

Zmluva o nájme č. 227 8 2015

Uzavretá podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Základná škola Hroncova 23, Košice
štatutárny orgán : Mgr. Klára Dziaková
sídlo: Hroncova 23, 040 01 Košice
bankové spojenie: Dexia Banka a. s.
číslo účtu: 0503326002/5600
IČO: 355 40 605
„ďalej len prenajíateľ“

a

Nájomca: Semanová Zuzana
sídlo: Užhorodská 11, 040 11 Košice
IČO: 50 065 416
„ďalej len nájomca“

Článok II. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je časť priestoru o rozmeroch 2,00 m x 2,65 m a 1,00 m x 0,70 m vo vestibule školy za účelom prevádzkovania bufetu - nachádzajúce sa v objekte ZŠ Hroncova 23, Košice, - budova so súpisným číslom 22, na parcele č. 2530, ktorá sa nachádza v katastrálnom území: Severné mesto, okres: Košice I, obec: KOŠICE - SEVER a je evidovaná Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na LV č. 14039.
2. Predmet nájmu je vo vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice.
3. Prenajíateľ je oprávnený prenajímať predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy na základe zmluvy č. 97/2004 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 10.02.2004.
4. Výmera prenajatého priestoru predstavuje 6,00 m².
5. Predmet zmluvy je vyznačený v grafickej prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
6. Prenajíateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy na užívanie v dohodnutom rozsahu uvedenom v Čl. III tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať na účely prevádzkovania bufetu pre žiakov školy.

Článok IV. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára od 13.01.2016 do 30.06.2016 a to každý : pondelok až piatok od 7.30 hod. do 17,00 hod., okrem dní pracovného pokoja a štátnych sviatkov.

Článok V. Nájomné a prevádzkové náklady

1. Nájomné bolo určené v súlade s ustanovením § 6 ods. f., pravidiel prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice v školách a školských zariadeniach v platnom znení vo výške 80,00 €/na rok za m² + prevádzkové náklady.
2. Výška nájomného predstavuje 480,00 €/ročne /slovom štyristosemdesiat eur /
3. Výška prevádzkových nákladov predstavuje 156,90 €/ročne /slovom jednostopäťdesiatšesť eur a deväťdesiat eurocentov /. Prevádzkové náklady, ich výška a spôsob výpočtu sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje nájomné platiť mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške 40,00 € / slovom štyridsať eur / na účet prenajímateľa - Prima Banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 050 332 6002/5600, variabilný symbol 227 1 2013, alebo do pokladne školy.
5. Platby za služby spojené s nájmom (prevádzkové náklady), spôsob ich výpočtu a ich výška sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Nájomca sa ich zaväzuje uhrádzať v termíne splatnosti určených pre nájomné, tak ako sú uvedené v čl. V. bode 4. tejto zmluvy v mesačných splátkach vo výške 13,10 € / slovom trinásť eur a desať eurocentov /.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť 3,00 € za odvoz a zneškodňovanie odpadu – je započítané vo výpočtovom liste.
7. Prenajímateľ raz za kalendárny rok, spravidla do 30.6. kalendárneho roka predloží nájomcovi jednorazové vyúčtovanie ročnej úhrady za služby spojené s nájmom v predchádzajúcom roku. Nodoplatky a preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi a prenajímateľovi.
Prenajímateľ na základe jednorazového vyúčtovania ročnej úhrady za služby spojené s nájmom v predchádzajúcom roku prehodnotí výšku zálohových platieb za služby spojené s nájmom tak, aby zodpovedali jeho skutočným nákladom na prevádzku, z ktorých sa zálohové platby vypočítavajú. Prehodnotenie sa netýka platieb uhrádzaných nájomcom priamo dodávateľom.
8. V prípade zmeny cien energií spojených s prevádzkou je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s nájmom vo forme dodatku k zmluve podpísanom oboma zmluvnými stranami ku dňu kedy došlo k zvýšeniu zo strany dodávateľa.
9. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., t. j. dvojnásobok diskontnej sadzby vyhlásenej NBS platnej v prvý deň omeškania platby.

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 vlastnou činnosťou.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že majetok v takom stave preberá. O stave prenajímaného majetku v čase uzavretia zmluvy sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.
4. Nájomca prehlasuje, že preberá predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
5. Nájomca je povinný dodržiavať vnútorný poriadok školy, zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.
6. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu účelu nájmu.
7. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
8. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný 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, nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
9. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu.
10. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil prenajímateľa a ostatných nájomcov.
11. 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.
12. 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 č. 87/1995 Z. z. a jeho prílohou s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
13. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú počas užívania prenajatých priestorov. 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 škody odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
14. 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.
15. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

16. Prenajímateľ sa zaväzuje, v dostatočnom časovom predstihu (najmenej 10 dní) oboznámiť nájomcu s plánovanými stavebnými úpravami a inými podstatnými zmenami predmetu nájmu.

17. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.

18. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie prenajatých priestorov počas doby trvania nájmu.

19. Nájomca zodpovedá za technickú bezpečnosť prenajatých priestorov.

20. 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.

21. 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 a rovnako 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 požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pre požiarmi v znení neskorších predpisov.

