

2013000293

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Uzatvorená podľa zák. č.1 16/1990 Zb. zák. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: **MESTO KOŠICE**, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
Štatutárny orgán: MUDr. Richard Raši, PhD., MPH., primátor mesta
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IČO: 00691135
DIČ:2021186904

„ďalej len prenájomca“

Nájomca: **ZŠ Krosnianska 4**
Štatutárny orgán: PaedDr. Štefan Dzurovčák
Sídlo: Krosnianska 4. 040 22 Košice
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IČO: 3554675
„ďalej len nájomca“

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“)

Článok II. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v budove bývalej MŠ Krosnianska 6, ktorá je vo vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A, Košice a táto nehnuteľnosť sa nachádza na Krosnianskej ulici č.6 v Košiciach, stavba so súpisným číslom 959 na parcele č. 2974, na katastrálnom území Furča, obec Košice a je evidovaná na Katastrálnom úrade v Košiciach, Správou katastra Košice na LV č.1 1760.
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi predmet nájmu, nebytové priestory, miestnosti v celkovej rozlohe 514,25 m² na užívanie za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok III. UČEL NÁJMU

Nájomca bude uvedené priestory užívať na zabezpečenie výchovno-vzdelávacieho procesu.

Článok IV. DOBA NÁJMU

Táto zmluva sa uzatvára na obdobie odo dňa účinnosti tejto zmluvy na dobu neurčitú.

Článok V. NÁJOMNÉ A PODMIENKY ÚHRAD NÁKLADOV ZA SLUŽBY

1. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením § 5 ods. 1 Pravidiel prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice v platnom znení dohodli, že nájomca bude uhrádzať len platby za služby spojené s nájomom (prevádzkové náklady).
2. Spôsob výpočtu a výška prevádzkových nákladov sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. Výška prevádzkových nákladov predstavuje sumu 9 235, 22€ ročne.
4. Nájomca sa zaväzuje prevádzkové náklady platiť mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške **769,60 €** na účet prenajímateľa-
variabilný symbol- číslo
zmluvy.
5. Prenajímateľ raz za kalendárny rok, spravidla do 30.06. predloží nájomcovi jednorázové vyúčtovanie ročnej úhrady za služby spojené s nájomom v predchádzajúcom roku. Nedoplatky resp. preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa vyúčtovania nájomcovi.
6. V prípade zmeny cien energií spojených s prevádzkou je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s nájomom vo forme dodatku k zmluve podpísanom oboma zmluvnými stranami.

Článok VI.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Pri vykonávaní činností spojených s nájomom vystupuje nájomca ako samostatný právny subjekt voči tretím osobám a zodpovedá za dodržanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.
2. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu nájomcovi odovzdať v dohodnutom čase a v stave spôsobilom na riadne užívanie.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že prenajatý majetok v takom stave preberá.
4. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu.
5. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté na prenajatom majetku, ktoré vznikli v súvislosti s činnosťou, ktorú vykonáva. 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 upozornení 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.
6. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
7. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný nebytový priestor v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním.
8. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
9. V prípade poškodenia predmetu zmluvy, ktoré nie je zavinené nájomcom a bráni jeho riadnemu užívaniu, nie je nájomca povinný uhrádzať nájomné až do momentu, kedy prenajímateľ poškodenie brániace riadnemu užívaniu odstráni. Prenajímateľ je povinný v čo najkratšom čase odstrániť poruchy brániace riadnemu užívaniu predmetu nájmu.
10. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu a nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil prenajímateľa a ostatných nájomcov.
11. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.

12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
13. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
14. Nájomca je povinný bezodkladne po skončení nájmu vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok VII. SKONČENIE NÁJMU

Nájom podľa tejto zmluvy sa skončí:

1. Písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu
2. Výpoveďou bez udania dôvodu
3. Zmluvné strany sa v zmysle ustanovenia §12 zákona č. 116/1990 Z.z. dohodli na jednomesačnej výpovednej lehote.

Článok VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva môže byť menená, dopĺňaná a zrušená len formou písomného dodatku k tejto zmluve.
2. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka ako aj ustanovenia zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť nadobúda prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých tri vyhotovenia obdrží prenajímateľ a dve vyhotovenia nájomca.

