

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU 02/2018

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

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obchodná akadémia, Polárna 1, Košice
zastúpený: PaedDr. Peter Ivan
sídlo: Polárna 1, 040 12 Košice
IČO: 31956688
DIČ: 20211589453
číslo účtu:
bankové spojenie:
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Handtmann Slovakia, s.r.o.
zastúpený: Ing. Alexander Iván, konateľ
sídlo: Traťová 9, 04018 Košice
bankové spojenie:
číslo účtu/IBAN:
IČO: 35964626
IČ DPH: SK202101356
DIČ: 2022101356
zapísaný v: OR Okresného súdu
(ďalej len „nájomca“): OR Okresného súdu Košice I., Oddiel Sro, Vložka číslo 19049/V

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy školy so súpisným číslom 1452, nachádzajúcej sa na ulici Polárna 1 v Košiciach, na pozemku registra C KN parc. č. 2359, ktorá je evidovaná Okresným úradom v Košiciach, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 2272, kat. územie Jazero, obec Košice – Nad Jazerom, okres Košice IV (ďalej len „nehnuteľnosť“).
2. Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov zveril vlastníkom nehnuteľnosť do správy správcovi: Obchodná akadémia Polárna 1, 040 12 Košice, ktorý je oprávnený konať v mene vlastníka pri nakladaní s ňou.
3. **Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania: nebytový priestor – učebňu o výmere 18,50 m² podlahovej plochy, pozostávajúci z 1 miestnosti č. 56, nachádzajúci sa na prízemí budovy školy za odplatu a na dohodnutú dobu a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu riadne užívať a uhrádzať odplatu, a to všetko za podmienok dohodnutých v tejto zmluve (ďalej len „nájom“).**

Čl. II

Účel nájmu

Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať učebňu na vzdelávanie zamestnancov.

Čl. III

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a spôsob ich platenia

1. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške uvedenej v prílohe č. 1 tejto zmluvy.

2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä:

- dodávka médií (vody, tepla, elektrickej energie), odvoz komunálneho odpadu, údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby.

Nájomné vo výške 0,2 € / hodinu / m² bolo určené podľa Pravidiel prenájmania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice, zo dňa 14. 04. 2016.

3. Pri určení výšky úhrad, ktoré platí nájomca za dodávku médií, vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú nainštalované merače jednotlivých médií, preto si dohodli spôsob jej výpočtu. V prípade, že sú nainštalované podružné merače médií, spotreba bude vyúčtovaná podľa skutočne nameraných hodnôt v nebytových priestoroch. Pri výpočte spotreby elektrickej energie je rozhodujúce množstvo, druh, doba používania elektrických prístrojov a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Spotreba elektrickej energie pripadajúca na nájomcu v spoločných priestoroch je dohodnutá ako alikvotná časť z celkovej spotreby energie v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza (aliquotná časť je určená ako podiel podlahovej plochy predmetu nájmu k podlahovej ploche všetkých priestorov nachádzajúcich v budove). Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška ÚRSO č. 630/2005 Z. z.. Výpočet spotreby vody upravuje vyhláška MŽP SR č. 397/2003 Z. z.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné vždy do 30. dňa nasledujúceho mesiaca počas využívania učebne. Ak nájomca nemôže v dohodnutom termíne využívať učebňu, za daný časový úsek prenájmu neplatí iba v tom prípade, ak oznámi svoju neprítomnosť do 14:00 hod. predchádzajúceho dňa telefonicky, alebo e-mailom na adresu školy.

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, na základe prílohy č. 1 tejto zmluvy, číslo účtu na úhradu nájomného:

IBAN: 022018

číslo účtu na úhradu nákladov spojených so službami:

IBAN: 022018.

5. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
6. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie. Nájomné za 1 m² vyjadrené v eurách bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 1 písm. d).
7. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť nájomné, ak dôjde k zvýšeniu obvyklého nájomného za aké sa v tom čase a na tom mieste prenecháva do nájmu porovnateľný predmet nájmu. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie nájomného spolu s aktualizovanou prílohou č. 1. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 1 písm. d).
8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby spolu s aktualizovanou prílohou č. 1.

Čl. IV Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu od 01. 10. 2018 do 30. 06. 2019, s časom využitia vždy v pondelok, utorok, stredu a štvrtok od 16:00 hod. do 17:30 hod. (6,0 hodín týždenne), okrem školských prázdnin a sviatkov.

Čl. V Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu,
 - d) písomným odstúpením nájomcu podľa čl. III bod 7. a 8. tejto zmluvy,
 - e) zánikom predmetu nájmu,
 - f) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.
2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy prenajímateľovi.

Čl. VI Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I. bod 3 písmeno a) z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka tzn. Košického samosprávneho kraja. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. VI bod 7 a 8 zmluvy, ale ide o také stavebné úpravy, ktoré presahujú rámec bežných opráv a údržby, majú charakter investícií a môžu predstavovať zhodnotenie majetku. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a pod. takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv. Ak vlastníak predmetu nájmu udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady.
6. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením alebo zavinením jeho zamestnancov. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť mu náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.

7. Prenajíateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
8. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajíateľom a vyžiadať si jeho písomný súhlas. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a uviesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.
9. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajíateľom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
10. Predmet nájmu alebo jeho časť je nájomca oprávnený prenechať do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa a najdlhšie na dobu tohto nájmu.

Čl. VII Doručovanie

1. Zmluvné strany si písomnosti doručujú na adresu sídla uvedenú v časti Zmluvné strany. Nájomca doručuje všetky písomnosti na adresu správcu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Každá zo zmluvných strán je povinná písomne oznámiť druhej zmluvnej strane akúkoľvek zmenu svojich údajov uvedených v časti Zmluvné strany, a to bezodkladne po tom, čo k takejto zmene dôjde. Pokiaľ sa z dôvodu oneskoreného alebo nevykonaného oznámenia o zmene sídla (miesta doručovania) nepodarí doručiť písomnosť druhej zmluvnej strane, považuje sa deň vrátenia zásielky odosielateľovi za deň doručenia aj keď sa o tom adresát nedozvedel.
3. Dňom doručenia písomnosti je aj:
 - a) deň osobného prevzatia písomnosti alebo prevzatia poštovej zásielky,
 - b) deň odmietnutia osobného prevzatia písomnosti alebo poštovej zásielky,
 - c) nasledujúci deň po poslednom dni uplynutej úložnej lehoty na pošte a to aj v prípade, že sa o tom adresát nedozvedel.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajíateľa.
2. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z toho dva pre prenajíateľa a jeden pre nájomcu.
3. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k zmluve, podpísaného zmluvnými stranami.
4. Právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia predovšetkým príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

Košiciach, dňa 12.09.2018

V Košiciach, dňa 17.9.2018

Prenajíateľ

Nájomca

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 02/2018

Príloha č. 1

Miestnosť č. 56

Prepočet nákladov – služby spojené s užívaním predmetu nájmu

Výpočet vodného-stočného:

Počet osôb v objekte	6,00
Sadzba - spotreba vody na 1 osobu/1 pr.deň v m3	0,035
Cena vodného stočného za m3	2,65
Náklady na spotrebovanú studenú vodu za hodinu pre 6 osôb v €	0,07

Predpokladané náklady na zrážkové vody	4996,60
Celková plocha budovy v m2	6247,00
Celková prenajatá plocha v m2	18,50
Náklady v závislosti od plochy v € - na hodinu	0,002

Náklady na teplo v € za rok 2017	71000,00
Celková vykurovaná plocha budovy v m2	6247,00
Celková prenajatá plocha v m2	18,50
Náklady v závislosti od plochy v € - na hodinu	0,043

Náklady na el. energiu v € za rok 2017	8529,00
Celková plocha budovy v m2	6247,00
Celková prenajatá plocha v m2	18,50
Náklady v € - na hodinu	0,021

Náklady za komunálny odpad €/osoba na deň	0,086
Náklady na 1 osobu na hodinu v €	0,0860
Náklady pre 6 osôb za hodinu v €	0,05

Náklady na služby na hodinu pre 6 osôb:	0,19 €
Nájomné na hodinu	3,70 €

SPOLU NÁKLADY A NÁJOMNÉ A SLUŽBY na hodinu pre 6 osôb:	3,89 €
---	---------------

Zmluva č. 02/2018

Prehľad mesačných platieb za obdobie október 2018 - jún 2019

Mesiac	Počet hodín	Sadzba/hod. v Eur	Prevádzkové náklady	Nájomné	Spolu
október	27	3,89 €	5,13 €	99,90 €	105,03 €
november	24	3,89 €	4,56 €	88,80 €	93,36 €
december	18	3,89 €	3,42 €	66,60 €	70,02 €
január	22,5	3,89 €	4,28 €	83,25 €	87,53 €
február	18	3,89 €	3,42 €	66,60 €	70,02 €
marec	24	3,89 €	4,56 €	88,80 €	93,36 €
apríl	22,5	3,89 €	4,28 €	83,25 €	87,53 €
máj	24	3,89 €	4,56 €	88,80 €	93,36 €
jún	24	3,89 €	4,56 €	88,80 €	93,36 €

Dni pracovného voľna alebo prázdnin:		
31.10.2018	01.01.2019	
01.11.2018	02.01.2019	
24.12.2018	03.01.2019	
25.12.2018	04.01.2019	
26.12.2018	07.01.2019	
27.12.2018	18.02.2019	
31.12.2018	19.02.2019	
	20.02.2019	
	21.02.2019	
	18.04.2019	
	22.04.2019	
	23.04.2019	
	01.05.2019	
	08.05.2019	