

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2222016

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

Článok I. Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ:

Sídlo: Základná škola Drábova 3, Košice
Adresa : Drábova 3, 040 23 Košice
Krajina: Slovenská republika
Štatutárny orgán: Ing. Mgr. Annamária Kmit'ová
IČO: 35542641
DIČ: 2021635726
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo výdavkového účtu: 9309072003/5600
IBAN: SK94 5600 0000 0093 0907 2003
Číslo príjmového účtu: 9309075001/5600
IBAN: SK46 5600 0000 00 930907 5001
Telefón: 055/6443639, 0903437601
e-mail: zasdrabova@zsdrabova.sk
Internetová adresa : www.zsdrabova.sk

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

NÁJOMCA:

„SPLASH INTERNATIONAL“

Štatutárny orgán: Mgr. Miroslava Holéczyová
Sídlo : Moyzesova 1025/48, 040 01 Košice-Staré Mesto
Korešpondenčná adresa : Drábova 3, 040 23 Košice
Bankové spojenie: FIO Banka
Číslo účtu: 2601030765/8330
IBAN: SK 698330 0000 0023 0103 0765
Telefón: 0903492078
e-mail: splashkosice@gmail.com
IČO: 50366734
DIČ: 2120310478

(ďalej len ako „nájomca“)

Článok II.

Predmet nájmu zmluvy

1. Predmetom nájmu v zmysle tejto nájmovej zmluvy je nájom nebytových priestorov, a nájom pozemku so stavbou Detského ihriska na Základnej škole Drábova 3, Košice v rozsahu vyznačenom v Prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a ktoré sa nachádzajú v budove Základnej školy Drábova 3, Košice stavba so súpisným číslom 1148, na parcele č. 3679/1, ktorá sa nachádza v katastrálnom území: GRUNT okres Košice II, obec Košice a je evidovaná Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na LV č. 3.
2. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice. Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
3. Prenajímateľ je oprávnený prenajímať predmet nájmu uvedený v Čl. II bod 1. tejto zmluvy, ktorý má zverený do správy na základe Zmluvy č. 83/2004 o zverení nehnuteľného majetku mesta Košice zo dňa 10.02.2004.

4. Celková výmera nebytových priestorov predstavuje 1335,60 m².
5. Celková výmera pozemku s Detským ihriskom je 350 m².
6. Výmera spoločne užívaných priestorov a spoločne užívaných chodieb v rozsahu 50% $249,00 : 2 = 124,50 \text{ m}^2$.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu na užívanie v rozsahu uvedenom v ČL. II. bod 1 tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom (ďalej len „prevádzkové náklady“).

Článok III.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu na poskytovanie predprimárneho vzdelávania a výchovy detí, domáceho vzdelávania, mimoškolskú vzdelávaciu činnosť a voľnočasové aktivity a poskytovanie krátkodobej dennej starostlivosti a krátkodobej pomoci pri opatere detí.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára od 01.09.2016 na dobu neurčitú.

Článok V.

Nájomné, prevádzkové náklady a podmienky platieb

1. Nájomné za predmet a účel nájmu uvedené v tejto zmluve bolo určené v súlade s ustanovením § 5 bod 3 Pravidiel prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice v platnom znení vo výške 18 €/m²/rok za kalendárny rok + prevádzkové náklady.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a prevádzkové náklady za spoločne užívané priestory (chodby) bude nájomca uhrádzať v pomere 1/2 z celkových nákladov.
3. Nájomné za prenajatý pozemok bolo dohodnuté v súlade s ustanovením § 8 bod 1 Pravidiel prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice v platnom znení vo výške 6 €/m²/rok.
4. Celková výška nájomného za kalendárny rok predstavuje: 26 140,80 €
Výpočet : $1211,10 \text{ m}^2 \times 18 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 21\,799,80 \text{ €}$
 $249,00 : 2 = 124,50 \text{ m}^2 \times 18 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 2241,00 \text{ €}$ (spoločne užívané priestory)
 $350,00 \text{ m}^2 \times 6 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 2100,00 \text{ €}$ - pozemok
5. Výška prevádzkových nákladov je ročne 14 865,54 €
6. Platby za služby spojené s nájmom (prevádzkové náklady), spôsob ich výpočtu a ich výška sú uvedené vo výpočtovom liste, tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
7. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomne mesačne vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške 2178,40 € na príjmový účet prenajímateľa – Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu 9309075001/5600, variabilný symbol 22222016. Nájomca sa zaväzuje platiť prevádzkové náklady mesačne vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške 1 238,80 € na výdavkový účet prenajímateľa – Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu 9309072003/5600, variabilný symbol 22222016.
8. V prípade zmeny cien energií spojených s prevádzkou je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku platieb za služby spojené s nájmom písomnou formou dodatku ku zmluve podpísaný oboma zmluvnými stranami ku dňu, kedy došlo k zvýšeniu cien energií zo strany dodávateľa.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za prenajaté nebytové priestory a pozemok sa upraví v prípade zmeny výšky nájomného v Pravidlách prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice v zmysle § 3 ods. 9.

