

Zmluva o krátkodobom nájme nebytových priestorov č. 2010000079
uzavretá podľa § 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

1.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Košice

štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Polaček, primátor
sídlo: Trieda SNP 48/A. 040 11 Košice

IČO: 00 691 135
ďalej len „prenajímateľ“

Nájomca: BEST SMOKE, s.r.o.

štatutárny orgán: Andrej Kačkoš, konateľ
sídlo: Južná trieda 29. 040 01 Košice

IČO: 47 169 800
ďalej len „nájomca“

II.
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom časti nebytového priestoru - miestnosť označená ako knižnica o výmere 14,5 m¹ 2, nachádzajúca sa v objekte Materskej školy Polianska 4. Košice, budova súpisné č. 865 na parcele C KN č. 7262. ktorá sa nachádza v katastrálnom území Severné Mesto, obec Košice - Sever, a je evidovaná Okresným úradom, katastrálnym odborom Košice na L V č. 14118.
2. Predmet nájmu je vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A. Košice.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy na užívanie v rozsahu uvedenom v čl. IV. tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady.

III.
Účel nájmu

Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať na účely vedenia výučby anglického jazyka.

IV.
Trvanie nájomného vzťahu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 13.01.2020 - do 31.05.2020.
 - a) **v MŠ Polianska 4, Košice**
streda od 15:00 hod. do 15:45 hod.
okrem dní pracovného pokoja a štátnych sviatkov (celkovo 20 x 45min = 15 hodín)

2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy skončí :
 - a) uplynutím nájomnej doby,
 - b) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu.
 - c) odstúpením od zmluvy prenajímateľa z dôvodu porušenia povinností nájomcu uvedených v čl. VII.
 - d) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb.
3. Odstúpenie od zmluvy v zmysle ods. 2 písm. c) tohto článku je účinné dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy sa táto v celom rozsahu zrušuje.
4. Zmluvné strany si pre prípade výpovede v zmysle ods. 2 písm. d) tohto článku dohodli výpovednú lehotu jeden mesiac. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu, inak je výpoveď neplatná.

Článok V. Nájomné a spôsob úhrady

1. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením bodu D.2 ods. 1 písm. d) Prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice v platnom znení dohodli na výške nájomu 0.30 Eur/nC/hod + prevádzkové náklady.
2. Celková výška nájomu za obdobie 14.01.2020 - 30.06.2020 predstavuje sumu 87,- Eur.
3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné v piatich (5) splátkach, a to nasledovne:
 - sumu 17.40,- Eur nájomca zaplatí do 15.01.2020
 - sumu 17.40,- Eur nájomca zaplatí do 15.02.2020
 - sumu 17.40,- Eur nájomca zaplatí do 15.03.2020
 - sumu 17,40,- Eur nájomca zaplatí do 15.04.2020
 - sumu 17,40,- Eur nájomca zaplatí do 15.05.2020
 na účet prenajímateľa uvedený v čl. I - variabilný
 symbol: číslo zmluvy.
4. V prípade omeškania platby podľa tejto zmluvy zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

VI. Služby spojené s nájomom a ich úhrada

1. Platba za služby spojené s nájomom (prevádzkové náklady), spôsob ich výpočtu a výška, sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
2. Celková výška prevádzkových nákladov za dobu nájmu od 13.01.2020 do 31.05.2020 predstavuje sumu 7.45.- Eur.

3. Nájomca sa zaväzuje prevádzkové náklady vo výške 7.45 Eur zaplatiť do 15.01.2020
na účet prenajímateľa uvedený v čl. I - variabilný
symbol: číslo zmluvy.

VII. Podmienky nájmu

1. Pri vykonávaní činností spojených s nájmom vystupuje nájomca zodpovedá za dodržanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou.
2. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu odovzdávať nájomcovi v dohodnutom čase v stave spôsobilom na 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 materskej školy, zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.
5. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu pri vykonávaní činností uvedených v čl. III. zmluvy budú navštevovať výlučne deti tej materskej školy, v objekte ktorej sa predmet nájmu nachádza, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
6. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípadoch kedy prenajímateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
7. Drobné úpravy a náklady spojené s bežnou údržbou znáša nájomca. Pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa zmluvné strany budú riadiť Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. a jeho prílohou s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
8. Nájomca sa zaväzuje vykonávať údržbu predmetu nájmu na vlastné náklady.
9. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, ktorý zodpovedá dohodnutému účelu nájmu.
10. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na prenajatom majetku, ktoré vznikli v súvislosti s jeho činnosťou. 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 na vlastné náklady a požadovať od nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
11. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa formou písomného dodatku k zmluve.
12. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý nebytový priestor v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať alebo dať do podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať. Nájomca nie je oprávnený zriadiť k predmetu

nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažit', v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

13. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
14. V prípade poškodenia predmetu nájmu, 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.
15. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu.
16. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil prenajímateľa alebo ostatných nájomcov.
17. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly ich stavu a využitia.
18. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, inak zodpovedá za škodu, ktoré nesplnením tejto povinnosti vznikla
19. Nájomca zabezpečuje a plní úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov v plnom rozsahu, ako aj úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Nájomca je ďalej povinný zabezpečiť v plnom rozsahu plnenie úloh na ochranu pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
20. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
21. Nájomca je povinný bezodkladne po skončení nájmu vrátiť prenajatý priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
22. Nájomca sa zaväzuje, že bude akceptovať zmenu výšky dohodnutého nájomného v prípade, že dôjde k zmene výšky nájomného na základe rozhodnutia orgánov mesta Košice.

