

Zmluva o nájme č. 2020002097
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Košice

so sídlom: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Polaček, primátor
IČO: 00 691 135

a

Nájomca: Súkromná materská škola

so sídlom: Krosnianska 6. 040 11 Košice
štatutárny orgán: Mgr. Michaela Šarišská, riaditeľka
IČO: 306 88 396

(spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

II. Predmet zmluvy

- a) Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov o výmere 285 m², nachádzajúcich sa na poschodí v nehnuteľnosti - budova súpisné číslo 959 na parcele č. 2974 (objekt bývalej MŠ Krosnianska 6. Košice), katastrálne územie: Furča, obec: Košice Dargovských hrdinov, okres: Košice 111, evidovaná Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č. 1.
1. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice. Trieda SNP 48/A. Košice.
 2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v ods. 1 na užívanie v dohodnutom rozsahu a spôsobom uvedeným v zmluve a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať pre realizáciu výchovno-vzdelávacieho procesu v súkromnej materskej škole.

Článok IV. Doba nájmu

- I. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa účinnosti zmluvy.

Článok V.

Nájomné a prevádzkové náklady

1. Nájomné za prenajatý nehnuteľný majetok špecifikovaný v čl. II tejto zmluvy bolo určené v súlade s ustanovením D.2 ods. 1 písm. b) Prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice v platnom znení vo výške 9.- Eur/m² za rok + prevádzkové náklady .
2. Výška ročného nájomného predstavuje sumu: 2565.- Eur.
3. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške 213.75 Eur, a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený
variabilný symbol: uvádzať
číslo zmluvy.
4. Platby 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.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prevádzkové náklady mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške 750.40 Eur. a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v
variabilný symbol: uvádzať číslo zmluvy.
6. Prenajímateľ raz za kalendárny rok. spravidla do 30.06. kalendárneho roka predloží nájomcovi jednorazové vyúčtovanie ročnej úhrady za služby spojené s nájomom v predchádzajúcom kalendárnom roku. Nedoplatky resp. preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Prenajímateľ na základe ročného vyúčtovania ročnej úhrady za služby spojené s nájomom prehodnotí výšku mesačných platieb za služby spojené s nájomom tak, aby zodpovedali skutočným nákladom za prevádzku.
7. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ má právo upravovať výšku nájomného a prevádzkových nákladov v prípade legislatívnych zmien alebo interných predpisov vlastníka prenajatých nebytových priestorov, ak je na to dôvod vyplývajúci z zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zmeny rozsahu poskytovaných plnení. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu v prípade, ak nájomca nebude súhlasiť s upravenou výškou nájomného alebo prevádzkových nákladov.
8. 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.

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 činnosťou.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku, je si plne vedomý jeho technického stavu a že majetok v takom stave preberá. O stave

prenajímaného majetku v čase uzavretia zmluvy sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný preberací protokol.

3. Nájomca je povinný udržiavať prenajatý nebytový priestor na vlastné náklady, a zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.
4. 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 písomné stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
5. 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.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu takých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, ktorý zodpovedá dohodnutému účelu nájmu.
8. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú na majetku mesta Košice počas užívania prenajatého nehnuteľného majetku jeho zavinením, alebo zanedbaním povinností. 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.
9. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, a to formou písomného dodatku k zmluve.
10. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať alebo dať do podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať, ďalej nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
11. 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.
12. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie prenajatého nehnuteľného majetku počas doby trvania nájmu.
13. Nájomca je povinný zabezpečiť upratovanie v prenajatých nebytových priestoroch a udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
14. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly ich technického stavu a využitia.

15. Nájomca zodpovedá za technickú bezpečnosť vyhradených technických zariadení, hasiacich prístrojov a hydrantov, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch. Nájomca je povinný vykonávať odborné technické prehliadky technických zariadení, hasiacich prístrojov a hydrantov, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch, a to v rozsahu a v termínoch podľa platnej legislatívy.
16. 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.
17. Nájomca plní úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, ako aj úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Nájomca je ďalej povinný zabezpečiť plnenie úloh na ochranu pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
18. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať prenajatý nehnuteľný majetok.
19. V prípade, že nájomca bez súhlasu prenajímateľa realizuje stavebné úpravy predmetu nájmu, je povinný ku dňu skončenia nájmu uviesť prenajaté priestory na vlastné náklady do pôvodného stavu.
20. Nájomca je povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa. O odovzdaní prenajímaného majetku a jeho stave v čase vrátenia sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.
21. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu počas trvania nájomnej zmluvy a ani po skončení nájmu. Zároveň nájomca súhlasí s tým, že ak aj prenajímateľ udelí súhlas nájomcovi so zmenou na predmete nájmu, nájomca nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - b) písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu aj bez uvedenia dôvodu.
2. Výpovedná lehota podľa ods. 1 písm. c) je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade podstatného porušenia tejto zmluvy nájomcom, pričom za podstatné porušenie zmluvy sa považuje, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu uvedenom v čl. III ods. 1 tejto zmluvy, alebo ak prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania inej osobe, alebo ho inak zaťaží (čl. VI ods. 10 zmluvy). Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva podlieha povinnosti zverejnenia podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
2. 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).
3. 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.
4. 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.
5. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov, na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán.
6. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, pričom prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a nájomca obdrží jedno (1) vyhotovenie.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov a iných skutočností podstatných pre bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
8. Písomnosti si budú zmluvné strany doručovať na adresu sídla uvedenú v tejto zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vrátenia zásielky odosielateľovi z akéhokoľvek dôvodu platí, že písomnosť bola doručená adresátovi dňom vrátenia zásielky odosielateľovi, aj keď sa o tom adresát nedozvedel.
9. 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.

