Zmluva o nájme č. ....2021003481.... (ďalej len „zmluva")

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, medzi zmluvnými stranami:

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
IČO DPH: 2021186904

(ďalej len ako „prenajímateľ")

Nájomca: **Spojená škola sv. Košických mučeníkov, Čordákova 50, Košice**
so sídlom: Čordákova 50, 040 23 Košice – mestská časť Sídlisko KVP
štatutárny orgán: RNDr. Adriana Bariová, riaditeľka
IČO: 35 561 548
DIČ: 2021848048
bankové spojenie: ....
IBAN: ....
(ďalej len ako „nájomca")

(spolu ďalej aj ako „zmluvné strany")

Článok II.
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov o výmere 2450,28 m² v budove na Čordákovej č. 50 v Košiciach, súpisné č. 1222 na pozemku parcela registra C KN č. 3018/1, ktorá sa nachádza v katastrálnom území: Grunt, obec: Košice – Sídlisko KVP, okres: Košice II, a je evidovaná Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č. 6.

2. Prenajaté nebytové priestory sú vymedzené v situačnom výkrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná časť.

3. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice.

Článok III.
Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajatý nehnuteľný majetok využívať za účelom zabezpečenia výchovno – vzdelávacieho procesu a prevádzky Spojenej školy sv. Košických mučeníkov, Čordákova 50, Košice, v súlade s jej zriaďovacou listinou.

Článok IV.
Doba nájmu

1. 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 zmysle Prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice, časť D.2 ods. 1 písm. b) vo výške 9,- Eur/m² ročne.

2. Celková výška ročného nájomného za predmet nájmu podľa čl. II ods. 1 písm. a) predstavuje sumu 22052,52 Eur. Výška mesačnej úhrady nájomného predstavuje sumu: 1837,71 Eur.

3. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť mesačne, vždy do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v variabilný symbol: uvádzať číslo zmluvy. V prípade zmeny peňažného ústavu alebo zmeny čísla účtu je prenajímateľ povinný túto skutočnosť oznámiť nájomcovi s tým, že zmena čísla účtu je pre nájomcu záväzná od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie doručené nájomcovi. V prípade neoznámenia zmeny čísla účtu nájomca nezodpovedá za omeškanie s úhradou nájomného a/alebo akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy a po túto dobu nie je v omeškaní a preto nie je povinný hradiť prenajímateľovi úroky z omeškania.

4. Platby za služby spojené s nájmom (prevádzkové náklady) bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľom energií a poskytovateľom služieb, a to na základe na základe samostatných zmlúv uzatvorených medzi nájomcom a dodávateľom energií resp. poskytovateľom služieb. Kópie predmetných zmlúv je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi do 60 dní odo dňa vzniku nájomného vzťahu.

5. 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 nájmom 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 a je si plne vedomý jeho technického stavu. Nájomca prehlasuje, že prevzal predmet nájmu na základe pôvodnej nájomnej zmluvy zo dňa 16.12.2010 a odo dňa dňom vzniku nájomného vzťahu podľa čl. IV. ods. 1 tejto zmluvy pokračuje v užívaní predmetu nájmu.

3. 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.

4. 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.

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 má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, ktorý zodpovedá dohodnutému účelu nájmu.

7. 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, a to na základe faktúry doručenej nájomcovi.

8. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, a to formou písomného dodatku k zmluve.

9. 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.

10. 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.

11. Nájomca zodpovedá za bežné zabezpečenie prenajatého nehnuteľného majetku počas doby trvania nájmu.

12. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly ich technického stavu a využitia.

13. 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.

14. 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

15. 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 požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.

16. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.

17. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 30 dní od ukončenia zmluvného vzťahu.

18. 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.

19. 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.

Článok VII.
Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
   a) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
   b) písomným odstúpením prenajímateľa alebo nájomcu 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. 9 zmluvy). Odstúpenie do zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.

4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak sa predmet nájmu stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilý na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, alebo sa predmet nájmu stane neupotrebiteľný pre účel zmluvy.

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). Prenajímateľ v tejto súvislosti berie na vedomie, že zmluva zo strany nájomcu podlieha schváleniu Košickou arcidiecézou ako zriaďovateľom spojenej školy, a to formou schvaľovacej doložky.