Prílohy: Výpočtový list predpokladaných prevádzkových nákladov

23.01.2013

V Košiciach

prenajímateľ

nájomca

**Predpokladané prevádzkové náklady pre EP ZS Krosnianska 4 v priestoroch
MŠ Krosnianska č.6, 040 22 Košice**

Predpokladané prev. náklady od 1.1.2013 do 31. 12. 2013		zmluva č.		
S - celková podlahová plocha za objekt rozpočítavania v (m ³)		2 272,00		Podiel
S ks - podlahová plocha nebytového priestoru nájomcu v (m ³)		514,25	22,63%	0,2263
		upr. poč. osôb		
CP os TUV - celkový počet osôb v objekte	148,22	145,62		
P os TUV ks - počet osôb EP ZS	0,00	0,00	0,00%	0,0000
CP os sv - celkový počet osôb v objekte	184,22	540,71		
P os sv ks - počet osôb EP ZS	36,00	196,40	36,32%	0,3632
CP os EL - celkový počet osôb v objekte	184,22	2 186,49		
P os EL ks - počet osôb EP ZS	36,00	720,00	32,93%	0,3293
P EL celková upravená plocha - upr. PI, SMZ	2 225,87	514,25	23,10%	0,2310
Náklady na teplo na UK v roku	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VUK - náklady na variabilnú zložku tepla	0,0454	316 286	14 368,87	17 242,65
N FUK- náklady na fixnú zložku tepla	200,2594	59,68	11 950,80	14 340,96
N UK - náklady na dodané teplo na vykurovanie za	objekt rozpočítavania			31 583,61
Náklady na teplú vodu roku	cena v €	kWh/kW / m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N VTUV - náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,0454	18 226	828,01	993,61
N FTUV - náklady na ohrev TUV fixná zložka	200,2594	3,44	688,67	826,40
N VaS - VaS - vodné a stočné	2,2431	179,00	401,52	481,82
N TUV - náklady na TUV za objekt rozpočítavania				2 301,83
Náklady na studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N sv -VaS - vodné a stočné	2,2431	604,00	1 354,84	1 625,81
Náklady na zrážkovú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zv - zrážková voda	0,9005	1 073,0200	966,23	1 159,48
Náklady na elektrinu	nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC náklady za elektrinu v celom objekte, variabilná zložka, 70%		4 927	1 179,43	1 415,31
N E OC náklady za elektrinu, pevná zložka, 30 % nákladov		2111,4	505,47	606,56
N E - náklady elektriny celkom	0,2394	7 038	1 684,90	2 021,88
Náklady nájomcu na teplo na UK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N vuk ks - náklady na variabilnú zložku tepla	0,0454	76 735,50	3 486,09	4 183,31
N FUK ks - náklady na fixnú zložku tepla	200,2594	14,4784	2 899,43	3 479,32
N UK ks - náklady konečného spotrebiteľa				7 662,63
Náklady nájomcu na TUV	nákl. v Sk	kWh/kW / m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N VTUV ks - náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,0454	1 527,32	69,39	83,26
N FTUV ks - náklady na ohrev TUV fixná zložka	200,2594	0,2882	57,71	69,25
N VaS ks - vodné a stočné	2,2431	15,0000	33,65	40,38
N TUV ks - náklady konečného spotrebiteľa			160,74	192,89
Náklady nájomcu na studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N svks -VaS - vodné a stočné	2,2431	219	492,11	590,53
Náklady nájomcu na zrážkovú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zvks - zrážková voda	0,9005	242,8700	218,70	262,44
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)		1 138	272,49	326,98
N E OC ks náklady za elektrinu, pevná zložka zaOM (osoby)		695	166,45	199,74
N E ks - náklady elektriny v prenajatom objekte	0,2394	1 833	438,94	526,72

Celkové náklady na spotrebu médií			€ s DPH j
	Teplo		7 662,63
	Teplá voda		192,89
	Studená voda		590,53
	Zrážková voda		262,44
	Elektrina		526,72
	Poplatok za spracovanie údajov		60,60
	Náklady celkom ročné		9 235,22
	Ročné náklady pre NZ		9 235,22
Vyhotovil Ing. Bodnár	mesačné náklady		769,60