

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2018000124

Uzavretá podľa Zákona č. 116/1990 Zb. 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

IČO: 00691135
DIČ:2021186904
„ďalej len prenajímateľ“

a

Nájomca: **Základná umelecká škola**
Štatutárny orgán: Mgr. Peter Kundracik, riaditeľ
sídlo: Bernoláková č. 16, 040 11 Košice
IČO: 35546131
DIČ:2021672587

„ďalej len nájomca“

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

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom časti nebytového priestoru - miestnosť č. 019A / hudobná sála na prízemí vo výmere 120 m² v objekte Centra voľného času na Popradskej ulici 86 v Košiciach, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Terasa, Košice.
2. Predmet nájmu je vo vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v ods. 1 na užívanie v dohodnutom rozsahu uvedenom a spôsobom uvedeným v zmluve a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať z dôvodu nacvičovania dychového orchestra.

Článok IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2017 do 30.06.2018.

2. Nájomca bude prenajatý majetok užívať v pondelok a piatok v čase od 16.30-19.00 a v sobotu v čase od 09.00-12.00 hod. okrem dní pracovného pokoja, štátnych sviatkov, školských prázdnin a soboty iba v čase prevádzky CVČ.

Článok V. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na prenajatí predmetnej nehnuteľnosti za 1,00 eur + prevádzkové náklady za celý predmet nájmu.
2. Výška nájomného za celú dobu trvania nájomného vzťahu predstavuje 1,00 €.
Výška prevádzkových nákladov za celú dobu trvania nájomného vzťahu predstavuje 556,89 €.
3. Nájomca uhradí nájomné a prevádzkové náklady celkom vo výške 556,89 eur do 31.1.2018 na účet prenajímateľa v variabilný
symbol- číslo zmluvy.

Článok VI. Podmienky nájmu

1. Pri vykonávaní činností spojených s nájmom nájomca zodpovedá za dodržanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou pri užívaní predmetu nájmu.
2. 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.
3. Nájomca je povinný dodržiavať vnútorný poriadok školy, zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.
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 škody 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. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar, technické poruchy a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu alebo závalu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
8. 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.
9. 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.
10. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.
11. 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.
12. 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.
13. 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.

14. 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.
15. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať inej osobe, ani ho vypožičať, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.
16. Nájomca nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť.
17. 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.
18. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ došlo k faktickému začatiu plnenia predmetu tejto zmluvy pred dňom zverejnenia zmluvy, pre vysporiadanie vzájomných práv a povinností zmluvných strán sa zmluvné strany zaväzujú aplikovať ustanovenia tejto zmluvy. Ustanovenie § 47a ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník dojednaním podľa tohto odseku zmluvy ostáva nedotknuté.

Článok VII. Skončenie nájmu

Nájom podľa tejto zmluvy skončí:

- a) uplynutím doby nájmu
- b) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu
- c) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu zo zákonných dôvodov. Zmluvné strany sa v zmysle ustanovenia § 12 zákona č. 116/1990 Zb. dohodli na jednomyseľnej výpovednej lehote.

Článok IX. 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 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka 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. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých tri vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

Príloha - Predpokladané prevádzkové náklady

Košice **24. 01. 2018**

.....
prenajímateľ:

nájomca:

Výpočet prevádzkových nákladov pre krátkodobý nájom nebytových v priestoroch				
CVČ Orgovánová - EP Popradská 86, Košice, pre: Základná umelecká škola, Bernolákova 26, Košice				
Prevádzkové náklady od 1. 9. 2017 do 30. 6. 2018		zmluva č.		
Celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v (m ²)		4 734,96		Podiel
Prenajatá plocha (m ²)		120,00	2,53%	0,0253 i
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období			100,00%	1,00
Počet osôb v prenajatej časti		45		
Doba krátkodobého prenájmu v hodinách Po., Pi., So - 2,5 a 3 hod.		245,0	kWh	počet hodín
Priemerná hodinová spotreba tepla na 1 m ² v kW denný režim		0,02606	654 010,00	5 300
Smerné číslo hodinovej spotreby teplej vody na 1 osobu v m ³		0,00068		
Smerné číslo hodinovej spotreby studenej vody na 1 osobu v m ³		0,00159		
Koeficient hodinovej spotreby zrážkovej vody na 1 m ²		0,00007		
Hodinová spotreba elektriny na 1 m ² bez DPH v kW		0,00394		
Smerné číslo hodinovej spotreby elektriny na 1 osobu v kWh		0,01948		
Odhadované náklady na upratovanie na 1 m* v €		0,02	počet akcií	94
Náklady za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€s DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla	0,0341	654 010,00	22 301,74	26 762,09
Náklady za fixnú zložku tepla	257,4481	124,2420	31 985,87	38 383,04
Náklady za dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				65 145,13
Náklady za teplú vodu	cena v €	kWh/kW/nr ³	€ bez DPH	€s DPH
Náklady za ohrev TÚV, variabilná zložka	0,0341	15 069,98	513,89	616,66
Náklady za ohrev TÚV, fixná zložka	257,4481	2,7270	702,06	842,47
vodné a stočné	2,2100	130,00	287,30	344,76
Náklady za TÚV za objekt rozpočítavania				1 503,25
Náklady za studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€s DPH
Vodné a stočné	2,2100	606	1 339,26	1 607,11
Náklady za zrážkovú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na zrážkovú vodu	0,9000	3 067,67	2 760,90	3 313,08
Náklady za elektrinu	nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€s DPH
Náklady za elektrinu v celom objekte, variabilná zložka		27 385	6 339,72	7 607,66
Náklady za elektrinu, pevná zložka a platba za odberné miesto		11 737	2 717,02	3 260,43
Náklady za elektrinu celkom	0,2315	39 122	9 056,74	10 868,09
Náklady nájomcu za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€s DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla	0,0341	766,1954	26,13	31,35
Náklady za fixnú zložku tepla	257,4481	0,1456	37,47	44,97
Náklady konečného spotrebiteľa (€)				76,32
Náklady nájomcu za TÚV	nákl. v €	m	€ bez DPH	€s DPH
Náklady na ohrev TÚV, variabilná zložka	0,0341	871,40	29,71	35,66
Náklady na ohrev TÚV, fixná zložka	257,4481	0,1577	40,60	48,71
vodné a stočné	2,2100	7,517	16,61	19,94
Náklady konečného spotrebiteľa				104,31
Náklady nájomcu za studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Vodné a stočné	1,9452	17,540	34,12	40,94
Náklady nájomcu za zrážkovú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€s DPH
Zrážková voda, podiel na ploche	0,7967	2,1744	1,73	2,08
Náklady nájomcu za elektrinu	nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€s DPH
Nákl. za elektr. v prenajatom objekte var. zl. (podľa plochy)		115,94	26,84	32,21
Náklady za elektrinu, pevná zl. za odber.miesto, podľa osôb		214,77	49,72	59,66
Celkové náklady za elektrinu v prenajatom objekte	0,2315	330,71		91,87
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom				€ s DPH j
	Teplo			76,32
	Teplá voda			104,31
	Studená voda			40,94
	Zrážková voda			2,08
	Elektrina			91,87
	Poplatok za spracovanie údajov			15,78
	Upratovanie 0,02€ x počet akcií x 120 m*			225,60
Košice, 19.1.2018	Spolu			556,89