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. V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sa stanú nevykonateľnými alebo neúčinnými alebo v prípade, ak táto zmluva obsahuje medzery, nie je tým dotknutá platnosť ostávajúcich ustanovení. Na mieste neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia platí ako dojednané také ustanovenie, ktoré najviac zodpovedá zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia. V prípade medzier platí ako dojednané ustanovenie také ustanovenie, ktoré zodpovedá tomu, čo by bolo podľa zmyslu a účelu tejto zmluvy dojednané, keby na to zmluvné strany pamätali. Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude vyhlásené za neplatné alebo neuplatniteľné na príslušnom súde Slovenskej republiky, takéto vyhlásenie nebude mať vplyv na platnosť, účinnosť a/alebo uplatniteľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú v prípade potreby ho nahradiť príslušným platným ustanovením.

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 piatich vyhotoveniach, pričom prenajímateľ obdrží tri (3) vyhotovenia a nájomca obdrží dve (2) vyhotovenia.

8. Písomnosti si budú zmluvné strany doručovať na adresu sídla uvedenú v tejto zmluve. Zmeny identifikačných údajov je zmluvná strana povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane. 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.

10. Prílohou tejto zmluvy je:
    - situačný výkres predmetu nájmu

V Košiciach, dňa 30-12-2021

V Košiciach, dňa 29. 12. 2021

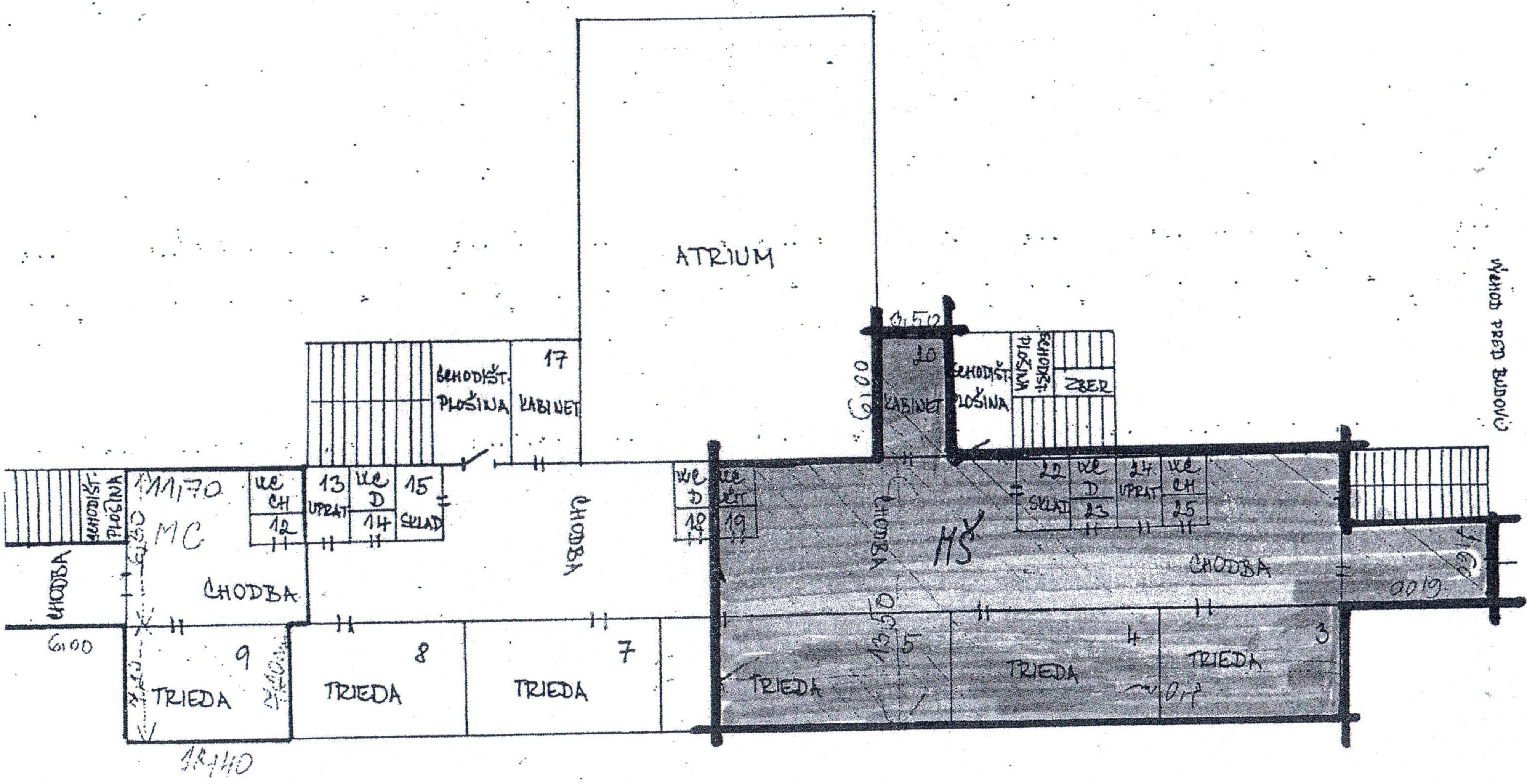
za prenajímateľa:

