

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1016001914.....
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: **Súkromná materská škola Ovrúčská 14 Košice**
Sídlo: Ovrúčská 14, Košice
Zastúpená: Mgr. Michaela Šarišská, riaditeľka
IČO: 306 883 96
IBAN:
„ďalej len nájomca“

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

**Článok II.
PREDMET NÁJMU**

1. Predmetom nájmu je nebytový priestor na prízemí pavilónu - stavba so súpisným číslom 959 na parcele č. 2974, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Furča, obec: Košice – Dargovských hrdinov, okres Košice III a je evidovaná Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na LV č. 1. Grafické znázornenie predmetu nájmu je prílohou č. 1 a prílohou č. 2 k tejto zmluve.
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 259,94 m² na užívanie za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

**Článok III.
UČEL NÁJMU**

Nájomca bude uvedené priestory užívať na účely výchovno – vzdelávacieho procesu v súkromnej materskej škole.

**Článok IV.
DOBA NÁJMU**

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

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 EUR/m²/rok + prevádzkové náklady.
2. Výška nájomného predstavuje 194,96 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.3 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Výška predpokladaných mesačných prevádzkových nákladov je celkom 651,21 EUR.
4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť mesačne prenajímateľovi nájomné a prevádzkové náklady v termíne do 15. toho dňa v danom mesiaci na účet prenajímateľa –
variabilný symbol: číslo zmluvy. 1016001914
