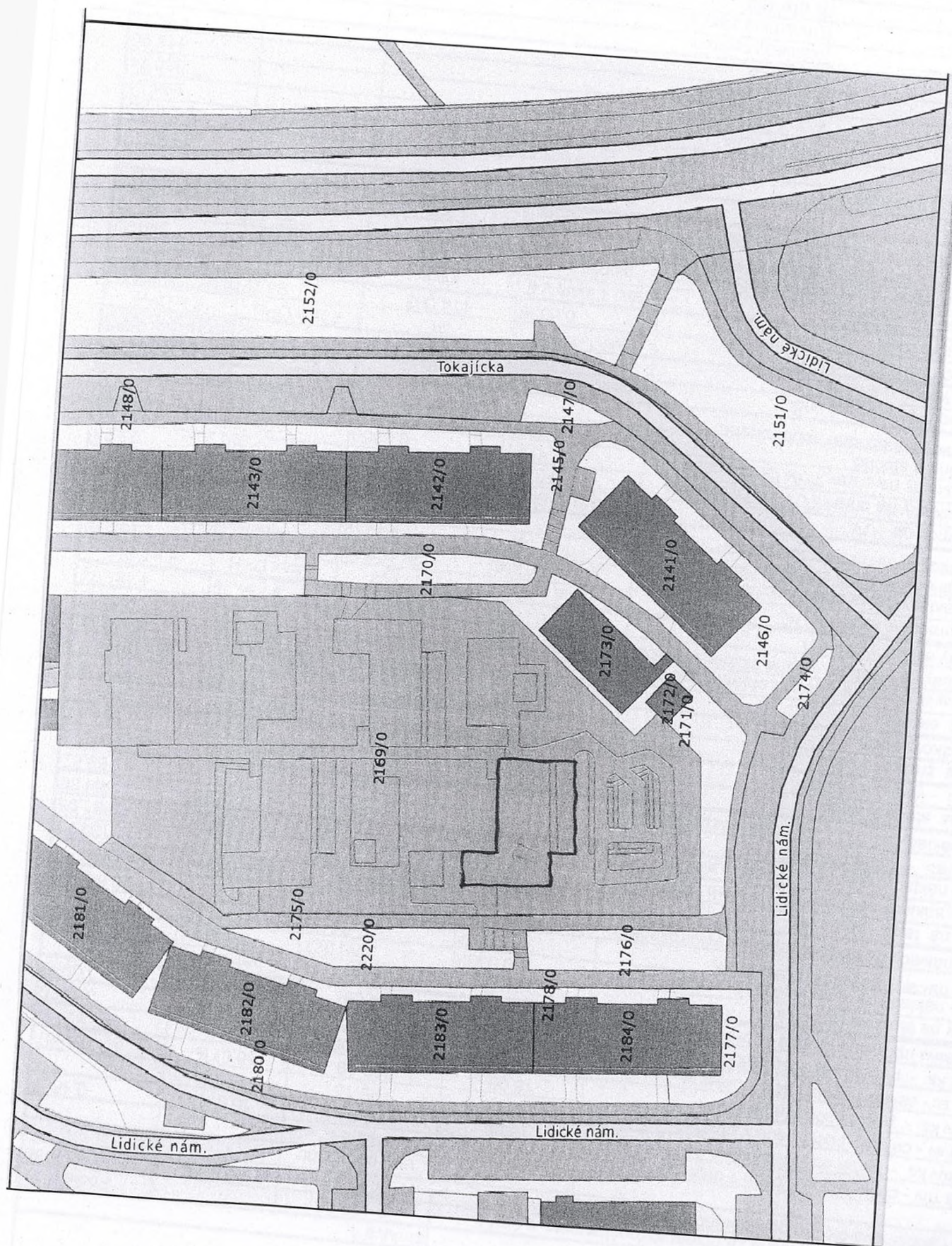
Košice, 16. 3. 2011

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

MUDr. Richard Raši, PhD., MPH
primátor mesta Košice

Mgr. Csaba Asztalos, riaditeľ



Predpoklad prevádzkových nákladov pre Magisterium n.o. v priestoroch MS Lidické Námestie 18, 040 22 Košice				
Predpokladané prevádzkové náklady v roku 2012		zmluva č.		
S - celková podlahová plocha za objekt rozpočítavania v (m ³)		2 139,35		Podiel
S ks - podlahová plocha nebytového priestoru nájomcu v (m ³)		234,89	10,98%	0,1098
		upr. poč. osôb		
CP os TUV - celkový počet osôb v objekte	120,00	352,84		
P os TUV ks - počet osôb Magisterium	18,00	58,81	16,67%	0,1667
CP os sv - celkový počet osôb v objekte	120,00	799,16		
P os sv ks - počet osôb Magisterium	18,00	133,19	16,67%	0,1667
CP os EL - celkový počet osôb v objekte	120,00	2 440,00		
P os EL ks - počet osôb Magisterium	18,00	360,00	14,75%	0,1475
P EL celková upravená plocha - upr. Pl, Magisterium	2 427,35	234,89	9,68%	0,0968
Náklady na teplo na UK v roku	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N vUK - náklady na variabilnú zložku tepla	0,0369	259 027	9 546,44	11 455,73
N FUK - náklady na fixnú zložku tepla	176,1681	43,00	7 575,23	9 090,27
N UK - náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				20 546,00
Náklady na teplú vodu roku	cena v €	kWh/kW / m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N vTUV - náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,0369	3 159	116,42	139,71
N fTUV - náklady na ohrev TUV fixná zložka	176,1681	3,60	634,20	761,05
N vaS - VaS - vodné a stočné	2,0802	351,00	730,13	868,86
N TUV - náklady na I UV za objekt rozpočítavama				1 769,62
Náklady na studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N sv -VaS - vodné a stočné	2,0802	795,00	1 653,72	1 984,47
