

Zmluva o nájme 09/2016/227

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

Článok I Zmluvné strany

Prenajímateľ: Základná škola Hroncova 23, Košice
štatutárny zástupca: Mgr. Klára Dziaková - riaditeľ
sídlo: Hroncova 23, 040 01 Košice
bankové spojenie: Dexia Banka a. s.
číslo účtu IBAN: SK38 5600 0000 0005 0332 6002
IČO: 35540605
"ďalej len prenajímateľ"

a

Nájomca MEDVEDÍKY JUNIOR, o. z.
Zastúpená: Jaroslav Takáč - predseda predstavenstva
sídlo: Charkovská 10, 040 22 Košice
Bankové spojenie: TATRA BANKA, a. s.
Číslo účtu IBAN: SK10 1100 0000 0029 2784 1728
IČO: 42111781
DIČ: 2023081632
"ďalej len nájomca"

Článok II Predmet nájmu

- Predmetom nájmu je
 - časť nebytového priestoru - 1. poschodie nad školskou jedálnou - nachádzajúci sa v objekte Základnej školy Hroncova 23, Košice, - budova bez súpisného čísla, na parcele č. 2529/1,
 - časť pozemku na parcele č. 2529/1, nachádzajúci sa v objekte Základnej školy Hroncova 23, Košice,ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území: Severné mesto a je evidovaná Správou katastra Košice na LV č. 14039 (ďalej len "predmet nájmu").
- Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/ A Košice.
- Výmera prenajatého nebytového priestoru predstavuje 302,30 m².
- Výmera prenajatých pozemkov predstavuje 100 m².
- Prenajímateľ 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.
- Predmet nájmu je vyznačený v grafickej prílohe č. 1 a v grafickej prílohe č. 1a ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- Prenajímateľ 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 prenajímateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady.

Článok III Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom realizácie výchovno - vzdelávacieho procesu detí v predškolskom veku a poskytovanie celodennej starostlivosti o deti.

Článok IV Trvanie nájomného vzťahu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 6 rokov.
2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy je možné ukončiť:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou prenajímateľa alebo nájomcu ku ktorémukoľvek dňu,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2, ods. 3 zákona Č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - d) odstúpením od zmluvy z dôvodov určených zákonom a odstúpením od zmluvy v prípade porušenia zmluvných povinností, ktoré sú uvedené v Čl. VII. a Čl. VIII. tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany si dohodli pre prípad výpovede v zmysle ods. 2 písm. c) tohto článku 6-mesačnú výpovednú lehotu. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.
4. Odstúpenie od zmluvy v zmysle ods. 2 písm. d) tohto článku je účinné dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy sa táto v celom rozsahu ruší.
5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať predmet nájmu a písomne ho odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, okrem odsúhlasených úprav, oprav a rekonštrukcií a okrem zhodnotenia predmetu nájmu uvedený v Čl. VIII tejto zmluvy. O odovzdaní prenajímaného majetku a jeho stave v čase vrátenia sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.

Článok V Cena nájmu a spôsob jej úhrady

1. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením § 5 ods.3 Pravidiel prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice platnom znení dohodli na výške nájmu za prenajaté nebytové priestory 18 €/m²/ kalendárny rok + prevádzkové náklady.
2. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením § 8 ods. 1 Pravidiel prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice platnom znení dohodli na výške nájmu za prenajaté pozemky 6 €/m²/ kalendárny rok.
3. Výška nájomného za prenajatý nebytový priestor predstavuje 5441,40 € ročne.
4. Výška nájomného za prenajatý pozemok predstavuje 600 € ročne.
5. Výška nájomného spolu za prenajatý nebytový priestor a prenajatý pozemok predstavuje 6041,40 € ročne.
6. Nájomca sa zaväzuje nájomné platiť mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške 503,45 € na účet prenajímateľa - Dexia Banka Slovensko, a. s., číslo účtu: 0503326002/5600, IBAN: SK38 5600 0000 0005 0332 6002 , variabilný symbol 09/2016/227

17. V súlade s ustanovením § 3 ods. 4 zákona Č. 224/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení sa prenajímateľ pri výkone činnosti v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy nepovažuje za zdaniteľnú osobu.
18. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR Č. 87/1995 Z. Z., t. j. vo výške o 8 percentuálnych bodov viac ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Článok VI

Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. 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.
2. Výška prevádzkových nákladov za predmet nájmu predstavuje sumu 5833,17 € ročne.
3. Nájomca sa zaväzuje prevádzkové náklady platiť mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške 486,10 € na účet prenajímateľa - Dexia Banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 0503326002/5600, IBAN: SK38 5600 0000 0005 0332 6002, variabilný symbol 09/2016/227
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný si zabezpečiť samostatnú zmluvu o odvoze a zneškodňovaní odpadov.
5. Prenajímateľ raz za kalendárny rok, spravidla do 30.6. kalendárneho roka predloží nájomcovi jednorázové vyúčtovanie ročnej úhrady za služby spojené s nájmom v predchádzajúcom roku. Nedoplatky, resp. preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.
Prenajímateľ na základe jednorázového 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.
6. 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.
7. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR Č. 87/1995 Z. z., t. j. vo výške o 8 percentuálnych bodov viac ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
8. Nájomca sa zaväzuje pristúpiť k zmene výšky dohodnutého nájomného v prípade, ak dôjde k zmene výšky nájomného určeného Pravidlami prenajímania školského majetku.