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 nájomom 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 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.
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, 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 škody 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. 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.
17. Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou znáša nájomca. Pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa zmluvné strany budú riadiť nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. a jeho prílohou s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
18. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
19. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať inej osobe, ani ho vypožičať, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.
20. Nájomca nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť.
21. 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 vecí.
22. Nájomca sa zaväzuje pristúpiť k zmene výšky dohodnutého nájomného v prípade, ak dôjde k zmene výšky nájomného určeného Pravidlami prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice, resp. inými internými predpismi vlastníka nebytového priestoru. 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.
23. Nájomca sa zaväzuje vykonávať údržbu predmetu nájmu v celom rozsahu na vlastné náklady.
24. 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.
25. Ak sa zmluvné strany nedohodli inak, je povinný ku dňu skončenia nájmu nájomca uviesť prenajaté priestory na vlastné náklady do pôvodného stavu.
26. 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

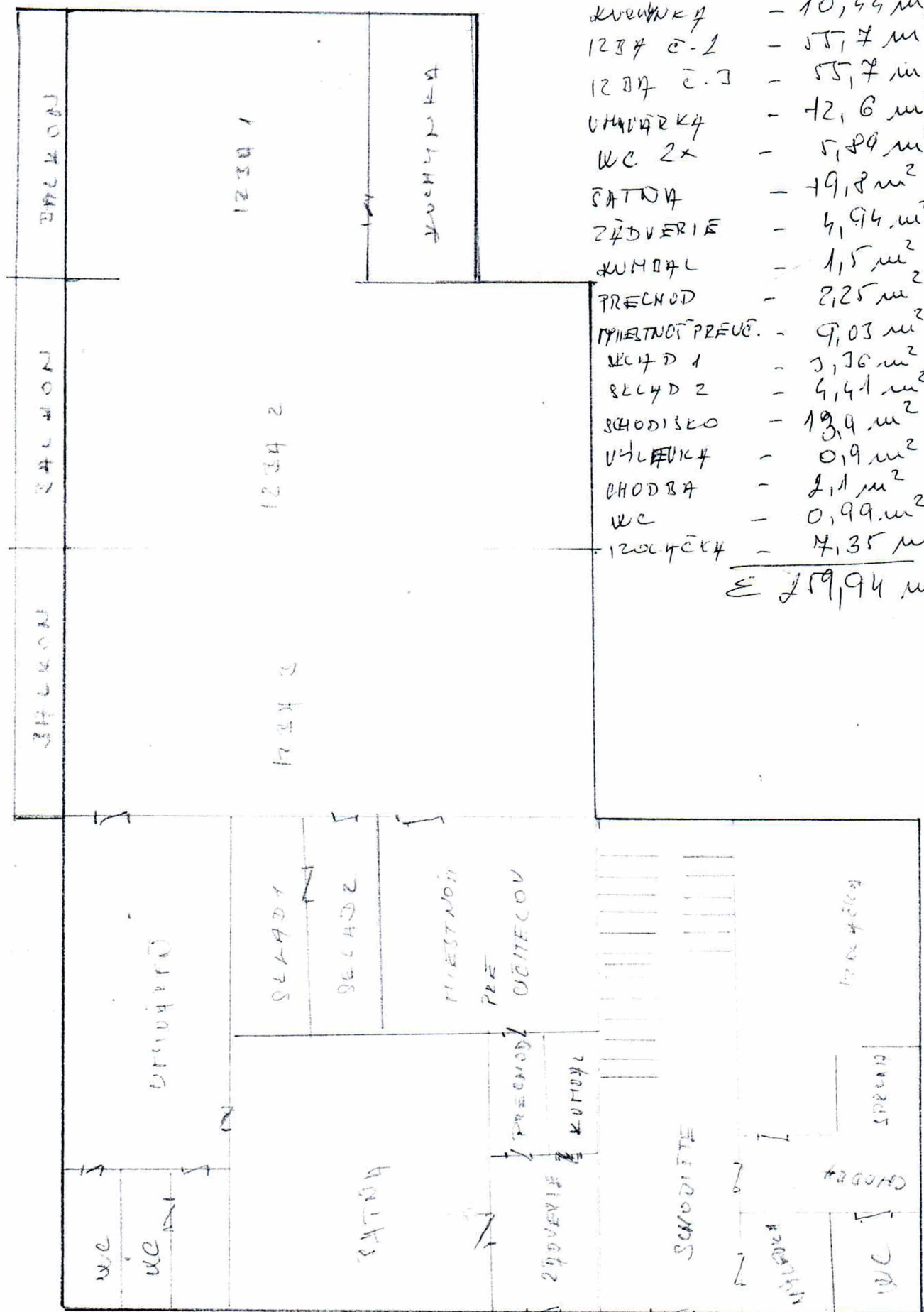
1. Zmluva môže byť menená, dopĺňaná a zrušená len formou písomného dodatku k tejto zmluve.

