

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2022002313
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
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK46 5600 0000 0004 4248 5033

a

Nájomca: Európska vzdelávacia agentúra, n.o.

/European Educational Agency, n.o./

so sídlom: Solivarská 28, 080 05 Prešov
IČO: 45 731 047
registračné číslo: 282/2009, Okresný úrad Prešov
štatutárny orgán: Ing. Emil Blich, riaditeľ
bankové spojenie:
IBAN:

(spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 295,52 m², ktoré sa nachádzajú na prízemí objektu bývalej Základnej školy, Poľná 1, Košice - budova súpisné č. 317 na parcele č. 1121/2, katastrálne územie: Košická Nová Ves, obec: Košická Nová Ves, okres: Košice III, evidované Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č. 1050.
2. Grafické znázornenie predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve, ako jej neoddeliteľná súčasť.
3. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A, Košice.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v ods. 1 až 3 tohto článku 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 prenajatý nehnuteľný majetok využívať výlučne pre účely zabezpečenia výchovno-vzdelávacieho procesu medzinárodnej súkromnej materskej školy.

Článok IV. Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok V. Nájomné a prevádzkové náklady

1. Nájomné za prenajatý nehnuteľný majetok špecifikovaný v čl. II ods. 1 a 2 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: 2659,68 Eur.
3. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške 221,64 Eur, a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima banka, a.s., IBAN: SK46 5600 0000 0004 4248 5033, variabilný symbol: uvádzať číslo zmluvy.
4. Platby za služby spojené s nájmom (prevádzkové náklady), spôsob ich výpočtu a výška, sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Spotrebu elektrickej energie a tepla určí prenajímateľ na základe odpočtu stavu podružných elektromerov resp. pomerných meračov tepla, ktoré na vlastné náklady nainštaluje nájomca.
5. Mesačná výška prevádzkových nákladov predstavuje sumu 510,50 Eur.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prevádzkové náklady podľa ods. 5 tohto článku mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima banka, a.s., IBAN: SK46 5600 0000 0004 4248 5033, variabilný symbol: uvádzať číslo zmluvy.
7. Prenajímateľ raz za kalendárny rok, spravidla do 30.06. kalendárneho roka predloží nájomcovi jednorazové vyúčtovanie ročnej úhrady za služby spojené s nájmom 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 nájmom prehodnotí výšku mesačných platieb za služby spojené s nájmom tak, aby zodpovedali skutočným nákladom za prevádzku.
8. 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.
9. 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 bol oboznámený s pôvodným stavom prenajímaného majetku, a je si plne vedomý jeho súčasného technického stavu po rekonštrukcii vykonanej nájomcom 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 sa zaväzuje v nevyhnutnom rozsahu rešpektovať prevádzku Materskej školy, Poľná 1, Košice.
4. Zmeny na predmete nájmu, s výnimkou drobných opráv, je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
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, pričom zodpovedá za hospodárne zaobchádzanie s objektom.
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 zaťažovať, 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 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.
16. 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 požiarimi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.
17. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať prenajatý nehnuteľný majetok.
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 po ukončení nájomného vzťahu vrátiť prenajatý priestor, 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.
20. 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.
21. Mesto Košice dáva súhlas nájomcovi aby uzatvoril písomnú dohodu s Mestskou časťou Košice – Košická Nová Ves ohľadom podmienok užívania spoločného priestoru – chodby a práva prechodu do miestnosti č. 12.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - b) odstúpením prenajímateľa od zmluvy,
 - c) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb.
2. Výpovedná lehota podľa ods. 1 písm. c) je dvanásť (12) mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Zmluvná strana, ktorá podá výpoveď je povinná ju doručiť druhej

zmluvnej strane tak, aby výpovedná lehota uplynula k 31.08. príslušného kalendárneho roka.

3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade:
 - a) 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 poruší ustanovenie čl. VI ods. 10 tejto zmluvy,
 - b) vzniku škody na majetku prenájomcu, spôsobeného porušením povinnosti nájomcu podľa tejto 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.
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 zákona č. 116/1990 Zb. a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ zverejnenie zmluvy podľa ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka nastane neskôr ako došlo k faktickému plneniu predmetu zmluvy, pre vysporiadanie vzájomných práv a povinností zmluvných strán, najmä z titulu bezdôvodného obohatenia, sa zmluvné strany zaväzujú aplikovať ustanovenia zmluvy.
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 prenájomca obdrží dve (2) vyhotovenia a nájomca obdrží jedno (1) vyhotovenie.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov a iných skutočností podstatných pre bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
9. 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.