Ing. Jaroslav Polaček
primátor mesta Košice

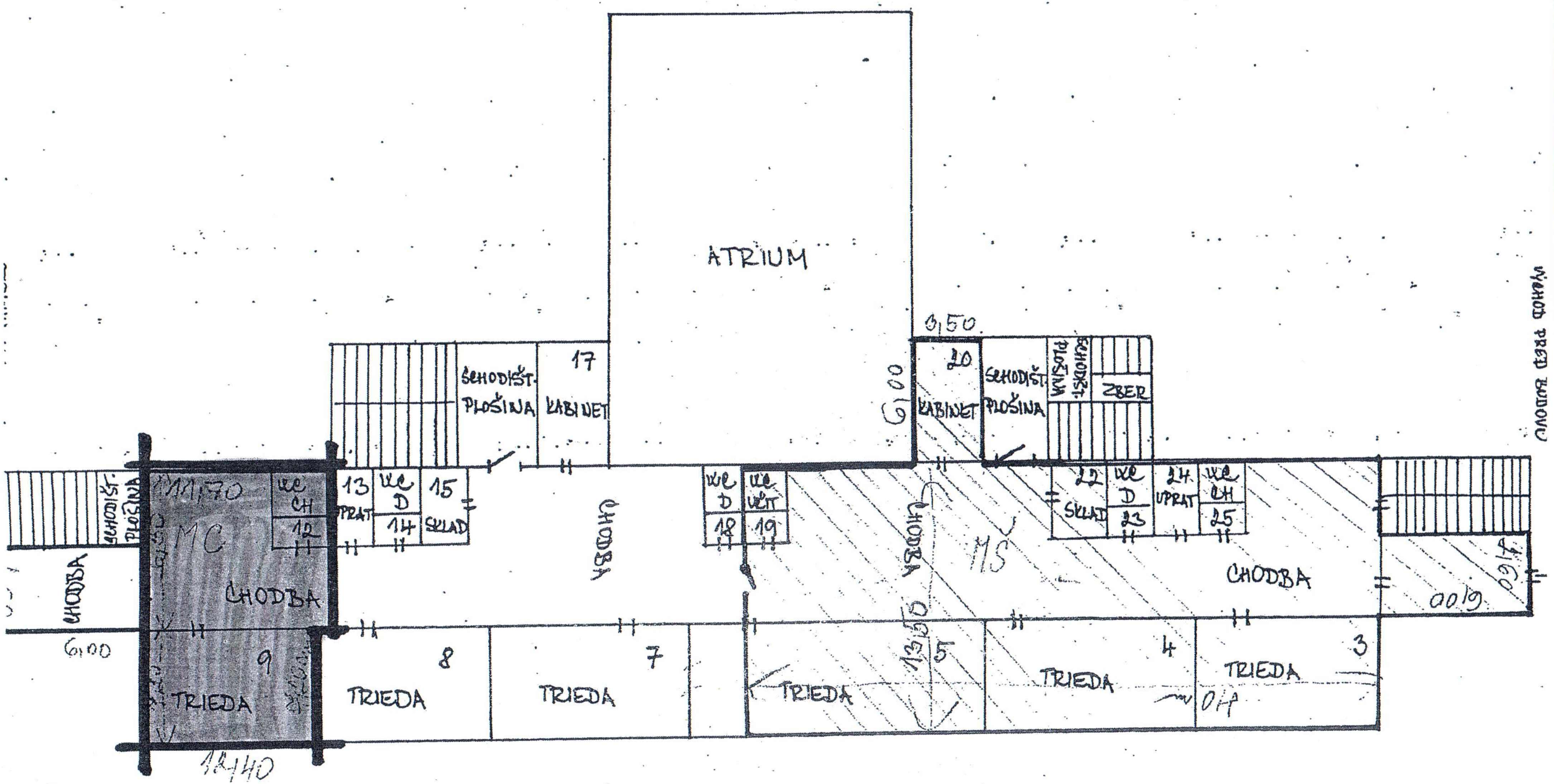
za nájomcu:

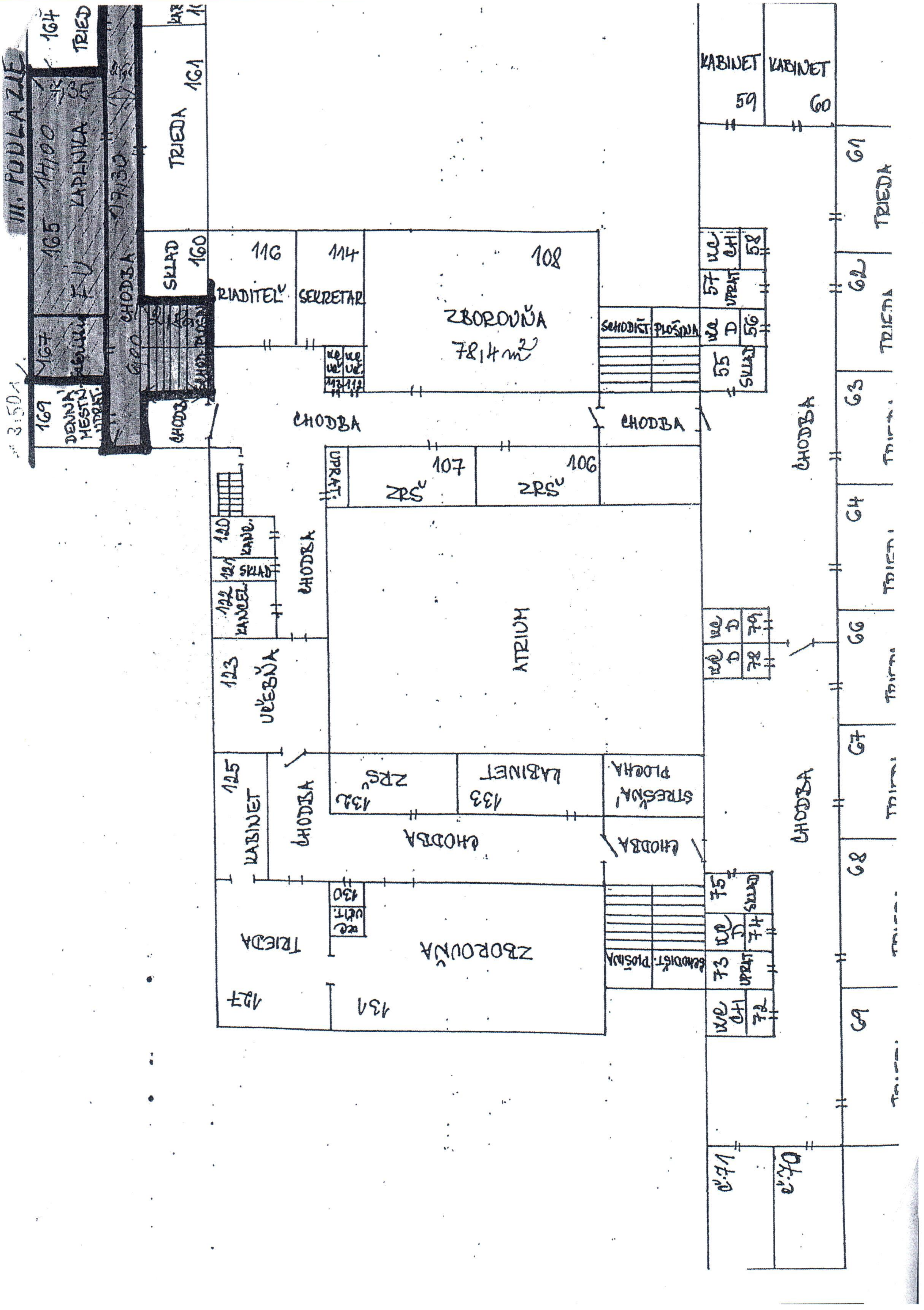
RNDr. Adriana Bariová
riaditeľka

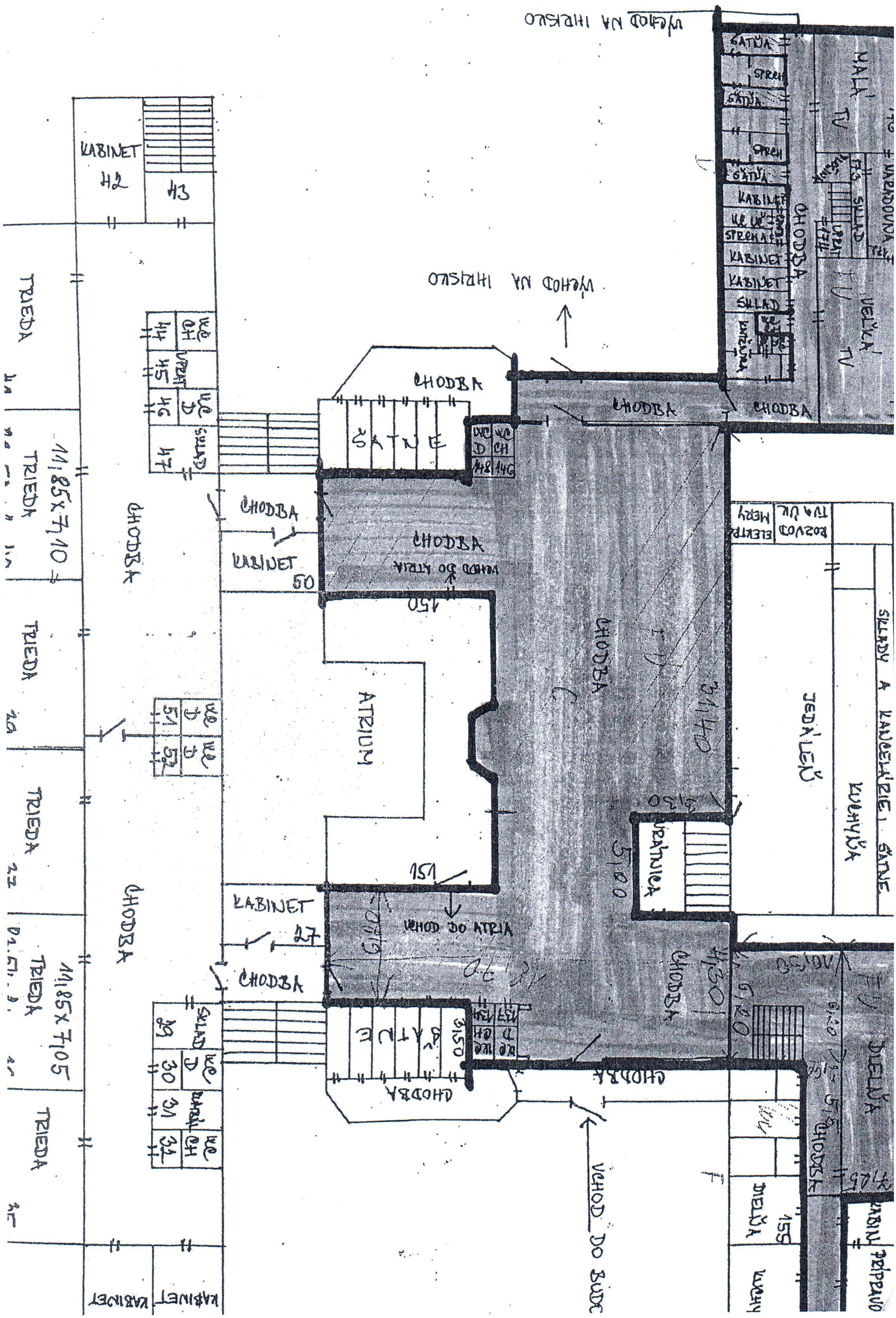
I. PODLAŽIE


ATRIUM
0,50
20
KABINET
6,00
SCHODIŠŤ. PLOŠINA
SCHODIŠŤ. PLOŠINA
ZBER
VÝCHOD PRED BUDOVU
22 SKLAD
WC D 23
24 UPRAT
WC CH 25
WC D 18
WC UČIT 19
CHODBA
HS
CHODBA
6,00
1,60
13,50
5
TRIEDA
4
TRIEDA
3
TRIEDA
0,17
17
KABINET
SCHODIŠŤ. PLOŠINA
13 UPRAT
WC D 14
15 SKLAD
CHODBA
WC CH 12
11,70
MC
SCHODIŠŤ. PLOŠINA
CHODBA
CHODBA
6,00
9
TRIEDA
8
TRIEDA
7
TRIEDA
11,40

A – 1. PODLAŽIE


ATRIUM
17
KABINET
SCHODIŠŤ. PLOŠINA
20
KABINET
SCHODIŠŤ. PLOŠINA
SCHODIŠŤ. PLOŠINA
ZBER
0,50
6,00
13
UPRAT
WC D
14
15
SKLAD
WC CH
12
WC D
18
WC UČIT
19
22
SKLAD
WC D
23
24
UPRAT
WC CH
25
SCHODIŠŤ. PLOŠINA
CHODBA
