

Zmluva o prenájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“)

č. 249022013

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

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Mesto Košice v zastúpení správcom majetku ZŠ Starozagorská 8, Košice, konajúcej prostredníctvom jej riaditeľa PaedDr. Alexandra Suchana na základe Zmluvy o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 24.6.2010

sídlo: Starozagorská č. 8, 040 23 Košice

štatutárny zástupca: PaedDr. Alexander Suchan, riaditeľ,
tel. č.: 055/ 7894 189, e-mail: riaditel@zsstarozagorska.sk

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,

číslo účtu: 0503908002/5600

IČO: 31985921

ďalej len „Prenajíateľ“

a

Nájomca: Základná umelecká škola Bernolákova 26, Košice

sídlo: Bernolákova č. 26, 040 11 Košice

štatutárny zástupca: Mgr. Peter Kundracik, riaditeľ,
tel. č.: 055/ 6422 223, e-mail: zusbernalakovake@mail.t-com.sk

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,

číslo účtu: 9309024001/5600

IČO: 35546131

ďalej len „Nájomca“

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory na 2. nadzemnom podlaží v traktoch B a C, nachádzajúce sa v nehnuteľnosti (Základná škola Starozagorská 8 v Košiciach) so súpisným číslom 3104, ktorá sa nachádza v katastrálnom území GRUNT, obec Košice-Sídlisko KVP, okres Košice II, na parcele číslo 3755/76 a je evidovaná Správou katastra Košice na LV. č. 965.

2. Nehnuteľný majetok, ktorý je predmetom nájmu, je vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice, Tr. SNP 48/A Košice.

3. Prenajíateľ je oprávnený prenajímať predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1. tejto Zmluvy na základe Zmluvy č. 2010000656 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 24.6.2010, s účinnosťou od 1.7.2010.

4. Celková výmera prenajatých nebytových priestorov predstavuje: 344,75 m².

5. Predmet nájmu 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. IV tejto zmluvy a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajíateľovi dohodnuté úhrady prevádzkových nákladov.

Čl. III

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1. tejto Zmluvy pre potreby zabezpečenia výchovno-vzdelávacieho procesu Základnej umeleckej školy Bernolákova 26, Košice.
2. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa, a to formou písomného dodatku k Zmluve.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1 tejto Zmluvy špecifikovaný v grafickej Prílohe č. 1 tejto Zmluvy nasledovne:
 - a) počas pracovných dní školského roka, počnúc školským rokom 2012/2013,
 - b) v čase od 14.00 do 17.40 hod.,
 - c) počnúc druhým týždňom školského vyučovania konkrétneho školského roka a končiac posledným dňom predposledného týždňa školského vyučovania konkrétneho školského roka.
3. Celkový počet hodín užívania predmetu nájmu Nájomcom počas pracovných dní jedného školského roka nesmie prekročiť celkový počet hodín špecifikovaný v dvoch častiach Prílohy č. 2 tejto Zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou, vypočítaný pre konkrétny školský rok, počnúc školským rokom 2012/2013.
4. Ustanovenia bodu 2. tohoto článku sa nevzťahujú na obdobie školských prázdnin a štátnych sviatkov.

Čl. V

Nájomné

1. V súlade s ustanovením § 5, ods. 1. Pravidiel prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice v platnom znení sa Nájomca zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi prevádzkové náklady.
2. Výškou mesačnej platby za prevádzkové náklady za mesiace september až december konkrétneho školského roka je štvrtina z celkovej výšky prevádzkových nákladov špecifikovanej v prvej časti Prílohy č. 2 tejto Zmluvy.
3. Výškou mesačnej platby za prevádzkové náklady za mesiace január až jún konkrétneho školského roka je šestina z celkovej výšky prevádzkových nákladov špecifikovanej v druhej časti Prílohy č. 2 tejto Zmluvy.
4. Celková výška prevádzkových nákladov za konkrétny školský rok, je súčtom celkovej výšky prevádzkových nákladov špecifikovanej v prvej a druhej časti Prílohy č. 2 tejto Zmluvy.
5. Spolu s prevádzkovými nákladmi sa Nájomca zaväzuje uhrádzať i spoluúčasť na poistení nehnuteľnosti budovy (požiar, živé, voda, sklo, vandalizmus) vyrátanú podľa Nájomcom užíwanej plochy za každý príslušný kalendárny mesiac školského roka vo výške 0,38 €, a to mesačne.
6. Prevádzkové náklady bude Nájomca spolu so spoluúčasťou na poistení platiť mesačne, vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho roka, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa vedený v PRIMA BANKA SLOVENSKO, a.s., číslo účtu: 0503908002/5600, variabilný symbol: 249022013.