- Prílohy: Grafické znázornenie predmetu nájmu
Predpokladané prevádzkové náklady

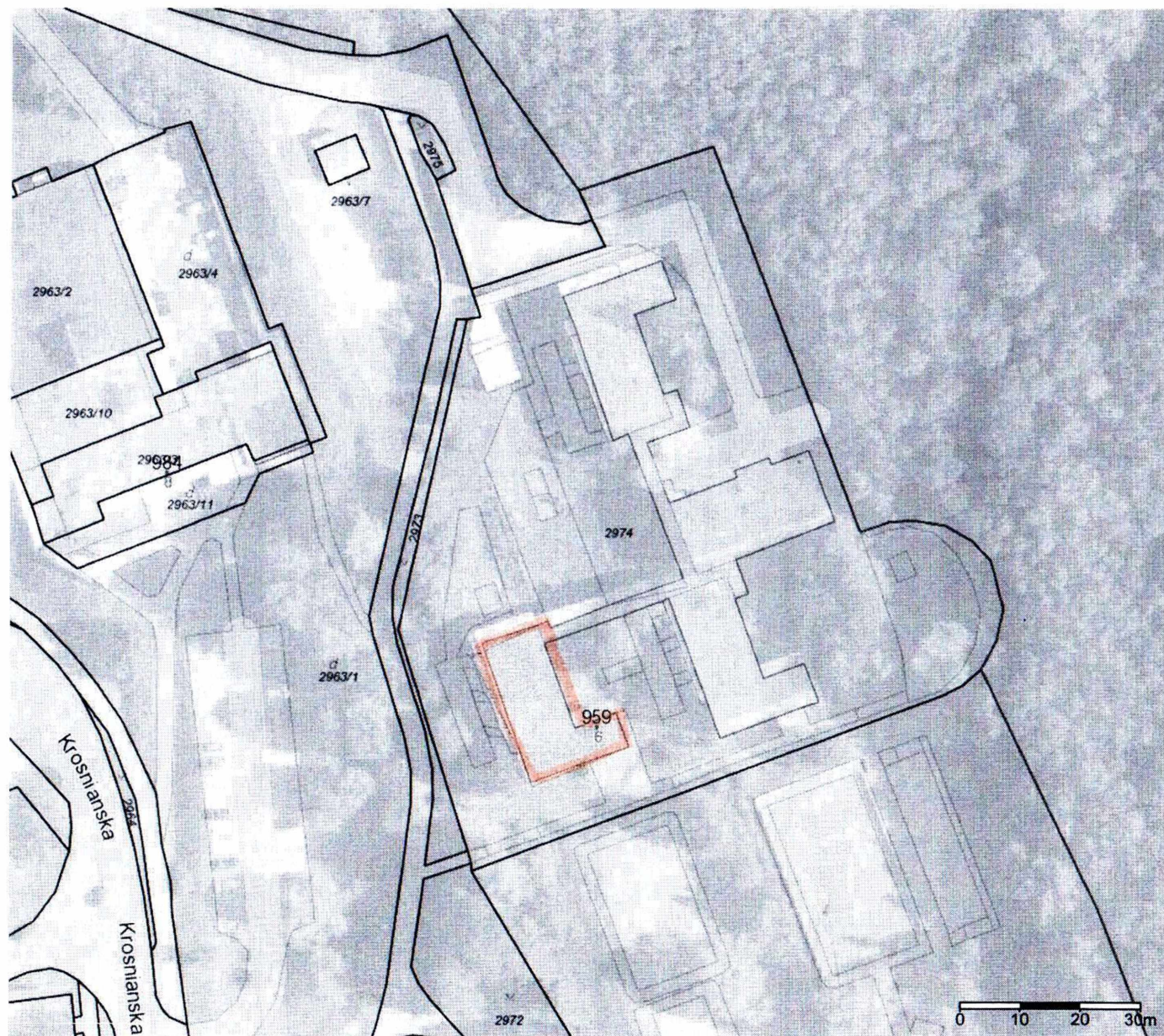
.....
prenajímateľ

nájomca

PRVILON KROSNIANSKÝ 6°



$$\Sigma 219,94 \text{ m}^2 = 26$$



Parcely C

Az

Popisy parcel C

Az

Popisy parcel C bez LV

Vnútná kresba

Parcely C

Adresy

Definičné body adres

Ulice a miestopis

Diaľnica

Hlavná komunikácia

Dôležitá komunikácia

Významná komunikácia,
námestie

Obyčajná komunikácia

Účelová k. - verejná

Účelová k. - neverejná

Poľná alebo lesná k.