CHODBA
CHODBA
CHODBA
CHODBA
MC
MS
11,70
9
TRIEDA
8
TRIEDA
7
TRIEDA
5
TRIEDA
4
TRIEDA
3
TRIEDA
6,00
11,40
13,50
6,00
4,60
VÝCHOD PRED BUDOVU

III. PODLAŽIE
+3.504
164 TRIEDA
165 KAPLNKA
14,100
17,30
CHODBA
161 TRIEDA
160 SKLAD
167
169 DENNÁ MIESTNOSŤ
CHODBA
116 RIADITEĽ
114 SEKRETÁR
108 ZBOROVŇA 78,4 m²
113 WC
112 WC
SCHODIŠŤ
PLOŠINA
CHODBA
CHODBA
UPRAT.
107 ZRŠ
106 ZRŠ
120 KANC.
121 SKLAD
122 KANCEL.
CHODBA
ATRIUM
123 UČEBŇA
125 KABINET
CHODBA
132 ZRŠ
133 KABINET
STREŠNÁ PLOCHA
CHODBA
CHODBA
130 WC UČIT.
127 TRIEDA
131 ZBOROVŇA
SCHODIŠŤ
PLOŠINA
59 KABINET
60 KABINET
58 WC CH
57 UPRAT
56 WC D
55 SKLAD
61 TRIEDA
62 TRIEDA
63
64
66
67
68
69
CHODBA
CHODBA
79 WC D
78 WC D
75 SKLAD
74 WC D
73 UPRAT
72 WC CH
