

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU 05/2021

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

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obchodná akadémia, Polárna 1, Košice
zastúpený: Mgr. Michal Potoma
sídlo: Polárna 1, 040 12 Košice
IČO: 31956688
DIČ: 2021158953
číslo účtu:
bankové spojenie:
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: Súkromná základná škola waldorfská
zastúpený: PaedDr. Katarína Havrilová, riaditeľka
sídlo: Polárna 1, 040 12 Košice
IČO: 42409136
DIČ: 2120129308
číslo účtu:
bankové spojenie:
(ďalej len „nájomca“)

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. **Prenajíateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania: nebytový priestor – učebňu o výmere 58,10 m² podlahovej plochy, pozostávajúci z 1 miestnosti č. 83, nachádzajúcej sa na 1. poschodí 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 - učebňu je nájomca oprávnený užívať na zabezpečenie výchovno-vzdelávacieho účelu v dohodnutých pracovných dňoch a čase.

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:

hod. do 14:15 hod a štvrtok od 10:15 hod. do 12:00 hod a od 12:30 hod. do 14:15 hod. (celkom 10,5 hodín).

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 požiarimi 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. Prenajímateľ 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 prenajímateľom 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 prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektropotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajímateľom, 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 prenajímateľa 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 prenajímateľa.
2. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z toho dva pre prenajímateľa 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 zavazujú sa ich dobrovoľne plniť.

Košiciach, dňa 11. 05. 2021

V Košiciach, dňa 11. 05. 2021

Prenajímateľ

Nájomca

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 05/2021

Príloha č. 1

Miestnosť č. 83

58,10 m²

Prepočet nákladov – služby spojené s užívaním predmetu nájmu

Výpočet vodného-stočného:

Počet osôb v objekte od 1 do 20	
Spotreba vody v m ³ /osobu/deň	
Cena vodného stočného za v €/m ³	0,035
Cena v €/osobu/deň	2,65
Cena v €/osobu/hodinu	0,09
Náklady na spotrebovanú studenú vodu za hodinu pre počet osôb od 1 do 10	0,004
Náklady na spotrebovanú studenú vodu za hodinu pre počet osôb od 11 do 20	0,04
	0,08 €

Predpokladané náklady na zrážkové vody

Celková plocha budovy v m ²	4752,70
Celková prenajatá plocha v m ²	6247,00
Náklady v závislosti od plochy v € - na hodinu	58,10
	0,01 €

Náklady na teplo v € priemerne

Celková vykurovaná plocha budovy v m ²	73153,58
Celková prenajatá plocha v m ²	6247,00
Náklady v závislosti od plochy v € - na hodinu	58,10
	0,15 €

Náklady na el. energiu v € priemerne

Celková plocha budovy v m ²	8659,30
Celková prenajatá plocha v m ²	6247,00
Náklady v € - na hodinu	58,10
	0,02 €

Náklady za komunálny odpad €/osoba/deň

Náklady za komunálny odpad v €/osoba/hodinu	0,086
Náklady za komunálny odpad pre 1-10 osôb v €/hodinu	0,004
Náklady za komunálny odpad pre 11-20 osôb v €/hodinu	0,04
	0,08 €

Náklady na služby na hodinu pre 1-10 osôb:

Náklady na služby na hodinu pre 11-20 osôb:	0,26 €
Počet hodín	0,34 €
Náklady na služby pre 11-20 osôb za 10,5 hod:	10,50
	3,57 €

Nájomné na hodinu / m²

Celková prenajatá plocha v m ²	0,20 €
Počet hodín	58,10
Nájomné za 10,5 hod:	10,50
	122,01 €

SPOLU NÁKLADY NA NÁJOMNÉ A SLUŽBY pre 11 až 20 osôb za 10,5 hod:**125,58 €**