Náklady na zrážkovú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zv - zrážková voda	0,8326	1 038,314	864,50	1 037,40
Náklady na elektrinu	nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC náklady za elektrinu v celom objekte, variabilná zložka			3 361,30	4 033,56
N E OC náklady za elektrinu, pevná zložka a platba za odberné miesto			373,48	448,17
N E - náklady elektriny celkom	0,2871	13 010	3 734,78	4 481,74
Náklady nájomcu na teplo na UK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N vUK ks - náklady na variabilnú zložku tepla	0,0369	28 439,88	1 048,15	1 257,78
N FUK ks - náklady na fixnú zložku tepla	176,1681	4,7212	831,72	998,07
N UK ks - náklady konečného spotrebiteľa				2 255,85
Náklady nájomcu na TUV	nákl. v Sk	kWh/kW / m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N vTUV ks - náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,0369	526,50	19,40	23,28
N fTUV ks - náklady na ohrev TUV fixná zložka	176,1681	0,6000	105,70	126,84
N vAS ks - vodné a stočné	2,0802	58,5000	121,69	144,81
N TUV ks - náklady konečného spotrebiteľa			246,79	294,94
Náklady nájomcu na studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N svks -VaS - vodné a stočné	2,0802	133	275,62	330,74
Náklady nájomcu na zrážkovú vodu	nákl. 1 m ³ v t	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zvks - zrážková voda	0,8326	114,002	94,92	113,90
Náklady nájomcu na elektrinu	nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC ks nákl. za elektr. v prenajatom objekte var. zl. (plocha)		1 133	325,27	390,32
N E OC ks náklady za elektrinu, pevná zložka zaOM (osoby)		192	55,10	66,12
N E ks - náklady elektriny v prenajatom objekte	0,2871	1 325	380,37	456,44

Celkové náklady na spotrebu médií			€ s DPH
	Teplo		2 255,85
	Teplá voda		294,94
	Studená voda		330,74
	Zrážková voda		113,90
	Elektrina		456,44
	Náklady celkom		3 451,87
	Uhradené zálohy		
	K úhrade		