10. V prípade omeškania platby podľa tejto zmluvy zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.
11. Prenajímateľ je povinný po prehodnotení výšky úhrad za energie a po skončení každého kalendárneho roka vykonať cenové vyúčtovanie skutočných prevádzkových nákladov za spotrebované energie za príslušný regulačný rok vždy v termíne do 31.05. kalendárneho roka a nájomcovi predložiť vyúčtovanie spotreby energií.

Článok VI.

Podmienky nájmu

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 že majetok v takom stave preberá a zaväzuje sa ho v takom stave udržiavať. O stave prenajímaného majetku v čase uzavretia zmluvy sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný doklad.
3. Zmeny na predmete nájmu, s výnimkou drobných opráv, je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
4. Všetky drobné opravy prenajatého nehnuteľného majetku a náklady spojené s bežnou údržbou znáša nájomca v súlade s § 3 ods. 4 Pravidiel prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice . 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.
5. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, ktorý zodpovedá dohodnutému účelu nájmu.
6. 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 náhradu skutočne vynaložených a preukázateľných nákladov. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
7. Účel nájmu je možné meniť len formou písomného dodatku k tejto zmluve.
8. 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.
9. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Za písomné oznámenie sa považuje aj zaslanie oznámenia e-mailom.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje sprístupniť predmet nájmu nájomcovi bez časového obmedzenia, a to prostredníctvom osoby poverenej nájomcom.
11. V prípade využívania prenajatých nebytových priestorov nájomcom v čase mimo bežnej prevádzky Základnej školy Drábova 3, Košice, nájomca zodpovedá za zabezpečenie budovy Základnej školy Drábova 3, Košice, s výnimkou zabezpečenia nebytových priestorov užívaných inými osobami ako nájomcom.
12. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie prenajatých nebytových priestorov.
13. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly ich využitia, a to po predchádzajúcom písomnom oznámení zo strany prenajímateľa, ktoré bude doručené nájomcovi aspoň jeden pracovný deň pred plánovanou kontrolou.

14. Nájomca zodpovedá za technickú bezpečnosť na vyhradených technických zariadeniach ktorými sú vybavené priestory uvedené v predmete nájmu.
15. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, inak zodpovedá za škodu, ktorá 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. Nájomca je povinný vykonávať odborné technické prehliadky a revízne kontroly na prístrojoch a zariadeniach , ktoré sa nachádzajú v prenajatých priestoroch, a to v rozsahu a v termínoch podľa platnej legislatívy.
18. Nájomca sa zaväzuje, že si splní oznamovaciu povinnosť k miestnemu poplatku podľa § 80 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov a v zmysle VZN mesta Košice č. 131 a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Košice.
19. V prípade, ak sa vyskytne potreba vykonania stavebnej úpravy, je nájomca oprávnený ju vykonať až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
20. Nájomca je povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa. O odovzdaní prenajímaného majetku a jeho stave v čase vrátenia sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.
21. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
22. Úpravy prenajatého nehnuteľného majetku zaväzuje realizovať tak, aby žiadnym spôsobom nerušil výchovno-vzdelávací proces na Základnej škole Drábova 3, Košice.
23. Nájomca je povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi skutočný počet osôb využívajúcich prenajaté nebytové priestory, a to po ukončení vyúčtovacieho obdobia, najneskôr do konca januára nasledujúceho kalendárneho roku.

Článok VII.

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na korešpondenčnú adresu uvedenú v Čl. I tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov (napr. zmenu sídla, korešpondenčnej adresy, oprávnených osôb atď.) a iných skutočností potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou na veci/predmete nájmu počas trvania nájmovej 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.

Článok VIII.

Skončenie nájmu

Túto zmluvu je možné ukončiť nasledovnými spôsobmi:

- a) Písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu.
- b) Písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu v súlade so zákonom č.116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy a v nej bližšie neupravené vzťahy sa riadia ustanoveniami zákona č.116/1990 Z.z o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom v platnom znení.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa www.zsdrabova.sk
3. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade, ak bude možnosť požiadať o financovanie úprav ZŠ na Drábovej ulici v Košiciach z fondov EÚ, poskytnú si pri vypracovaní žiadosti resp. projektu vzájomnú súčinnosť.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, slobodne, zrozumiteľne, nie je urobený v tiesni a ani za nápadne jednostranne výhodných podmienok.
6. Pokiaľ by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo, alebo by sa v budúcnosti stalo úplne alebo čiastočne neplatným, platnosť ostatných ustanovení zmluvy týmto nebude dotknutá. Zmluvné strany sa pre tento prípad zaväzujú, že sa bezodkladne dohodnú na platnom ustanovení, ktoré sa bude čo najviac približovať pôvodnému ekonomickému účelu neúčinného ustanovenia. Toto ustanovenie platí aj pre prípad zmluvných medzier.
7. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých tri zostanú prenajímateľovi a dve dostane nájomca.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
 - Príloha č.1: „Grafické vyznačenie predmetu nájmu“.
 - Príloha č.2: „Výpočtový list prevádzkových nákladov“
 - Príloha č. 3: „Protokol o fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu“

V Košiciach dňa 30.08.2016

V Košiciach dňa 30.08.2016

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Mgr. Annamária Kmit'ová
riaditeľka ZŠ Drábova 3, Košice

.....
Mgr. Miroslava Holéczyová
štatutárny orgán