VIII.

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti si budú doručovať na adresu sídla uvedenú v čl. I tejto zmluvy. V prípade, že nebude možné doručiť písomnosť na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, písomnosť sa po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručenú, a to aj vtedy, ak sa o tom adresát nedozvie.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov (napr. zmenu obchodného mena, sídla, adresy pre doručovanie, oprávnených osôb atď.) a iných skutočností potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

IX.
Závěrečné ustanovenia

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa (www.kosice.sk).
4. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky. Právne vzťahy, ktoré nie sú upravené v obsahu tejto zmluvy sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Akékoľvek nezhody, spory alebo nároky vznikajúce zo zmluvy alebo v súvislosti s ňou budú riešené dohodou zmluvných strán, ak k takejto dohode nedôjde, rozhodne príslušný súd.
6. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov, na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán.
7. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, pričom prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a nájomca obdrží jedno (1) vyhotovenie.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si riadne prečítali, uzavreli na základe prejavu vôle, ktorý bol urobený slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali. ⁹
9. Prílohy - č. 1 výpočet prevádzkových nákladov pre MŠ Polianska 4, Košice

V Košiciach, dňa - 9 -01- 2020

V Košiciach, dňa 30.12.2019

za prenajímateľa:

za nájomcu:

Ing. Jaroslav Poláček
primátor mesta Košice

Andrej Kačkoš
konateľ

Výpočet prevádzkových nákladov pre krátkodobý nájom nebytových priestoroch, v MŠ Polianska 4 Košice, pre "BEST SMOKE, s.r.o., Južná trieda 29, Košice"				
Prevádzkové náklady od 13.01.2020 do 31.05.2020 zmluva č.				
S - celková vykurovaná Dlocha za objekt rozoočítavania v (m2)		902,18		Podiel
S ks - prenajatá plocha (m2)		14,50	1,61%	0,0161
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období			60,00%	0,60
Počet osôb v prenajatej časti		11		
Doba krátkodobého prenájmu v hodinách,		15,00	kWh	počet hodín
Priemerná hodinová sootreba teDla na 1 m ² v kW dennv režim		0,00314	9 008,40	3 180
Smerné číslo hodinovej sootrebv studenei vody na 1 osobu v m ³		0,00332		
Koeficient hodinovej sootrebv zrážkovej vody na 1 m ²		0,00005		
Hodinová SDOtreba elektrinv na 1 m ² bez DPH v kW		0,00283		
Smerné číslo hodinovej spotreby elektriny na 1 osobu v kWh		0,01364		
Odhadované nákladv na unratovanie na 1 m ² v €		0,02	počet akcií	15
Náklady za teplo	cena v €	m3	€ bez DPH	€s DPH
Náklady	0,419070	15 014,00	6 291,92	7 550,30
N Ok - náklady za dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				7 550,30
Náklady za studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€s DPH
CN sv -VaS - vodné a stočné	2,3232	504	1 170,89	1 405,07
Náklady za zrážkovú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m	€ bez DPH	€ s DPH
N zv - zrážková voda	0,9870	379,52	374,58	449,50
Predpokladané náklady za elektrinu	nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€s DPH
N E sc náklady za elektrinu v celom objekte, na plochu 70%		5 625	1 142,55	1 371,06
N E oc náklady za elektrinu, osoby 30%		2 411	489,66	587,60
N E - náklady za elektrinu celkom	0,2031	8 035	1 632,21	1 958,66
Náklady nájomcu za teplo	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za teplo	0,419070	0,6829	0,29	0,34
N úk ks - náklady konečného spotrebiteľa (€)				0,34
Náklady nájomcu za studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€s DPH
N svks -VaS - vodné a stočné	2,3232	0,548	1,27	1,53
Náklady nájomcu za zrážkovú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€s DPH
N zvks - zrážková voda podiel na ploche	0,9870	0,0104	0,01	0,01
Náklady nájomcu za elektrinu	nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E sc ks nákl. za elektr. v prenajatom objekte var. zl. (podľa plochy)		0,62	0,13	0,15
N E oc ks náklady za elektrinu, pevná zl. za odber.miesto, podľa osôb		2,25	0,46	0,55
N E ks - celk.náklady za elektrinu v prenajatom objekte 0,2031		2,87		0,70
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom				€ s DPH
	Teplo			0,34
	Studená voda			1,53
	Zrážková voda			0,01
	Elektrina			0,70
	Poplatok za spracovanie údajov			0,52
	Upratovanie			4,35
Košice, 18. 12. 2019	Spolu			7,45