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

24. Nájomca je povinný vykonávať odborné technické prehliadky a revízne kontroly technických zariadení, hasičských prístrojov a hydrantov, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestorov a to v rozsahu a v termínoch podľa platnej legislatívy.

23. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný upratovanie v prenajatej časti objektu zabezpečiť samostatne.

24. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať prenajaté priestory.

25. 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.

26. Nájomca je povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní prenajímaného majetku a jeho stave v čase vrátenia sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.

Článok VII. Skončenie nájmu

Nájom podľa tejto zmluvy skončí:

- výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu bez udania dôvodu pričom výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení
- písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu
- odstúpením od zmluvy z dôvodov určených zákonom a odstúpením od zmluvy podľa Čl. VI. bod 8 tejto zmluvy, ktorým sa zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v čl. I. tejto zmluvy. V prípade, že nebude možné písomnosť doručiť na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, písomnosť sa po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručenú, a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený za zmluvnú stranu konať, sa o tom 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.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
3. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka ako aj ustanovenia zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, slobodne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.
7. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ, jedno vyhotovenie nájomca a jedno vyhotovenie Mesto Košice.

Príloha:

- č. 1 – grafické znázornenie prenajatých priestorov
- č. 2 – výpočtový list

WC



CHODBA

BUFET

VESTIBUL

TRIEDA

KAN.

TRIEDA

Prenajatá plocha : 5,3m² bufet + 0,7m² Ľadnička pri bufete
 Počet osôb : 1 osoba

Výpočtový list

Prevádzkové náklady :

1. Teplo

$$N_m = \frac{\text{nákl. z celý rok}}{\text{celková vykur. plocha / m}^2} = \frac{52948,08}{4338} = 12,21 \text{ €/m}^2$$

$$N_p = N_m \times S_p$$

$$N_p = 12,21 \times 6,00 : 12 \text{ mes.} = 73,30 \text{ €/ročne} : 12 = 6,10 \text{ €/mes.}$$

N_m – celkové nákl. za rok €/m²

S_p – prenájatá plocha / m²

N_p – nákl. na teplo za prenájatú plochu /€

2 Studená voda :

$$M_{sv.os} = \frac{N_{sv}}{\text{celkový počet osôb v objekte}} = \frac{3511,07}{265} = 13,25 \text{ €/os.}$$

$$M_{sv} = M_{sv} \times \text{pos} = 13,25 \times 1 \text{ os.} : 12 \text{ mes.} = 13,30 \text{ €/ročne} : 12 = 1,10 \text{ €/mes.}$$

M_{sv} – množ. spotr. vody podľa počtu osôb v prenaj. objekte

$M_{sv.os}$ – množstvo spotrebovanej studenej vody na 1 osobu / € /

N_{sv} – nákl. na množ. spotr. vody na rok - vodné ,stočné /€ /

$Pos.$ – počet osôb v prenajatom objekte

Zrážková voda :

$$M_{zv} = \frac{N_{zv}}{Poc} \cdot Po = \frac{5099,70}{265} \times 1 \text{ os.} = 19,24 \times 1 : 12 = 19,20 : 12 = 1,60 \text{ €/hod.}$$

M_{zv} – nákl. na zrážk. vodu podľa počtu osôb v prenajatom priestore

N_{zv} – celkové nákl. na zráž. vodu ročne /€ /

Po – počet osôb v prenajatom priestore

Poc – celkový počet osôb v objekte

V budove školy nie je rozvod teplej vody.

3. Elektrická energia :

$$Sp = \frac{Sc}{Pc} \cdot Pp = \frac{10924,85}{4338} \times 6,00m^2 = 2,52 \times 6,00 : 12mes. = 15,10 : 12mes = 1,30€ / mes.$$

Prenájom elektromerov je v zálohovom platbe.

Sp – Spotreba elek. ener. za v prenajatom obj. za rok /€/

Sc – Spotreba elek. energ. v celom objekte za rok /€/

Pc – celková plocha objektu /m²/

Pp – prenajatá plocha

Nm – náklady na elektromer v prenaj. priestore

Ne – celkové platby za elektromer. v celom objekte

Oc – počet osôb v objekte

Op – počet osôb v prenajatom objekte

Ssp – celkové nakl. elek + nakl. za elektrom.

4. Odvoz odpadu :

Odvoz odpadu je riešený dohodou a to v čiastke 3,00 € mesačne

5. Upratovanie :

Nájomca si upratuje sám.

Celkové náklady spolu:

1. Teplo :	73,30 €	6,10 €
2. Voda studená :	13,30 €	1,10 €
zrážková	19,20 €	1,60 €
3. Elek. energia:	15,10 €	1,30 €
4. odvoz odpadu :	36,00 €	3,00 €
5. Upratovanie :	0,00 €	0,00 €

Prevádzkové náklady 156,90 €/ročne 13,10 €/mes.

Nájomné : 80,00 €/ročne za m² x 6,00 = 480,00 €/ročne : 12 mes. = 40,00 €/mes.

Celkové náklady : 53,10 €/mesačne

L. Hrančák
ZÁKLADNÁ ŠKOLA
Hroncova 23
KOŠICE 1