10. 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.
11. Príloha č. 1 – grafické znázornenie predmetu nájmu
Príloha č. 2 – výpočet prevádzkových nákladov

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

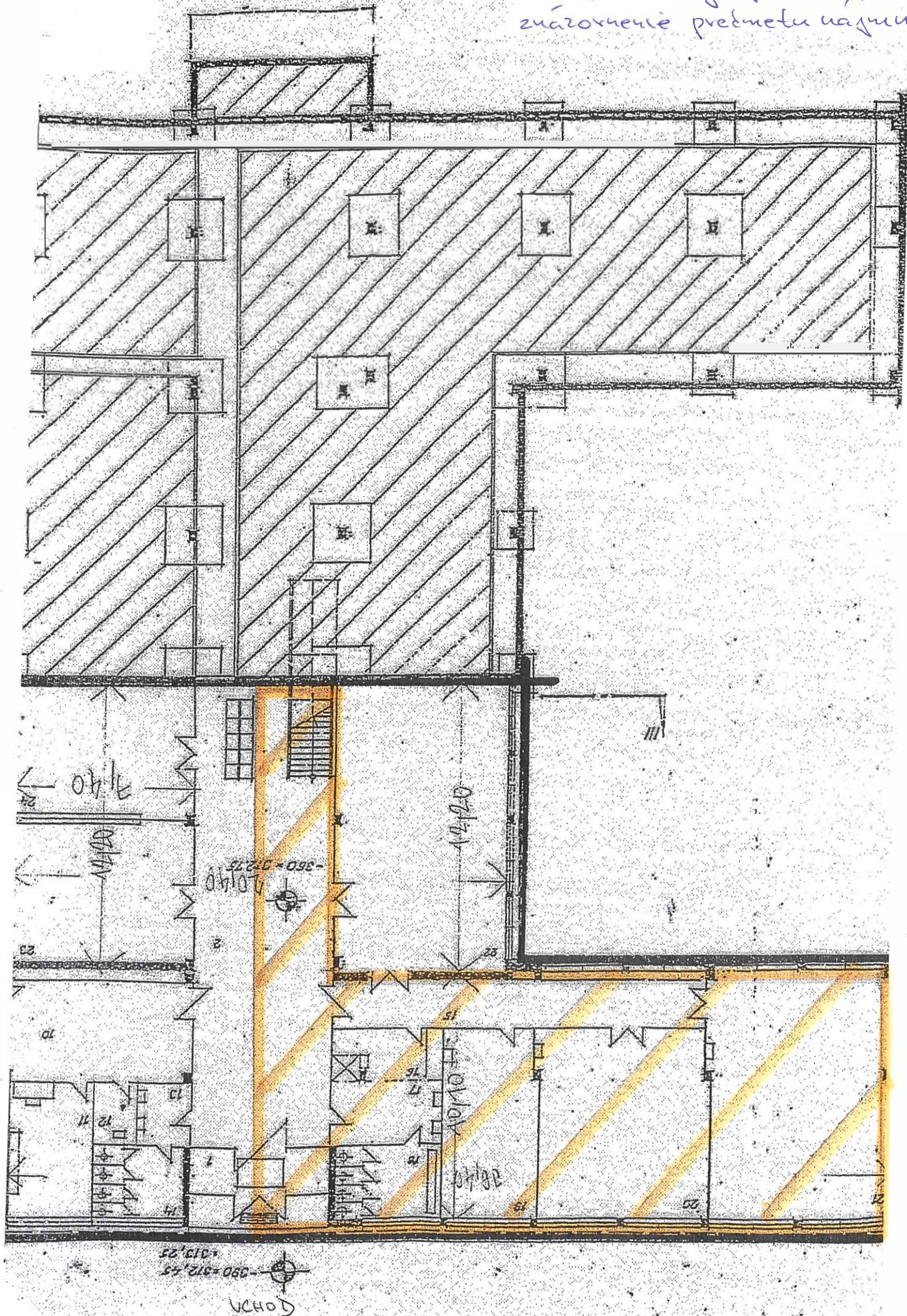
za prenajímateľa:

za nájomcu:

Ing. Jaroslav Polaček
primátor mesta Košice

Ing. Emil Blicharík
riaditeľ

Príloha č. 1 - grafické
zázorvenie predmetu úagru



Predpoklad prevádzkových nákladov pre "KEIS" v priestoroch zrušenej ZŠ Poľná 1 v Košiciach				
Prevádzkové náklady /05.09.2022-31.12.2022/		zmluva č.		
Celková podlahová plocha za objekt rozpočítavania v (m ²)		7 586,50	%	Podiel
Podlahová plocha nebytového priestoru nájomcu v (m ²)		295,52	3,90%	0,0390
Prerozdeľovanie nákladov na studenú vodu			97,71%	0,9771
Prerozdelenie nákladov na elektrinu			0,00%	0,0000
Náklady na teplo na ÚK	cena v €	kWh , kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na variabilnú zložku tepla	0,07010	302 288	21 190,41	25 428,50
Náklady na fixnú zložku tepla	258,31280	57,3427	14 812,35	17 774,82
Náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				43 203,31
Náklady na studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
- vodné a stočné	2,6249	1 634	11 700,79	14 040,95
Náklady na studenú vodu MČ KNV	2,6249	-14	-37,48	-44,98
Náklady na studenú vodu "KEIS" (plocha 912 m2)	2,6249	-25	-65,67	-78,81
Náklady na studenú vodu "KEIS" (plocha 295,52 m2)	2,6249	-37	-97,73	-117,27
Náklady na studenú vodu MŠ Poľná 1	2,6249	-51	-132,87	-159,45
	2,6249	1 507	3 954,55	13 640,44
Náklady na elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
Elektrina faktúra	0,2500	56 246,17	14 061,54	16 873,85
Náklady nájomcu na teplo na ÚK	cena v €	kWh , kW	€ bez DPH	€ s DPH
- náklady na variabilnú zložku tepla	0,070100	11 775	825,44	990,53
- náklady na fixnú zložku tepla	258,312800	2,2337	576,99	692,39
- náklady konečného spotrebiteľa				1 682,92
Náklady nájomcu na studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
- vodné a stočné	2,624900	37,23	97,73	117,27
Náklady nájomcu na elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
- náklady elektriny v prenajatom objekte	0,2500	728,77	182,19	218,63
Celkové náklady nájomníka na spotrebu médií				€ s DPH
	Teplo			1 682,92
	Studená voda			117,27
	Elektrina			218,63
	Náklady na spracovanie údajov			23,21
	Náklady celkom			2 042,03
Spracované dňa: 17.08.2022	Uhradené zálohy			
	K úhrade			

Skutočné náklady na vykurovanie boli určené podľa podielu prenajíatej podlahovej plochy ku celkovej podl. ploche.					
Celková plocha:	7 586,50			podiel	€ s DPH
Arcidiecézna charita	3 146,25			41,47%	17 917,15 €
Mestská časť KNV	885,30			11,67%	5 041,57 €
MŠ Poľná 1	607,68			8,01%	3 460,59 €
"KEIS "	912,00			12,02%	5 193,62 €
"KEIS"	295,52			3,90%	1 682,92 €
Nákl. nájomníkov na teplo na UK	5 846,75			77,07%	26 419,31 €
Nákl. mesta na teplo na UK	1 739,75			22,93%	9 907,46 €
Celkové náklady na teplo na UK				100,00%	43 203,31 €
Náklady na studenú vodu	uprav. počet os.		smerné číslo	podiel	
Arcidiecézna charita				97,71%	13 719,25 €
Mestská časť KNV				0,32%	44,98 €
MŠ Poľná 1	20,40		7,3000	1,14%	159,45 €
"KEIS" plocha 912 m2	10,08		7,3000	0,56%	78,81 €
"KEIS"	15,00		7,3000	0,84%	117,27 €
Náklady nájomníkov na SV				100,56%	14 119,75 €
Celkové náklady na SV				100,00%	14 040,95 €
Náklady na elektrinu, .	Poč.stav.	Konečný stav	Spotreba /kWh/		
I. meradlo	148 696,00	148 696,00	0,00		
II.meradlo	1 355,95	3 511,21	2 155,26	Plocha m2	Plocha m2
III. meradlo	937,54	4 549,06	3 611,52	912,00	295,52 €
Obdobie 05.09.2022-31.12.2022	Perc.podiel.:	0,39	5 766,78	5766,78	728,77 €
Spolu			728,77		

Poznámka: Vyúčtovacie obdobie je jeden kalendárny rok.

Pravidlá pre rozúčtovanie prevádzkových nákladov:

Náklady na vykurovanie:

Náklady na teplo na vykurovanie sa rozpočítavajú podľa podielu na celkovej podlahovej ploche.