Chodník

Železničná trať

Električková trať

Letisková dráha

Budovy

Budovy

Predpoklad prevádzkových nákladov pre "Súkromná materská škola Ovrúcká 14" v priestoroch SZ Krosnianska č.6, 040 22 Košice				
Predpokladané prev. náklady od 1.10.2016 do 31.12.2016		zmluva č.		
S - celková podlahová plocha za objekt rozpočítavania v (m2)		2 272,00		Podiel
S ks - podlahová plocha nebytového priestoru nájomcu v (m2)		259,94	11,44%	0,1144
celková podlahová plocha nebytového priestoru (m2)		514,25	50,55%	0,5055
		upr. poč. osôb		
CP os EL - celkový počet osôb v objekte	239,47	10 282,23		
P os EL ks - počet osôb EP ZS	12,00	438,75	4,27%	0,0427
P os EL ks - upravená plocha neprenajatú plochu	2 015,94	259,94	12,89%	
Náklady na teplo na UK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VUK – náklady na variabilnú zložku tepla	0,0371	95 961,67	3 560,18	4 272,21
N FUK – náklady na fixnú zložku tepla	245,8757	20,1521	4 954,92	5 945,90
N UK - náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				10 218,11
Náklady na teplú vodu roku	cena v €	kWh/kW / m³	€ bez DPH	€ s DPH
N VTUV – náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,0371	2 637,95	97,87	117,44
N FTUV – náklady na ohrev TUV fixná zložka	245,8757	0,6651	163,53	196,24
N VaS - VaS - vodné a stočné	2,2100	27,56	60,91	73,09
N TUV – náklady na TUV za objekt rozpočítavania				386,77
Náklady na studenú vodu	nákl.1 m³ v €	m³	€ bez DPH	€ s DPH
N sv -VaS - vodné a stočné	2,2100	190,58	421,18	505,42
Náklady na zrážkovú vodu (ZV)	nákl.1 m³ v €		€ bez DPH	€ s DPH
N zv - zrážková voda	0,9000	294,51	265,06	318,07
Náklady na elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC náklady za elektrinu v celom objekte, variabilná zložka			869,42	1 043,30
N E OC náklady za elektrinu, pevná zložka a platba za odberné miesto			372,61	447,13
N E - náklady elektriny celkom	0,2220	5 594	1 242,03	1 490,43
(-) Spotrebiče SZUŠ		110,92		
N E - náklady elektriny	0,2220	5 483	1 217,40	1 460,88
N E SC náklady za elektrinu v celom objekte, variabilná zložka			852,18	1 022,61
N E OC náklady za elektrinu, pevná zložka a platba za odberné miesto			365,22	438,26
Náklady nájomcu na teplo na UK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VUK ks – náklady na variabilnú zložku tepla	0,0371	14 922,01	553,61	664,33
N FUK ks – náklady na fixnú zložku tepla	245,8757	2,9442	723,91	868,70
N UK ks - náklady konečného spotrebiteľa				1 533,03
Náklady nájomcu na TUV	nákl. v Sk	kWh/kW / m³	€ bez DPH	€ s DPH
N VTUV ks – náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,0371	574,30	21,31	25,57
N FTUV ks – náklady na ohrev TUV fixná zložka	245,8757	0,1448	35,60	42,72
N VaS ks - vodné a stočné	2,2100	6,0000	13,26	15,91
N TUV ks - náklady konečného spotrebiteľa			70,17	84,20
Náklady nájomcu na studenú vodu (SV)	nákl.1 m³ v €	m³	€ bez DPH	€ s DPH
a) N svks -VaS - vodné a stočné	2,2100	50,87	112,41	134,90
Náklady nájomcu na zrážkovú vodu (ZV)	nákl.1 m³ v €	m³	€ bez DPH	€ s DPH
N zvks - zrážková voda	0,9000	33,6947	30,33	36,39
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)		495	109,88	131,86
N E OC ks náklady za elektrinu, pevná zložka zaOM (osoby)		70	15,58	18,70
N E ks - náklady elektriny v prenajatom objekte	0,2220	565	125,47	150,56
Celkové náklady na spotrebu médií				€ s DPH
	Teplo			1 533,03
	Teplá voda			84,20
	Studená voda			134,90
	Zrážková voda			36,39
	Elektrina			150,56
	Poplatok za spracovanie údajov			14,55

	Náklady celkom		1 953,63
	Uhradené zálohy		
Košice, 26.09.2016	K úhrade		

Pravidlá pre rozpočítavanie prevádzkových nákladov:

1. Teplo na vykurovanie

Náklady na teplo na vykurovanie sú vyúčtované podľa skutočne odobraného tepla podľa fakturačného meradla UK č. 6971661.

	Počiatkový stav meradla (Gj)	Konečný stav meradla (Gj)	Rozdiel (Gj)	Rozdiel (kWh)
č.6971661/2011 do 11.02.2015	1 022,10	1 090,60	68,50	19 027,78
č.6679295/2010 od 11.02.2015	1 986,60	2 190,60	204,00	56 666,67

Poznámky:

1000 kWh=1MWh=3,6GJ

2. Náklady na teplú vodu

Náklady na teplú vodu sú vyúčtované podľa fakturačného meradla SMŠ (č.08/6372101).

	Počiatkový stav meradla (m3)	Konečný stav meradla (m3)	Spotreba (m3)	Spotreba (Eur)
Fakturačné mer.SMŠ	20,00	26,00	6,00	84,20

3. Náklady na studenú vodu

Spotreba SV (ZŠ) = Spotreba X rozúčtovanie podľa smerných čísel medzi CMŠ nemeraným pavilónom a SMŠ.

Spotreba X = Spotreba na fakturačnom meradle (OM:300001406) – spotreba na podružnom meradle Súkromnej ZUŠ – spotreba na podružnom meradle (CMŠ hospodársky pavilón)

	Spotreba na fakturačnom meradle (OM:300001406) m3	Spotreba (podr.meradlo SZUŠ) m3	Spotreba (podr.mer. CMŠ hosp.pavilón) m3	m3
Spotreba X	190,58	22,36	33,32	134,90