7. V prípade zmien cien energií je Prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za energie tak, aby zodpovedali skutočným nákladom na prevádzku. Prenajímateľ a Nájomca sa tiež vzájomne dohodli, že:

a) Prenajímateľ je povinný po prehodnotení výšky úhrad za energie po skončení každého kalendárneho roka vykonať cenové vyúčtovanie skutočných prevádzkových nákladov Nájomcovi za spotrebované médiá za príslušný regulačný rok v termíne podľa platnej legislatívy a predložiť Nájomcovi vyúčtovanie spotreby energií;

b) Prenajímateľ je povinný po prehodnotení výšky úhrad za energie po skončení každého kalendárneho roka:

- vykonať cenové vyúčtovanie skutočných prevádzkových nákladov Nájomcovi za spotrebované médiá v nasledujúcom roku v termíne podľa platnej legislatívy zohľadňujúcej hodnoty spotreby energií,

- predložiť Nájomcovi vyúčtovanie spotreby energií.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za prenajaté nebytové priestory sa upravi v prípade zmeny jeho výšky v Pravidlách prenájmania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice v platnom znení.

9. V prípade omeškania platby podľa tejto zmluvy zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v platnom znení.

Čl. 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 predmet nájmu Nájomcovi odovzdávať v dohodnutom čase špecifikovanom v Čl. IV. bod 2. a v stave spôsobilom na riadne užívanie.

3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že prenajatý majetok v takom stave preberá.

4. Zmeny na predmete nájmu, s výnimkou drobných opráv, je Nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. V prípadoch, kedy prenajímateľ udelí súhlas na zmeny na predmete nájmu, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj písomné stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených Nájomcom pri tejto zmene.

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 zodpovedajúcim účelu nájmu.

7. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté na prenajatom majetku, ktoré vznikli v súvislosti s činnosťou, ktorú vykonáva. 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.

8. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.

9. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný nebytový priestor v súlade s touto nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním.

10. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
11. V prípade poškodenia predmetu zmluvy, 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. Prenajímateľ je povinný v čo najkratšom čase odstrániť poruchy brániace riadnemu užívaniu predmetu nájmu.
12. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu a Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Prenajímateľa a ostatných nájomcov.
13. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.
14. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
15. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
16. Nájomca je povinný bezodkladne po skončení nájmu vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
17. Nájomca je pre potreby vyhotovenia cenového vyúčtovania skutočných prevádzkových nákladov prenajímateľom povinný každoročne:
 - a) do konca augusta každého roka nahlásiť Prenajímateľovi predpokladaný počet osôb v ním prenajatej časti objektu budovy školy v nastupujúcom školskom roku;
 - b) do 15.1. každého roka nahlásiť Prenajímateľovi skutočný počet osôb navštevujúcich ním prenajatú časť objektu budovy školy v predchádzajúcom kalendárnom roku.
18. Za škody spôsobené prevádzkou nájomcu v prenajatých priestoroch tretím osobám v plnom rozsahu zodpovedá Nájomca.
19. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatom priestore.
20. 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.
21. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé ohrozenie, poškodenie, zničenie alebo odcudzenie predmetu nájmu.
22. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa alebo poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu,
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu, z dôvodov podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná doba sú tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) písomným odstúpením od zmluvy v prípade porušenia zmluvných povinností.

Čl. 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.

Čl. 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. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

4. Táto zmluva bola uzavretá dobromyseľne, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nebola uzavretá v tiesni ani za inak jednostranne výhodných podmienok.

5. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

Príloha č. 1 – grafické znázornenie prenajatého nehnuteľného majetku (1 strana).

Príloha č. 2 – Predpokladané prevádzkové náklady ZUŠ Bernolákova 26, Košice v priestore ZŠ Starozagorská 8, Košice – dve časti (2 strany)

7. Táto Zmluva je v súlade s §5a 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, povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47 Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa - www.zsstarozagorska.sk a nadobudne platnosť dňom podpisu predstaviteľov oboch zmluvných strán. Zverejnenie na webovom sídle Prenajímateľa uskutoční Prenajímateľ v nasledujúci deň po podpise oboja zmluvnými stranami.

8. Táto zmluva je vyhotovená na piatich stranách formátu A4 v piatich rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží Nájomca, tri Prenajímateľ, z čoho jedno vyhotovenie obdrží Mesto Košice.

V Košiciach dňa 1.10.2012

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....
PaedDr. Alexander Suchan
riaditeľ ZŠ Starozagorská 8 Košice

.....
Mgr. Peter Kundracik
riaditeľ ZUŠ Bernolákova 26 Košice