

Zmluva o nájme nebytových priestorov
podľa zák. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších
predpisov

Prenajímateľ: Spojená škola, Ľ. Podjavorinskej 1, Košice
so sídlom: Podjavorinskej 1, 040 11 Košice
IČO: 56664907
štatutárny orgán: Mgr. Milan Dulina, riaditeľ školy
bankové spojenie: Prima banka, a.s.
IBAN: SK14 5600 0000 0005 0176 9002 príjmový účet
IBAN: SK80 5600 0000 0005 0176 5001 výdavkový rozpočtový účet

a

Nájomca: Stredná odborná škola technická
So sídlom: Kukučínova 23, Košice
IČO: 00 893 340
registračné číslo
štatutárny orgán: PhDr. Ján Pituch, riaditeľ školy
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK20 8180 0000 0070 0018 8439

(spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Článok II.
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 136,04m² špecifikovaných v odseku 2 a 3 tohto článku, ktoré sa nachádzajú v objekte Spojenej školy Ľ. Podjavorinskej 1, Košice, budova súpisné č. 378 na parcele č. 4745/31, katastrálne územie: Luník, evidované Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č. 2.
2. Špecifikácia nebytových priestorov o celkovej výmere 136,04m²:
 - a) Triedy o výmere 89,53m²
 - b) Zborovňa, kabinet a kancelária o výmere 17,54m²
 - c) Chodby o výmere 14,72m²
 - d) Sociálne zariadenie a miestnosť pre upratovačku o výmere 14,25m²
3. Grafické znázornenie predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve, ako jej neoddeliteľná súčasť.
4. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A, Košice.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v ods. 1 až 3 tohto článku na užívanie v dohodnutom rozsahu a spôsobom uvedeným v zmluve a nájomca sa zväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady.

Článok III.

Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajatý nehnuteľný majetok využívať výlučne pre účely zabezpečenia výchovno-vzdelávacieho procesu pre odbory stavebná výroba a výroba konfekcie pre nižšie stredné odborné vzdelanie.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok V.

Nájomné a prevádzkové náklady

1. Nájomné za prenajatý nehnuteľný majetok špecifikovaný v čl. II. ods. 1 až 3 tejto zmluvy bolo určené v súlade s ustanovením D.2 ods. 1 písm. b) Prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice v platnom znení vo výške 9,- Eur/m² za rok + prevádzkové náklady.
2. Výška ročného nájomného predstavuje sumu: 1224,36,- Eur.
3. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške 102,03,- Eur, a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima banka, a.s., IBAN: SK14 5600 0000 0005 0176 9002, variabilný symbol: uvádzať číslo zmluvy.
4. Platby za služby spojené s nájmom (prevádzkové náklady), spôsob ich výpočtu a výška, sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Spotrebu elektrickej energie a tepla určí prenajímateľ na základe odpočtu stavu podružných elektromerov resp. pomerných meračov tepla.
5. Mesačná výška prevádzkových nákladov predstavuje sumu 231,55,- Eur.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prevádzkové náklady podľa ods. 5 tohto článku mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima banka, a.s., IBAN: SK80 5600 0000 0005 0176 5001, variabilný symbol: uvádzať číslo zmluvy.
7. Prenajímateľ raz za kalendárny rok, spravidla do 30.6. kalendárneho roka predloží nájomcovi jednorazové vyúčtovanie ročnej úhrady za služby spojené s nájmom v predchádzajúcom kalendárnom roku. Nedoplatky resp. preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Prenajímateľ na základe ročného vyúčtovania ročnej úhrady za služby spojené s nájmom prehodnotí výšku mesačných platieb za služby spojené s nájmom tak, aby zodpovedali skutočným nákladom na prevádzku.

8. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ má právo upravovať výšku nájomného a prevádzkových nákladov v prípade legislatívnych zmien alebo interných predpisov vlastníka prenajatých nebytových priestorov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zmeny rozsahu poskytovaných plnení. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu v prípade, ak nájomca nebude súhlasiť s upravenou výškou nájomného alebo prevádzkových nákladov.
9. V prípade omeškania platby podľa tejto zmluvy zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

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 činnosťou.
2. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s pôvodným stavom prenajímaného majetku, a je si plne vedomý jeho súčasťou technického stavu a že majetok v takom stave preberá. O stave prenajímaného majetku v čase uzavretia zmluvy sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný preberací protokol.
3. Nájomca sa zaväzuje v nevyhnutnom rozsahu rešpektovať prevádzku Spojenej školy Ľ. Podjavorinskej 1, Košice.
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, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj písomné stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
5. 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.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu takých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, ktorý zodpovedá dohodnutému účelu nájmu, pričom zodpovedá za hospodárske zaobchádzanie s objektom.
8. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú na majetku mesta Košice počas užívania prenajatého hnutelného majetku jeho zavinením, alebo zanedbaním povinností. 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.

9. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, a to formou písomného dodatku k zmluve.
10. 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 zaťažovať, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
11. 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 zanikla.
12. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie prenajatého nehnuteľného majetku počas doby trvania nájmu.
13. Nájomca je povinný zabezpečiť upratovanie v prenajatých nebytových priestoroch a udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
14. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly ich technického stavu a využitia.
15. Nájomca je povinný zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
16. Nájomca plní úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, ako aj úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Nájomca je ďalej povinný zabezpečiť plnenie úloh na ochranu pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
17. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať prenajatý nehnuteľný majetok.
18. V prípade, že nájomca bez súhlasu prenajímateľa realizuje stavebné úpravy predmetu nájmu, je povinný ku dňu skončenia nájmu uviesť prenajaté priestory na vlastné náklady do pôvodného stavu.
19. Nájomca je povinný po ukončení nájomného vzťahu vrátiť prenajatý priestor, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa. O odovzdaní prenajímaného majetku a jeho stave v čase vrátenia sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.
20. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu počas trvania nájomnej zmluvy a ani po skončení nájmu. Zároveň nájomca súhlasí s tým, že ak aj prenajímateľ udelí súhlas nájomcovi so zmenou na predmete nájmu, nájomca nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotou toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

Článok VII. Skončenie nájmu

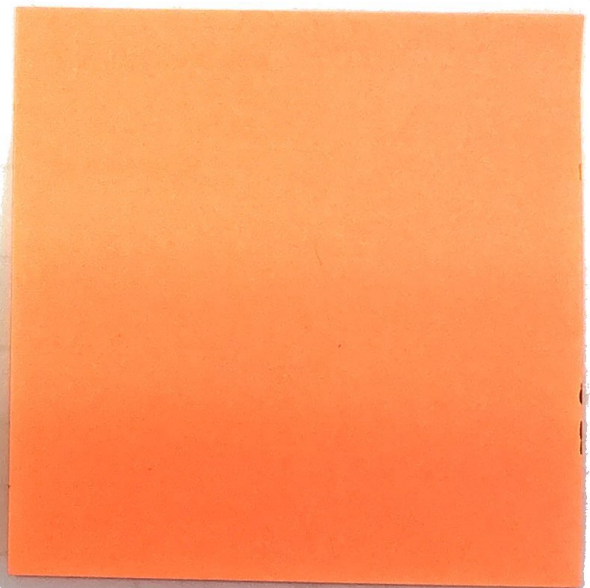
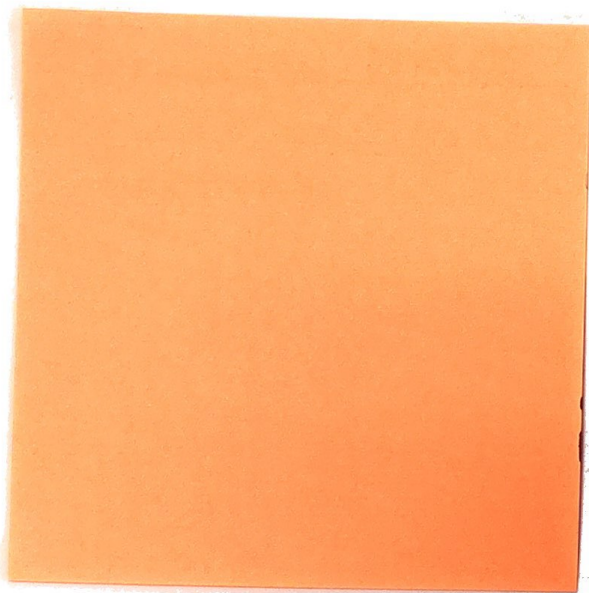
1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) Písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - b) Odstúpením prenajímateľa od zmluvy,
 - c) Výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu aj bez uvedenia dôvodu.
2. Výpovedná lehota podľa ods. 1 písm. d) je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade:
 - a) Podstatného porušenia tejto zmluvy nájomcom, pričom za podstatné porušenie zmluvy sa považuje, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu uvedenom v č. III ods. 1 tejto zmluvy, alebo ak poruší ustanovenie čl. VI ods. 10 tejto zmluvy,
 - b) Vzniku škody na majetku prenajímateľa, spôsobeného porušením povinnosti nájomcu podľa tejto zmluvy,

Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.