Náklady SV (SMŠ):

				cena v €	Spotreba(m3)	Spotreba (Eur)
Náklady CMŠ nemeraný pavilón + pavilón SMŠ				2,2100	134,90	357,75
Počet osôb v objekte rozpočítavania.		osoby		upravený počet os v celom obj.		263,08
Náklady sa prerozdeľujú medzi :				osoby	podiel v %	podiel v €
CMŠ nemeraný pavilón		35,43		225,93	85,88%	307,23
SMŠ		12,00		37,15	14,12%	50,52
Spolu		47,43		263,08	100,00%	357,75
Pravidlá pre výpočet upraveného počtu osôb príklad:				Spotreba TUV	27,56	218,14
				Spotreba SV	190,58	0,8737
CMŠ nem. pav.	poč.osôb		osobo/mes	smer. číslo spotr	podiel spotr	upr. poč. osôb
deti	33,48	1,00	401,70	0,6083	0,8737	213,49
zamestnanci	1,95	1,00	23,40	0,6083	0,8737	12,44
spolu osoby	35,43			spolu		225,93
SMŠ	poč.osôb		osobo/mes	smer. číslo spotr	podiel spotr	upr. poč. osôb
žiaci	10,00	0,56	67,50	0,5250	0,8737	30,96
pedag.pracovníci	2,00	0,56	13,50	0,5250	0,8737	6,19
spolu osoby	12,00			spolu		37,15

spolu osoby	47,43	Celkom upravený osob/mes	263,08
-------------	-------	--------------------------	--------

4. Náklady na zrážkovú vodu			
Náklady na zrážkovú vodu sa prerozdeľia: podľa podielu prenajatej plochy na celkovej ploche objektu.			
Celková podlahová plocha bytu alebo nebytového priestoru v objekte rozpočítavania:	2 272,00		318,07
Podlahová plocha nebytového priestoru:	plocha	podiel v %	podiel v €
Náklady sa prerozdeľujú medzi :			
Cirkevná MŠ sv.Bernardety	1 117,00	49,16%	156,37
SMS	259,94	11,44%	36,39
Súkromná ZUŠ	639,00	28,13%	89,46
Neprenajatý priestor	256,06	11,27%	35,85
Celkom	2 272,00	100,00%	318,07

5. Náklady na elektrinu			
Variabilná zložka nákladov na elektrinu podľa podielu prenajatej plochy nájomníka na celkovej ploche.			
Pevná zložka a náklady na odberné miesto, podľa podielu upraveného počtu osôb nájomníka.			
		upravený počet os v celom obj.	10 282,23
	plocha	osoby	
Náklady na elektrinu sa prerozdeľujú medzi :	2 015,94	10 282,23	podiel v % podiel v €
Cirkevná MŠ sv.Bernardety		7 886,13	76,70% 336,13
	1 117,00		55,41% 566,61
	celkom		61,79% 902,75
SMS		osoby	podiel v %
		438,75	4,27% 18,70
	259,94		12,89% 131,86
	celkom		10,31% 150,56
Súkromná ZUŠ		osoby	podiel v %
		1 957,35	19,04% 83,43
	639,00		31,70% 324,14
	celkom		27,90% 407,57
Neprenajata plocha, bez osvetlenia	256,06		
Náklady celkom			100,00% 1 460,88
			1 460,88

Cirkevná MŠ sv.B.	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo spotr	korekcia	upr. poč. osôb
počet detí	54,65	1,00	655,74	5,4167	1,00	3 551,93
počet zamestnancov	9,07	1,00	108,78	5,4167	1,00	589,23
počet stravníkov	54,09	1,00	649,02	5,4167	1,00	3 515,53
počet zamestnancov	1,77	1,00	21,18	5,4167	2,00	229,45
spolu osoby	119,56				spolu	7 886,13
SMS	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo spotr	korekcia spotr	upr. poč. osôb
žiaci	10,00	0,56	67,50	5,4167	1,00	365,63
pedag.pracovníci	2,00	0,56	13,50	5,4167	1,00	73,13
spolu osoby	12,00					438,75
Súkromná ZUŠ	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo spotr	korekcia spotr	upr. poč. osôb
žiaci	92,87	0,19	208,96	5,4167	1,00	1 131,85
počet zamestnancov	7,65	1,00	91,74	5,4167	1,00	496,93
počet zamestnancov	5,44	0,75	48,96	5,4167	1,00	265,20
počet zamestnancov	1,95	0,50	11,70	5,4167	1,00	63,38
spolu osoby	107,91					1 957,35
spolu osoby	239,47					Celkom upravený počet osôb 10 282,23