č.71
č.70


VCHOD NA IHRISKO
KABINET 42
43
TRIEDA
TRIEDA
TRIEDA
TRIEDA
TRIEDA
TRIEDA
11,85x7,10
11,85x7,05
CHODBA
CHODBA
WC CH 44
UPRAT 45
WC D 46
SKLAD 47
WC D 51
WC D 52
SKLAD 29
WC D 30
UMÝVAR 31
WC CH 32
CHODBA
KABINET 50
KABINET 27
CHODBA
CHODBA
ŠATNE
ŠATNE
WC D 148
WC CH 149
WC D 154
WC CH 153
CHODBA
CHODBA
VCHOD DO ATRIA
VCHOD DO ATRIA
150
151
ATRIUM
CHODBA
31,40
5,15
5,00
VRÁTNICA
CHODBA
4,30
6,20
CHODBA
CHODBA
VCHOD NA IHRISKO
CHODBA
CHODBA
ŠATŇA
SPRCH
ŠATŇA
SPRCH
ŠATŇA
KABINET
WC WC
STREHA
KABINET
KABINET
SKLAD
KUCHYŇKA
MALÁ TV
VEĽKÁ TV
NÁRADOVŇA
SKLAD
UPRAT
ROZVOD TV UK
ELEKTR MERY
SKLADY A KANCELÁRIE, ŠATNE
JEDÁLEŇ
KUCHYŇA
DIELŇA
CHODBA
DIELŇA
155
KABINET PRÍPRAVŇA
VCHOD DO BUDOVY
KABINET
KABINET