Príloha č. 1 - výpočet prevádzkových nákladov

V Košiciach, dňa 2 -10-2020

za prenajímateľa:

Ing. Jaroslav Polaček
primátor mesta Košice

V Košiciach, dňa 23.09.2020

za nájomcu:

Mgr. Michaela Šarišská
riaditeľka

Predpoklad prevádzkových nákladov pre "Súkromná materská škola"				
v priestoroch ŠZ Krosnianska č.6, 040 22 Košice				
Prevádzkové náklady od 01.10.2020 do 31.12.2020		zmluva č.		
Celková podlahová plocha za objekt rozpočítavania	v (m2)	2 272,00		Podiel
Podlahová plocha nebytového priestoru nájomcu	v (m2)	285,00	12,54%	0,1254
Celková podlahová plocha nebytového priestoru	(m2)	514,25	55,42%	0,5542
		upr. poč. osôb		
Celkový počet osôb v objekte	281,33	4 723,62		
Počet osôb SM\$	15,00	390,00	8,26%	0,0826
Upravená plocha neprenajatú plochu	2 041,00	285,00	13,96%	
Náklady na teplo na UK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na variabilnú zložku tepla	0,0447	85 030,83	3 800,88	4 561,05
Náklady na fixnú zložku tepla	267,8905	18,3165	4 906,83	5 888,19
Náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				10 449,25
Náklady na teplú vodu roku	cena v €	kWh/kW / m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,0447	3 851,88	172,18	206,62
Náklady na ohrev TUV fixná zložka	267,8905	0,5591	149,79	179,74
VaS - vodné a stočné	2,3232	35,62	82,75	99,30
Náklady na TUV za objekt rozpočítavania				485,66
Náklady na studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
VaS - vodné a stočné	2,3232	138,32	321,35	385,61
Náklady na zrážkovú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Zrážková voda	0,9870	254,27	250,96	301,15
Náklady na elektrinu	nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC náklady za elektrinu v celom objekte, variabilná zložka			579,16	694,99
N E OC náklady za elektrinu, pevná zložka a platba za odberné miesto			248,21	297,85
N E - náklady elektriny celkom	0,1682	4 919	827,37	992,85
(-) Spotrebiče SZUŠ		45,44		
N E - náklady elektriny	0,1682	4 874	819,73	983,68
N E SC náklady za elektrinu v celom objekte, variabilná zložka			573,81	688,57
N E OC náklady za elektrinu, pevná zložka a platba za odberné miesto			245,92	295,10
Náklady nájomcu na teplo na UK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na variabilnú zložku tepla (SMŠ)	0,0447	15 394,59	688,14	825,77
Náklady na fixnú zložku tepla (celý pavilón)	267,8905	6,0105	1 610,17	1 932,20
Náklady na fixnú zložku tepla (SMŠ)			892,36	1 070,84
Náklady konečného spotrebiteľa				1 896,60
Náklady nájomcu na TUV	nákl. v Sk	kWh/kW / m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,0447	865,11	38,67	46,40
Náklady na ohrev TUV fixná zložka	267,8905	0,1256	33,64	40,37
Vodné a stočné	2,3232	8,0000	18,59	22,30
Náklady konečného spotrebiteľa			90,90	109,08
Náklady nájomcu na studenú vodu (SV)	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
VaS - vodné a stočné	2,3232	21,25	49,37	59,24
Náklady nájomcu na zrážkovú vodu (ZV)	nákl. 1 m ³ v t	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Zrážková voda	0,9870	31,8953	31,48	37,78
Náklady nájomcu na elektrinu	nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
Nákl. za elektr. v prenajatom objekte var. zl. (plocha)		476	80,13	96,15
Náklady za elektrinu, pevná zložka zaOM (osoby)		121	20,30	24,36
Náklady elektriny v prenajatom objekte	0,1682	597	100,43	120,52
Celkové náklady na spotrebu médií				€s DPH
	Teplo			1 896,60
	Teplá voda			109,08
	Studená voda			59,24
	Zrážková voda			37,78
	Elektrina			120,52
	Poplatok za spracovanie údajov			28,78
	Náklady celkom			2 251,99
	Uhradené zálohy			
Košice, 22.09.2020	K úhrade			