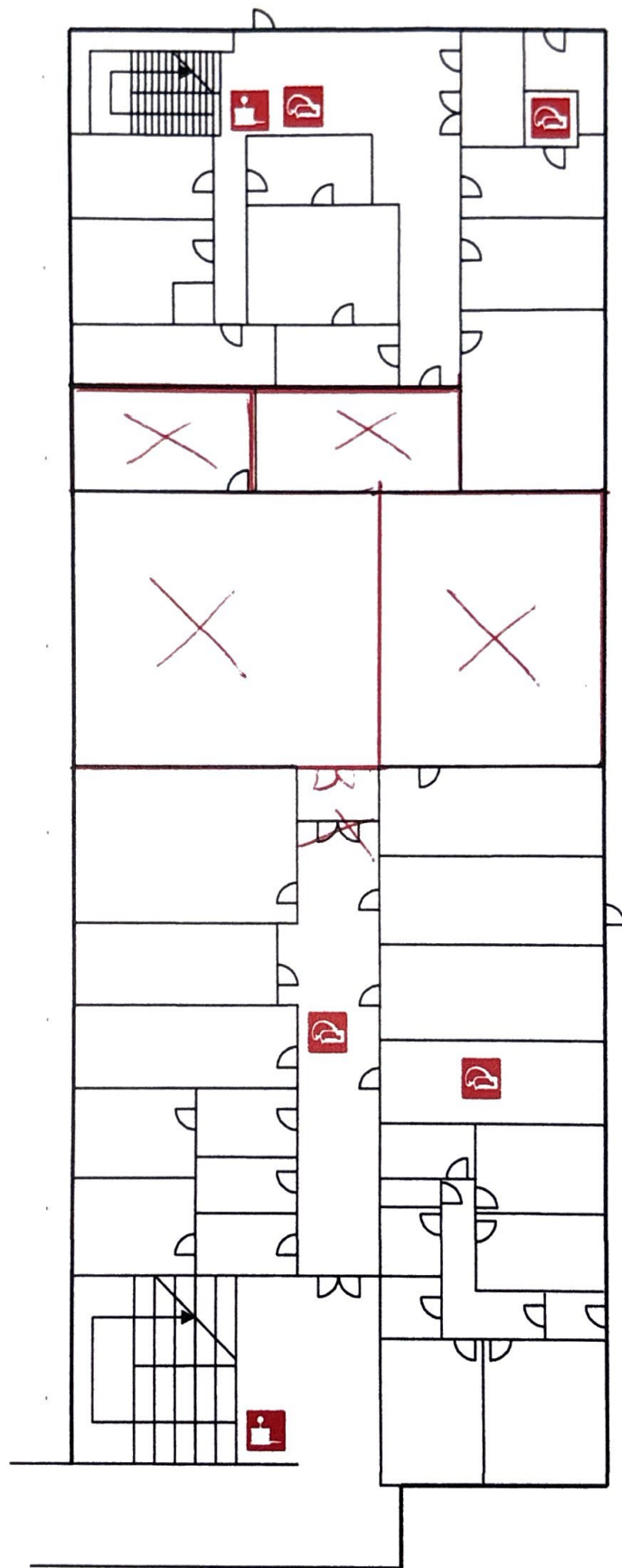
Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva podlieha povinnosti zverejnenia podľa 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.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
3. 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 zákona č. 116/1990 Z.z. a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ zverejnenie zmluvy podľa ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka nastane neskôr ako došlo k faktickému plneniu predmetu zmluvy, pre vysporiadanie vzájomných práv a povinností zmluvných strán, najmä z titulu bezdôvodného obohatenia, sa zmluvné strany zaväzujú aplikovať ustanovenia zmluvy.
5. 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.

6. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov, na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán.
7. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, pričom prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a nájomca obdrží jedno (1) vyhotovenie.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov a iných skutočností podstatných pre bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
9. Písomnosti si budú zmluvné strany doručovať na adresu sídla uvedenú v tejto zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vrátenia zásielky odosielateľovi z akéhokoľvek dôvodu platí, že písomnosť bola doručená adresátovi dňom vrátenia zásielky odosielaťovi, aj keď sa o tom adresár nedozvedel.
10. 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.
11. Príloha č. 1 – grafické znázornenie predmetu nájmu
č. 2 – výpočet prevádzkových nákladov



ZŠ L. Podjavorinskej - stravovanie, prízemie



A hand-drawn floor plan of a house, oriented horizontally. The plan includes the following rooms and features:

- Top Left Room:** Labeled "TRIEDA" (Kitchen) with a handwritten area of $27.40 m^2$.
- Top Middle Room:** Labeled "KABINET" (Cabinet) with a handwritten area of $12.50 m^2$.
- Top Right Room:** Labeled "WC" (Toilet) with a handwritten area of $10.85 m^2$.
- Far Right Room:** Labeled "SLAB" (Bathroom) with a handwritten area of $3.40 m^2$.
- Bottom Left Room:** Labeled "TRIEDA" (Kitchen) with a handwritten area of $6.70 m^2$.
- Bottom Middle Room:** Labeled "CHODBA" (Hallway) with a handwritten area of $14.40 m^2$.
- Bottom Right Room:** Labeled "TRIEDA" (Kitchen) with a handwritten area of $27.40 m^2$.

The plan shows a central hallway (CHODBA) connecting the rooms. There are several doors indicated by lines with arcs. The overall layout is rectangular with a central corridor.

3

TRIED

27.11.17

NC
10.25m²

STUD 347

10

AC 10173A

TRIDK

2