

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2016001664

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:
IČO: 00691135
DIČ: 2021186904

„ďalej len prenajímateľ“

Nájomca: **Súkromné centrum voľného času**
Štatutárny orgán: Mgr. Mižišinová Viera, riaditeľka
sídlo: Galaktická 9, Košice
IBAN:
IČO: 35561599

„ďalej len nájomca“

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

Článok II. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je nebytový priestor - nebytový priestor vo výmere 539,9 m² v zrušenej ZŠ Galaktická 9, Košice - stavba so súpisným číslom 2221, na parcele č. 3375, ktorá sa nachádza v katastrálnom území: Jazero, obec: Košice – Nad Jazerom, okres: Košice IV a je evidovaná Okresným úradom, katastrálnym odborom v Košiciach na LV č. 3214.
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 539,9 m² na užívanie za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok III. ÚČEL NÁJMU

Nájomca bude uvedené priestory užívať na účely vzdelávania a mimoškolskej činnosti detí a mládeže.

Článok IV. DOBA NÁJMU

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

Článok V.
NÁJOMNÉ A PODMIENKY ÚHRAD NÁKLADOV ZA SLUŽBY

1. Nájomné bolo určené v súlade s ustanovením §5 ods. 2 Pravidiel prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice v platnom znení vo výške 9 €/m²/rok + prevádzkové náklady.
2. Výška nájomného predstavuje 404,93 € mesačne.
3. Zálohové platby za služby spojené s nájmom (prevádzkové náklady), spôsob ich výpočtu a ich výška sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Výška predpokladaných mesačných prevádzkových nákladov je celkom 432,93 €.
4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť mesačne prenajímateľovi nájomné vo výške 404,93 € a prevádzkové náklady vo výške 432,93 €, v termíne do 15. toho dňa v danom mesiaci za príslušný mesiac 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.
6. Prenajímateľ raz za kalendárny rok, po ukončení zúčtovacieho obdobia, predloží nájomcovi jednorázové vyúčtovanie ročnej úhrady za služby spojené s nájmom v predchádzajúcom roku. Nedoplatky resp. preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.

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 vlastnou činnosťou.
2. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu nájomcovi odovzdať v dohodnutom čase.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že prenajatý majetok je v stave spôsobilom na riadne užívanie, v takom stave ho 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 faktúry 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 záväznými právnymi predpismi.
15. Nájomca je povinný bezodkladne po skončení nájmu vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.
16. Bežné opravy a úpravy znáša nájomca na vlastné náklady. Ostatné úpravy (napr. stavebné úpravy) nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa.
17. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať inej osobe, ani ho vypožičať, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.
18. Nájomca nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť.
19. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou na veci/predmete nájmu počas trvania nájomnej zmluvy, ani po ukončení nájmu. Zároveň nájomca súhlasí s tým, že ak aj prenajímateľ dal súhlas nájomcovi so zmenou na veci/predmete nájmu, nájomca nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.
20. V prípade zmeny cien energií spojených s prevádzkou (prevádzkové náklady) je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s nájmom vo forme dodatku k zmluve, s čím nájomca súhlasí. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu v prípade ak nájomca nebude súhlasiť s upravenou výškou nájomného, alebo prevádzkových nákladov.
21. Nájomca sa zaväzuje vykonávať údržbu predmetu nájmu v celom rozsahu na vlastné náklady.
22. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný si zabezpečiť samostatnú zmluvu o dovoze a zneškodňovaní odpadov. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č. 223/2001 o odpadoch a vyhlášky č. 283/2001.
23. Ak sa zmluvné strany nedohodli inak, je povinný ku dňu skončenia nájmu nájomca uviesť prenajaté priestory na vlastné náklady do pôvodného stavu.
24. Nájomca plní v plnom rozsahu úlohy a povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej ochrany a ochrany pred požiarmi (najmä sa zaväzuje vypracovať požiarno-evakuačný plán, požiarno poplachové smernice a pod.).

Článok VII. SKONČENIE NÁJMU

Nájom podľa tejto Zmluvy skončí:

- písomnou dohodou Prenajímateľa a Nájomcu ku ktorémukoľvek dňu;
- písomnou výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu a to aj bez uvedenia dôvodu. 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. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade faktického začatia plnenia predmetu tejto Zmluvy pred dňom zverejnenia zmluvy, pre vysporiadanie vzájomných práv a povinností Zmluvných strán z titulu bezdôvodného obohatenia sa Zmluvné strany zaväzujú aplikovať ustanovenia tejto Zmluvy. Plnenia prijaté a poskytnuté pred nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy sa priamo započítajú oproti právam z titulu bezdôvodného obohatenia v zásade tak, akoby bola Zmluva účinná už v dobe faktického začatia plnenia predmetu tejto Zmluvy, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Ustanovenie § 47a ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník dojednaním podľa tohto odseku Zmluvy ostáva nedotknuté.

3. 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.
4. 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.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
6. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 1 vyhotovenie nájomca.

Prílohy: Grafické znázornenie predmetu nájmu
 Predpokladané prevádzkové náklady

- 5. SEP. 2016

V Košiciach.....

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

**Predpokladané prevádzkové náklady pre Súkromné CVC
v priestoroch zrušenej ZS Galaktická 9, Košice**

Predpoklad prevádzkových nákladov 1. 7. 2016 - 31. 12. 2016		zmluva č. 225992005 dodatokč. 7		
S - celková podlahová plocha za objekt rozpočítavania v (m ³)		6 705,00		Podiel
S ks - podlahová plocha nebytového priestoru nájomcu v (m ³)		539,9	8,05%	0,0805
		upr. poč. osôb		
CP os TUV - celkový počet osôb v objekte	231,52	144,84		
P os TUV ks - počet osôb nájomník	150,00	14,48	9,99%	0,0999
CP os sv - celkový počet osôb v objekte	272,97	310,06		
P os sv ks - počet osôb nájomník	61,50	3,50	1,13%	0,0113
CP os EL - celkový počet osôb v objekte	272,97	4 626,84		
P os EL ks - počet osôb nájomník	61,50	67,50	1,46%	0,0146
P EL celková upravená plocha - upr. plocha nájom	3 023,43	134,98	4,46%	0,0446
Náklady na teplo na UK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VUK - náklady na variabilnú zložku tepla	0,0371	273 000,00	10 128,30	12 153,96
N FUK - náklady na fixnú zložku tepla	245,8757	47,4809	11 674,40	14 009,29
N UK - náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				26 163,25
Náklady na teplú vodu	cena v €	kWh/kW/m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N VTUV - náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,0371	23 272,22	756,15	907,38
N FTUV - náklady na ohrev TUV fixná zložka	245,8757	2,4160	676,43	811,72
N VaS - VaS - vodné a stočné	2,2100	66,00	145,86	175,03
N TUV - náklady na TUV za objekt rozpočítavania				1 894,13
Náklady na studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N sv -VaS - vodné a stočné	2,2100	488	1 078,48	1 294,18
Odpočítané VaS v TUV, v SZ a v MŠ Galaktická	2,2100	-256,50	-566,87	-680,24
CN sv -VaS - vodné a stočné	2,2100	232	511,62	613,94
Náklady na zrážkovú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zv - zrážková voda	0,9000	1 322,976	1 190,68	1 428,81
Náklady na elektrinu	nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC náklady za elektrinu v celom objekte, 70% z celkových nákladov na plochu			2 553,63	3 064,36
N E OC náklady za elektrinu, 30 % z celkových nákladov, pre osoby			1 094,41	1 313,30
N E - náklady elektriny celkom	0,2468	14 781	3 648,04	4 377,65
Náklady nájomcu na teplo na UK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VUK ks - náklady na variabilnú zložku tepla	0,0371	21 983	815,55	978,66
N FUK ks - náklady na fixnú zložku tepla	245,8757	3,8233	940,05	1 128,06
N UK ks - náklady konečného spotrebiteľa				2 106,72
Náklady nájomcu na TUV	nákl. v €	kWh/kW/m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N VTUV ks - náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,0371	2 326	86,29	103,55
N FTUV ks - náklady na ohrev TUV fixná zložka	245,8757	0,2415	59,37	71,24
N VaS ks - vodné a stočné	2,2100	6,60	14,58	17,49
N TUV ks - náklady konečného spotrebiteľa			160,24	192,28
Náklady nájomcu na studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N svks -VaS - vodné a stočné	2,2100	3	5,78	6,93
Náklady nájomcu na zrážkovú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zvks - zrážková voda	0,9000	106,53	95,88	115,05
Náklady nájomcu na elektrinu	nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC ks nákl. za elektr. v prenajatom objekte, podľa podielu na ploche			114,00	136,80
N E OC ks náklady za elektrinu v prenajatom objekte, podľa podielu osôb			15,97	19,16
N E ks - náklady elektriny v prenajatom objekte	0,2468	527	129,97	155,96