Článok VII

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, prehlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na riadne užívanie a že majetok v takom stave preberá. O stave prenajímaného majetku v čase uzavretia zmluvy sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.
4. Nájomca je povinný dodržiavať vnútorný poriadok školy, zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.
5. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu účelu nájmu.
6. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
7. 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.
8. Zmluvné strany sú povinné zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušili druhú zmluvnú stranu ako aj ostatných nájomcov.
9. 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.
10. 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. 871/1995 Z. z. a jeho prílohou s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
11. Nájomca sa zaväzuje vykonávať údržbu na vlastné náklady.
12. 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 škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
13. 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.
14. 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.
15. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.
16. Nájomca zodpovedá za technickú bezpečnosť prenajatých priestorov a za zabezpečenie prenajatého prenajatých priestorov počas doby trvania nájmu.
17. 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.

18. 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 požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
19. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
20. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať odborné technické prehliadky a revízie kontroly technických zariadení, hasičských prístrojov a hydrantov, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch a to v rozsahu a v termínoch podľa platnej legislatívy.
21. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný upratovanie v prenajatej časti objektu zabezpečiť samostatne.
22. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok VIII Zhodnotenie predmetu nájmu

1. So zreteľom na uzatvorenie nájomného vzťahu na dobu určitú v zmysle ustanovenia § 5 ods. 3 Pravidiel prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice sa nájomca zaväzuje zhodnotiť na vlastné náklady predmet nájmu v rozsahu investičných nákladov podľa prílohy č. 3 ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy v celkovej hodnote 38 200 €.
2. Nájomca sa zaväzuje zhodnotiť predmet nájmu v rozsahu uvedenom v Čl. VIII. ods. 1 tejto zmluvy v rozsahu najmenej 10000 € ročne počas prvých troch rokov trvania nájomného vzťahu, t. j. v období od 01.09.2016 do 31.08.2019. Uhrnná suma zhodnotenia, na ktorú sa nájomca zaviazal tak predstavuje zhodnotenie vo výške 38 200 €.
3. Za účelom preukázania vykonaných prác v stanovenej hodnote sa nájomca zaväzuje predložiť prenajímateľovi účtovné doklady preukazujúce finančné zhodnotenie, na ktoré sa zaviazal podľa bodov 1. a 2. tohto článku do 30.09.2018, 30.09.2019 osobitne za predchádzajúci kalendárny rok.
4. Zmluvné strany sa vyslovene dohodli, že zhodnotenie prenajatého majetku uvedeného v článku VIII. ods. 1 tejto zmluvy resp. prílohy Č. 3 vykonané nájomcom je vlastníctvom Mesta Košice. Nájomca prehlasuje, že nepožaduje po uplynutí doby nájmu šesť rokov protihodnotu toho, o čo sa zvýši hodnota predmetu nájmu v zmysle Čl. VIII. tejto zmluvy resp. prílohy Č. 3. V prípade, ak by došlo k predčasnému ukončeniu nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa z dôvodov porušenia povinností nájomcu vyplývajúcich z nájomnej zmluvy alebo príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov, nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu. V prípade, ak by došlo k predčasnému ukončeniu nájomnej zmluvy z iných dôvodov ako z dôvodov porušenia povinností nájomcu vyplývajúcich z nájomnej zmluvy alebo príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov, nájomca je oprávnený požadovať od prenajímateľa po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorým v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci.
5. Nájomca je povinný ukončiť rekonštrukčné práce v rozsahu investičných nákladov podľa prílohy Č. 3 najneskôr do 31.08.2019, inak týmto dňom stráca táto zmluva platnosť.

Článok IX Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ došlo k faktickému začatiu plnenia predmetu tejto Zmluvy pred dňom zverejnenia zmluvy, pre vysporiadanie vzájomných práv a povinností Zmluvných strán z titulu bezdôvodného obohatenia sa Zmluvné strany zaväzujú aplikovať ustanovenia tejto Zmluvy a plnenia prijaté a poskytnuté sa priamo započítajú oproti právam z titulu bezdôvodného obohatenia v zásade tak, akoby bola Zmluva účinná už v dobe faktického začatia plnenia predmetu tejto Zmluvy, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Ustanovenie § 47a ods. 4 zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník dojednaním podľa tohto odseku Zmluvy ostáva nedotknuté.
2. 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 doručenie, a to aj vtedy, ak ten kto je oprávnený za zmluvnú stranu konať, sa o tom nedozvie.
3. 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 X 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 zmluvnými stranami a účinnosť po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenajímateľa.
7. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dve (2) vyhotovenia obdrží prenajímateľ dve (2) vyhotovenia nájomca a jedno (1) vyhotovenie Mesto Košice.

Príloha:

č. 1, 1a - grafické znázornenie prenajatých priestorov

č. 2 - výpočtový list

č. 3 - Rozčlenenie rozpočtových nákladov na investičné náklady a náklady na bežnú prevádzku

Košice, 15. 12. 2016

Košice, 15. 12. 2016

