

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 11/2019
uzavretá podľa § 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

štatutárny orgán: **Jazyková škola Užhorodská 8, Košice**
sídlo: Užhorodská 8, 040 11 Košice
bankové spojenie: Prima banka Slovensko
IBAN: : SK13 5600 0000 0005 0271 7001

IČO: 355 404 51
d'alej len „prenajímateľ“

Nájomca:

štatutárny orgán: **Základná škola**
sídlo: Užhorodská 39, Košice
bankové spojenie:
IBAN: SK53 5600 0000 0005 0191 7001
IČO: 31263071
d'alej len „nájomca“

II.
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom
 - a) časti nebytového priestoru - miestnosti označené ako učebňa č 1,2 v pavilóne č. 1, učebňa 1,2 v pavilóne 2 , chodba , celkom vo výmere 362,2 m², nachádzajúce sa v budove Jazykovej školy Užhorodská 8, Košice, na parcele č. 3778/2, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Južné mesto Košice 2, okres Košice II a je evidovaná Okresným úradom, katastrálnym odborom Košice na LV č. 13757.
2. Predmet nájmu je vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A, Košice a v správe Jazykovej školy, Užhorodská 8, Košice na základe zmluvy č. 201000673 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy na užívanie v rozsahu uvedenom v čl. IV. tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady.

III.

Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať na účely výučby žiakov.

IV.

Trvanie nájomného vzťahu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára odo dňa **6.11.2019 –30.11.2019** najdlhšie do ukončenia opráv strechy na základnej škole Užhorodská 39, Košice.
2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy skončí :
 - a) uplynutím nájomnej doby,
 - b) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu,
 - c) odstúpením od zmluvy prenajímateľa z dôvodu porušenia povinností nájomcu uvedených v čl. VII.
 - d) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb.
3. Odstúpenie od zmluvy v zmysle ods. 2 písm. c) tohto článku je účinné dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy sa táto v celom rozsahu zrušuje.
4. Zmluvné strany si pre prípad výpovede v zmysle ods. 2 písm. d) tohto článku dohodli výpovednú lehotu jeden mesiac. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu, inak je výpoveď neplatná.

Článok V.

Nájomné a spôsob úhrady

1. Prevádzkové náklady a nájomné sú riešené podľa Štatútu mesta Košice Prílohy č. 4- Stanovenie minimálnej finančnej náhrady za užívanie majetku mesta.
2. Výška nájomného a prevádzkových nákladov za celú dobu trvania nájmu bude fakturovaná podľa skutočne využitých hodín.
3. Nájomca zaplatí nájomné : **1,- € do 14.12.2019.**

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné na účet prenajímateľa SK30 5600 0000 0005 0271 0002 variabilný symbol: 11/2019 , v lehote do 14.12.2019.

VI.

Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Platby za služby spojené s nájmom (prevádzkové náklady), spôsob ich výpočtu a výška, sú uvedené vo výpočtových listoch, ktoré tvoria prílohu tejto zmluvy a sú jej neoddeliteľnou súčasťou.
2. Nájomca zaplatí prevádzkové náklady nasledovne:
- **sumu podľa výpočtového listu nájomca zaplatí do 14.12.2019 podľa skutočného využitia hodín.**
Na účet prenajímateľa Prima Banka Slovensko, a.s., číslo účtu: SK13 5600 0000 0005 0271 7001, variabilný symbol: 11 2019.
3. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úroky z omeškania v mysle 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.

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 činnosťou.
2. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu odovzdávať nájomcovi v dohodnutom čase v stave spôsobilom na užívanie.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že prenajatý majetok v takom stave preberá.
4. Nájomca je povinný dodržiavať vnútorný poriadok materskej školy, zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.
5. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu.
6. 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.
7. 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.
8. Nájomca sa zaväzuje vykonávať údržbu predmetu nájmu na vlastné náklady.
9. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, ktorý zodpovedá dohodnutému účelu nájmu.

10. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na prenajatom majetku, ktoré vznikli v súvislosti s jeho činnosťou. 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.
11. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa formou písomného dodatku k zmluve.
12. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý 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. Nájomca 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.
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. V prípade poškodenia predmetu nájmu, ktoré nie je zavinené nájomcom a bráni jeho riadnemu užívaniu, nie je nájomca povinný uhrádzať nájomné až do momentu, kedy prenajímateľ poškodenie brániace riadnemu užívaniu odstráni.
15. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu.
16. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil prenajímateľa alebo ostatných nájomcov.
17. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly ich stavu a využitia.
18. 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.
19. 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, ako aj 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.
20. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
21. Nájomca je povinný bezodkladne po skončení nájmu vrátiť prenajatý priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

22. Nájomca sa zaväzuje, že bude akceptovať zmenu výšky dohodnutého nájomného v prípade, že dôjde k zmene výšky nájomného na základe rozhodnutia orgánov mesta Košice.

VII.

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti si budú doručovať na adresu sídla uvedenú v čl. I tejto zmluvy. V prípade, že nebude možné doručiť písomnosť na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, písomnosť sa po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručенú, a to aj vtedy, ak sa o tom adresát 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.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. 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.
3. 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.
4. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov, na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán.
5. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, pričom prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a nájomca obdrží jedno (1) vyhotovenie.
6. 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.
7. Prílohy - č. 1 výpočet prevádzkových nákladov

V Košiciach, dňa 6.11.2019

za prenajímateľa

V Košiciach, dňa

za nájomcu

Prevádzkové náklady za 20 odučených hodín

Výpočet prevádzkových nákladov pre krátkodobý nájom nebytových priestorov v priestoroch				
JŠ Užhorodská č. 8 v Košiciach				
Prevádzkové náklady - Základná škola, Užhorodská 39, Košice			zmluva č.	
Celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v (m ²)	1 923,00			Podiel
Prenajatá plocha (m ²)	362,20	18,84%		0,1884
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období		100,00%		1,00
Počet osôb v prenajatej časti	64			
Doba krátkodobého prenájmu v hodinách	20,0	kWh		počet hodín
Priemerná hodinová spotreba tepla na 1 m ² v kW	0,01635	166 666,67		5 300
Smerné číslo hodinovej spotreby studenej vody na 1 osobu v m ³	0,00730			
Koeficient hodinovej spotreby zrážkovej vody	0,21091			
Smerné číslo hodinovej spotreby elektriny na 1 osobu v kWh	0,10701			
Priemerný počet osôb v JŠ	200			
Náklady za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
- náklady za variabilnú zložku tepla	0,044500	166 666,67	7 416,67	8 900,00
- náklady za fixnú zložku tepla	273,52750	31,9452	8 737,89	10 485,47
- náklady za dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				19 385,47
Náklady za studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
- náklady na vodné a stočné	2,3232	363	843,32	1 011,99
Náklady za zrážkovú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
- náklady na zrážkovú vodu	0,9870	790,414	780,14	936,17
Náklady za elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
- náklady za elektrinu celkom	0,1687	40 760	6 878,13	8 253,76
(-) Havrila (rok 2018)		16 533		
(-) Havrila (rok 2018)		2 825		
Spotreba JŠ	0,1687	21 403	3 611,61	4 333,93
Náklady nájomcu za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
- náklady za variabilnú zložku tepla	0,044500	118,4601	5,27	6,33
- náklady za fixnú zložku tepla	273,5275	0,0227	6,21	7,45
- náklady konečného spotrebiteľa (€)				13,78
Náklady nájomcu za studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
- náklady konečného spotrebiteľa na vodné a stočné	2,3232	9,344	21,71	26,05
Náklady na zrážkovú vodu				
Zrážková voda :	podľa plochy $Q = A \cdot Hz \cdot \psi$, $Q = 297,7 \cdot 0,675 \cdot 0,9 =$	210,91		
Plocha strechy pavilónu:		362,20 m ²		
Dlhodobý úhrn zrážok(Hz) pre KE v roku 2018 je :		647 mm		
koeficient $\psi = 0,9$, platí pre zastavanú plochu :		0,9		
	Zráž.voda m3	nákl.1 m3 v €	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady nájomcu za zrážkovú vodu	4,22	0,9870	4,16	5,00
Náklady nájomcu za elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
- náklady za elektrinu, podľa osôb	0,1687	136,98	23,11	27,74
- celk.náklady za elektrinu v prenajatom objekte				27,74
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom				€ s DPH
	Teplo			13,78
	Studená voda			26,05
	Zrážková voda			5,00
	Elektrina			27,74
	Náklady celkom			72,56
Spracované dňa: 08. 11. 2019	Náklady na spracovanie údajov			10,51
	SPOLU:			83,07