Predpokladané náklady na spotrebu médií od 1.7. do 31.12.2016		€ s DPH
	Teplo	2 106,72
	Teplá voda	192,28
	Studená voda	6,93
	Zrážková voda	115,05
	Elektrina	155,96
Košice, 11. 8. 2016	Poplatok za spracovanie údajov	20,60
	Náklady celkom	2 597,55
	Uhradené zálohy	
	K úhrade	

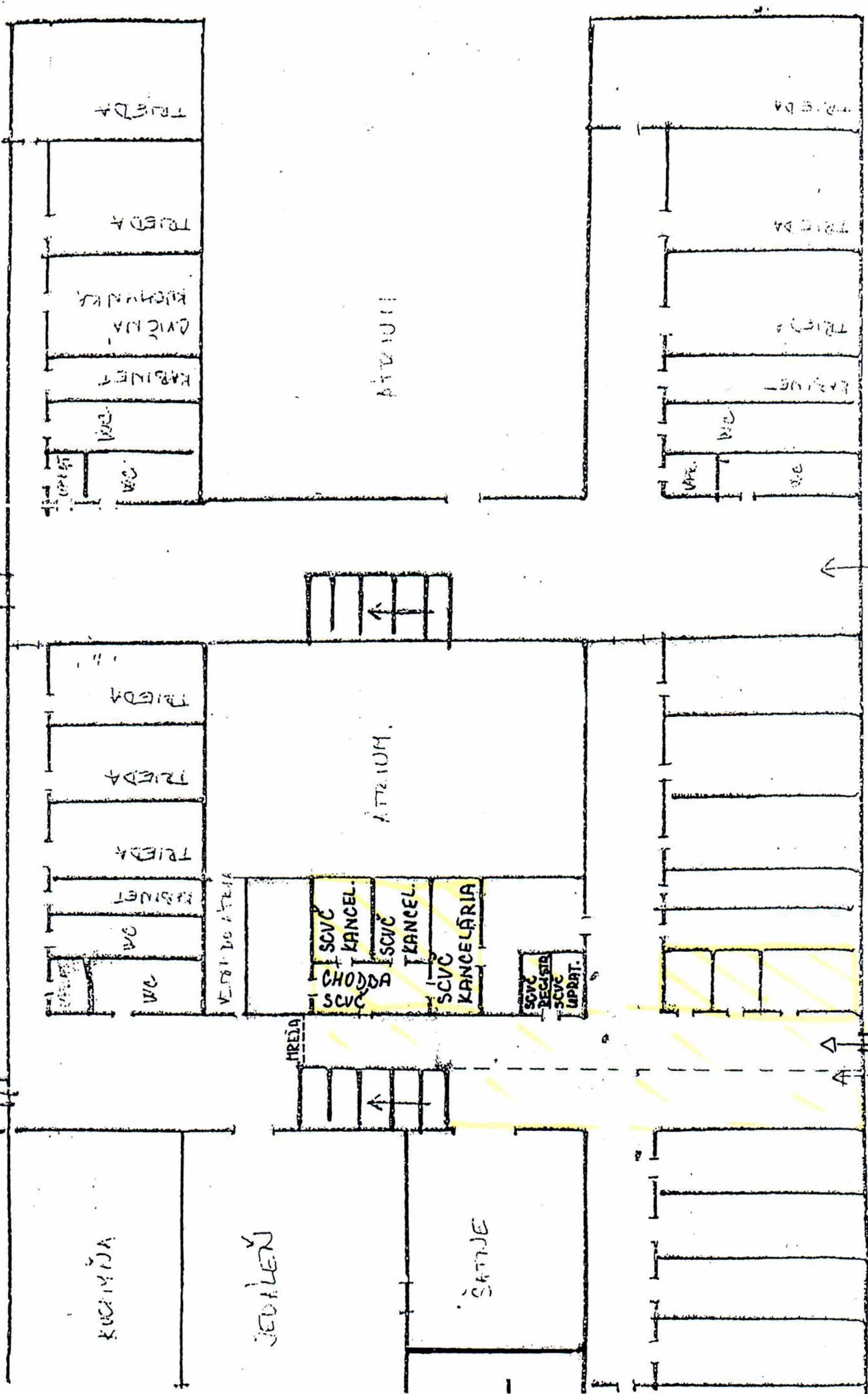
Poznámka:

IV INCESTIE

KUCHYŇA

JEDÁLŇ

ŠATŇE



část „G“

