

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU Č. 1 /2018

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

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Košický samosprávny kraj
 sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
 IČO: 35 541 016
zastúpený: Obchodná akadémia, Watsonova 61, Košice
 konajúci prostredníctvom: Ing. Peter Országh, riaditeľ školy
 sídlo: Watsonova 61, 040 01 Košice
 IČO: 00 162 141
 DIČ: 2020762458
 číslo účtu: SK38 8180 0000 0070 0018 9861
 bankové spojenie: Štátna pokladnica
 (ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Stredná zdravotnícka škola
 sídlo: Kukučínova 40, 041 37 Košice
 zastúpený: PhDr. Anna Hencovská, riaditeľka školy
 IČO: 00 606 758
 DIČ: 2021141991
 bankové spojenie: Štátna pokladnica
 číslo účtu/IBAN: SK03 8180 0000 0070 0018 8551

(ďalej len „nájomca“)
 (prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I**Predmet zmluvy**

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to budovy so súpisným číslom 61, nachádzajúcej sa na ulici Watsonova 61 v Košiciach, na parcele registra C KN parc. č. 1409 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 404 m², ktorá je evidovaná Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 9344, pre kat. územie: Severné mesto, obec: Košice - Sever, okres: Košice I (ďalej len „nehuteľnosť“).
2. Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Protokolu o zverení nehnuteľností do správy č. 4633/2017/OSM-21554 zo dňa 16.08.2017 zveril vlastníkom nehnuteľnosť do správy správcovi: Obchodná akadémia, Watsonova 61, Košice, ktorý je oprávnený konať v mene vlastníka pri nakladaní s ňou.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu nebytový priestor odbornú učebňu ECF č. 01B 211 na 2. poschodí školskej budovy o výmere 100,0 m² podlahovej plochy v nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku zmluvy, pričom bližšia špecifikácia predmetu nájmu je farebne označená v Prílohe č. 1 k tejto zmluve (ďalej len „predmet nájmu“) 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.

Čl. II **Účel nájmu**

Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať ako odbornú učebňu na výučbu odborného predmetu Cvičné firmy a to pondelok v čase od 7:50 h do 9:25 h a piatok v čase od 7:50 h do 9,25 h.

Čl. III **Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a spôsob ich platenia**

1. Prenajímateľ sa s nájomcom v súlade so zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na výške prevádzkových nákladov za predmet nájmu prílohe č. 2 tejto zmluvy.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä: dodávka médií (vody, tepla, elektrickej energie) a údržba predmetu nájmu a spoločných priestorov, vrátane ich upratovania (ďalej len „služby“).
3. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad za služby a dane z nehnuteľnosti sú uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy. 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. 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 predmete nájmu 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 a TÚV je rozhodujúca výška nákladov fakturovaná dodávateľom alikvotne podľa počtu vykurovacích hodín.. Výpočet spotreby vody je v zmysle cenníka VVS, a.s. Košice na rok 2018 a predpokladanej spotreby podľa počtu osôb zúčastnených na výučbe .
4. Nájomné alebo úhradu za služby je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi na základe prenajímateľom vystavenej faktúry k 30-emu dňu nasledujúceho mesiaca so splatnosťou 14 dní odo dňa jej vystavenia prenajímateľom. Nájomca sa zaväzuje uhradiť peňažné prostriedky za nájomné a za službu bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa: č. SK38 8180 0000 0070 0018 9861 vedený v Štátnej pokladnici.
5. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhradu za službu má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s Nariadením vlády 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. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu v priebehu kalendárneho roka sa pomerná časť nájomného zaplateného nájomcom za príslušný kalendárny štvrtrok nevracia.
7. 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. 2 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

Čl. IV **Doba nájmu**

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú so začiatkom nájmu, nasledujúcim dňom po dni účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2018.

Čl. V Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu,
 - c) písomným odstúpením nájomcu podľa č. bod 9 alebo 10 tejto zmluvy,
 - d) písomným odstúpením prenajímateľa bez predchádzajúceho písomného vyrozumenia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak nájomca:
 - da) v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe alebo
 - db) užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel alebo
 - dc) neuhradil nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom v dobe splatnosti alebo ich neuhradil v plnej výške a ani sa s prenajímateľom nedohodol inak alebo
 - dd) závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve,
 - e) zánikom predmetu nájmu,
 - f) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.
2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Odstúpenie od zmluvy musí byť oznámené písomne s uvedením dôvodu, pre ktorý zmluvná strana od zmluvy odstúpuje. Odstúpením od zmluvy zmluva zaniká dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.

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 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 je povinný zabezpečiť revízie vlastných elektrických zariadení v zmysle zákona. Toto dojednanie je v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, dohodou o tom, že povinnosti vyplývajúce z ust. § 4 a § 5 cit. zákona bude v celom rozsahu v predmete nájmu plniť nájomca. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
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, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla .

5. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu, spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami nájomcu. Porušenie tohto článku nájomcom sa považuje za závažné porušenie podmienok tejto zmluvy, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s ustanovením čl. V bod 1 písm. dd) zmluvy.
7. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Bližší popis je stanovený v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka tzn. Košického samosprávneho kraja. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a podobne 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, po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy a bez požadovania protihodnoty toho, o čo sa zvýši hodnota predmetu nájmu.
9. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce alebo činnosti alebo tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. 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.
10. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka tzn. Košického samosprávneho kraja a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb. Po ukončení nájomného vzťahu, najneskôr v posledný deň trvania nájmu, je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. Ak tak nájomca neučiní, je prenajímateľ oprávnený predmet nájmu vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľnosti a boli zabezpečené na jeho náklady. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom bez uvedenia prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi na majetku vnesenom do predmetu nájmu.

Čl. VII Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou

obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy, rozumie najmä výpoveď a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.

2. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručení dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručení tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.

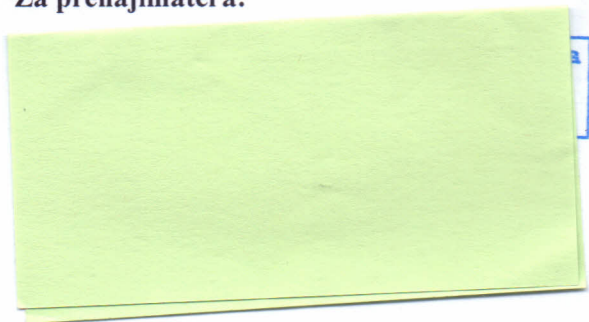
Čl.VIII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby.
2. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre prenajímateľa, jeden pre Košický samosprávny kraj a jeden pre nájomcu.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :
 - a) Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 1,
 - b) Rozpis nájomného a služieb ako príloha č. 2,
5. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a právnymi predpismi Slovenskej republiky.
6. 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.

V Košiciach dňa : 14.09.2018

V Košiciach dňa: 14.09.2018

Za prenajímateľa:



Za nájomcu:

