

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2015000389

Uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. zák. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

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

„ďalej len prenajímateľ“

Nájomca: **Družstvo THESAN**
Štatutárny orgán: Mgr. Jozef Benč, predseda predstavenstva
sídlo: Lomonosova 14, 040 01 Košice - Juh
bankové spojenie:
IBAN: SK
SWIFT:
IČO: 47 666 102
Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Dr, vložka č. 1398/V

„ďalej len nájomca“

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

Článok II. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je nebytový priestor - kuchyňa s rozlohou celkom 148.47 m², nachádzajúci sa v objekte **bývalej Základnej školy, Poľná 1 v Košiciach**- stavba so súpisným číslom 317 na parcele č. 1121/2, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Košická Nová Ves, obec: Košice - Košická Nová Ves, okres Košice III, a je evidovaný Okresným úradom, katastrálnym odborom v Košiciach na LV č. 1050.
2. Predmet nájmu je vo vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice.
3. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi predmet nájmu, nebytové priestory v celkovej rozlohe 148,47 m² na užívanie za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok III. UČEL NÁJMU

Nájomca bude uvedené priestory užívať na účely prevádzkovania výroby, distribúcie a predaja jedál, studených pokrmov, pekárenských a cukrárenských výrobkov - cateringové služby.

Článok IV. DOBA NÁJMU

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa účinnosti zmluvy do 31.08.2015.

Článok V.
NÁJOMNÉ A PODMIENKY ÚHRAD NÁKLADOV ZA SLUŽBY

1. Nájomné bolo určené v súlade s ustanovením §5 ods. 4 Pravidiel prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice v platnom znení vo výške 36 EUR/m²/rok + prevádzkové náklady.
2. Výška nájomného predstavuje 445,41 EUR mesačne.
3. Zálohové platby za služby spojené s nájomom (prevádzkové náklady), spôsob ich výpočtu a ich výška sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Výška predpokladaných mesačných prevádzkových nákladov je celkom 104,58 EUR.
4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť mesačne prenajímateľovi nájomné vo výške 445,41 Eur a prevádzkové náklady vo výške 104,58 Eur, čo činí celkom : 549,99 Eur mesačne v termíne do 15.teho dňa v danom mesiaci na účet prenajímateľa-
variabilný symbol: číslo zmluvy.
5. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb. zák. v znení neskorších predpisov.

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 je povinný dodržiavať vnútorný poriadok školy, zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.
5. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu.
6. 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 faktúr} ' nájomcovi.
7. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
8. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný nebytový priestor v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním.
9. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
10. 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.
11. 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.
12. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.

14. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
15. 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 skončí:

uplynutím doby nájmu podľa čl. IV. bod 1. tejto Zmluvy;
písomnou dohodou Prenajímateľa a Nájomcu ku ktorémukoľvek dňu;
písomnou výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

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 dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých tri vyhotovenia obdrží prenajímateľ a dve vyhotovenia nájomca.

Prílohy: Grafické znázornenie predmetu nájmu
 Predpokladané prevádzkové náklady

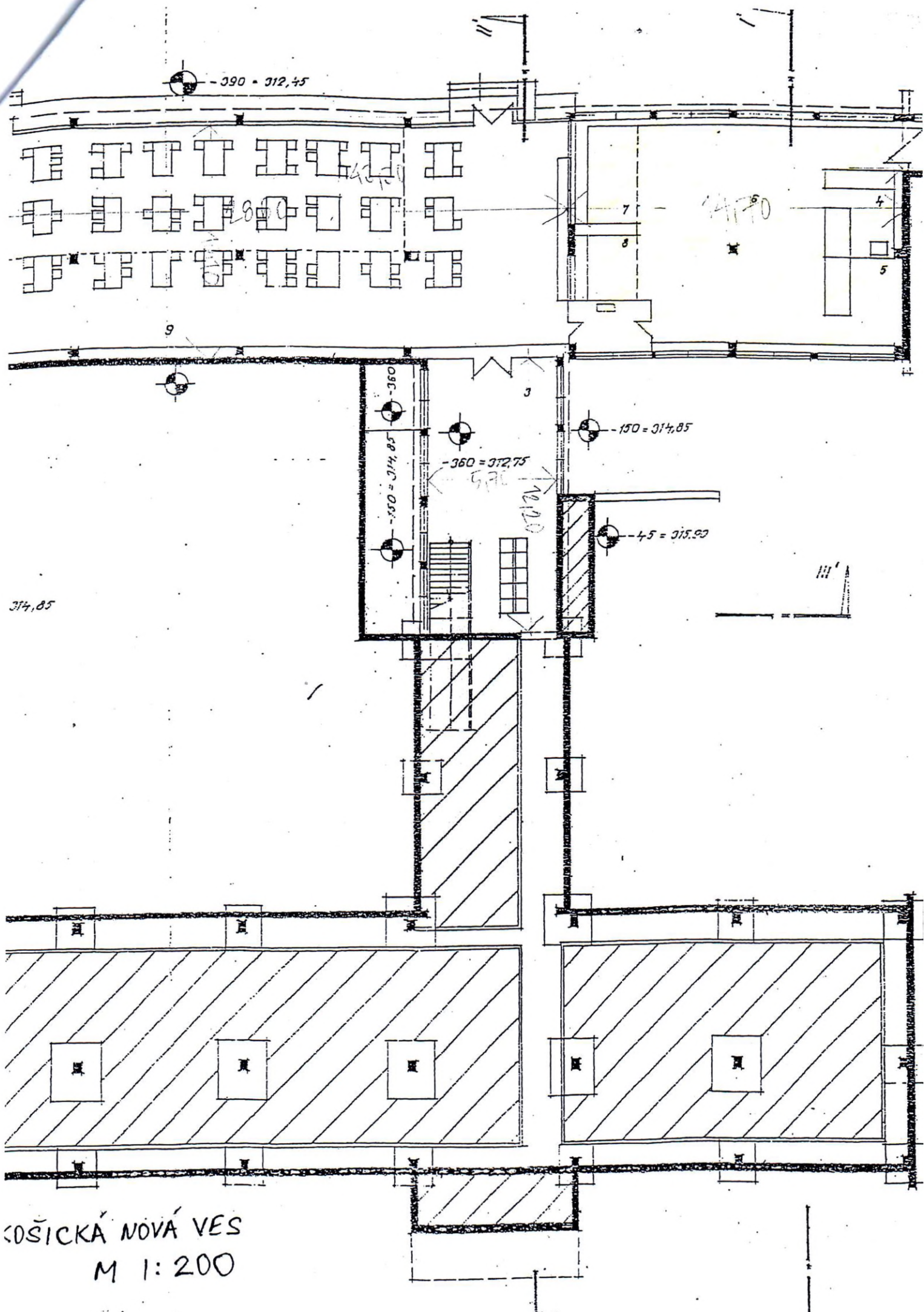
- 2 MAR. 2015

V Košiciach.

prenajímateľ

Družstvo THESAUR

nájomca



Predpokladané prevádzkové náklady pre Družstvo THESAN Lomonosova 14 Košice v priestoroch zrušenej ZŠ Poľná 1 v Košiciach				
Predpokladané prevádzkové náklady od 23.2 do 31. 8. 2015		zmluva č.		
S - celková podlahová plocha za objekt rozpočítavania v (m ³)		7 586,50	%	Podiel
S ks - podlahová plocha nebytového priestoru nájomcu v (m ³)		148,47	1,96%	0,0196
Podiel nákladov na vykurovanie, obdobie od 23.2. do 31. 8. 2015			28,43%	0,2843
Znížené náklady na vykurovanie v hore uvedenom období			40,00%	0,4000
Náklady na teplo na UK	cena v €	kWh , kW	€ bez DPH	€s DPH
N VUK - náklady na variabilnú zložku tepla	0,039400	182 151	7 176,75	8612,10
N FUK - náklady na fixnú zložku tepla	235,74900	42,0402	9 910,94	11 893,12
N ÚK - náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				20 505,22
Náklady na studenú vodu	nakl.l m ³ v€	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N sv -VaS - vodné a stočné	2,2100	1 631	3 605,39	4 326,47
Náklady na elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E - Elektrina	0,1670	69 380,19	11 589,27	13 907,12
Náklady nájomcu na teplo na UK	cena v €	kWh , kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VÚK ks - náklady na variabilnú zložku tepla	0,039400	1 426	56,18	67,42
N FUK ks - náklady na fixnú zložku tepla	235,749000	0,3291	77,58	93,10
N UK ks - náklady konečného spotrebiteľa				160,52
Náklady nájomcu na studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N svks -VaS - vodné a stočné	2,210000	34	74,26	89,11
Náklady nájomcu na elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E ks - náklady elektriny v prenajatom objekte	0,1670	1 960,00	327,40	392,88
Predpokladané náklady na spotrebu médií				€ s DPH
	Teplo			160,52
	Studená voda			89,11
	Elektrina			392,88
	Náklady na spracovanie údajov			11,13
	Náklady celkom			653,64
Spracované dňa: 16.2.2015	Uhradené zálohy			
	K úhrade			

Pravidlá pre rozúčtovanie prevádzkových nákladov:

Náklady na vykurovanie:

Náklady na teplo na vykurovanie sa rozpočítavajú podľa podielu na celkovej podlahovej ploche.

Zníženie nákladov na vykurovanie o 60 % je zabezpečené vypnutím radiátorov

Náklady na SV sa určia :

Podľa vyhlášky MŽPr. SR č 209 z 20 júna 2013, položka VII/ 23.3. A to: 3 osoby x 20 /250 *140 dní =

Náklady na elektrinu sa určia:

Podľa príkonu:

ohrev teplej vody: 0,5 kW/1 h, príprava 4 hod./deň, 140 pracovných dní:

280 kWh

ostatné spotrebiče: 3 kW/1 h. prevádz. 4 hod./deň, 140 pracovných dní:

1680 kWh

spolu:

1960 kWh

Poznámka: V prípade zabudovania meradiel pri nemeranej spotrebe, sa budú náklady určovať až odo dňa montáže.