

Zmluva o nájme č. 2020/001003

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

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Košice

so sídlom: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Polaček, primátor
IČO: 00 691 135

a

Nájomca: Mestská časť Košice – Dargovských hrdinov
so sídlom: Dvorkinova 7, 040 22 Košice
štatutárny orgán: Mgr. Jozef Andrejčák, starosta
IČO: 00 690 988

(spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom:
 - a) nebytových priestorov o výmere 353,4 m², nachádzajúcich sa na prízemí v objekte na Jegorovovom námestí č. 5, Košice - budova súpisné č. 1518 na parcele registra C KN č. 2087/6, katastrálne územie: Furča, obec: Košice – Dargovských hrdinov, okres: Košice III, evidované Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č. 1.
2. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice.
3. Prenájom nebytových priestorov uvedených v ods. 1 tohto článku bol schválený uznesením č. 303 na XI. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Košiciach zo dňa 12.-13.12.2019, ako dôvod hodný osobitného zreteľa.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajatý nehnuteľný majetok využívať výlučne pre účely miestneho úradu mestskej časti v rámci zabezpečenia základných úkonov samosprávy.

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 tejto zmluvy bolo určené uznesením č. 303 Mestského zastupiteľstva v Košiciach vo výške 1060,20- Eur ročne za predmet nájmu.
2. Výška mesačnej úhrady nájomného predstavuje sumu: 88,35,- Eur.
3. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený
variabilný symbol: uvádzať číslo zmluvy.
4. Platba za služby spojené s nájmom (prevádzkové náklady) vo výške 2221,42,- Eur ročne, spôsob jej výpočtu a výška, je uvedená vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť.
5. Výška mesačnej úhrady prevádzkových nákladov predstavuje sumu 185,- Eur.
6. Nájomca sa zaväzuje prevádzkové náklady platiť mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený
variabilný symbol: uvádzať číslo zmluvy.
7. 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 jeho činnosťou.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku, je si plne vedomý jeho 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. 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.

4. 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.
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 má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, ktorý zodpovedá dohodnutému účelu nájmu.
7. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú na majetku mesta Košice počas užívania prenajatého nehnuteľného 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.
8. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, a to formou písomného dodatku k zmluve.
9. 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.
10. 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 vznikla.
11. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie prenajatého nehnuteľného majetku.
12. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly ich technického stavu a využitia.
13. Nájomca zodpovedá za technickú bezpečnosť vyhradených technických zariadení, hasiacich prístrojov a hydrantov, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch. Nájomca je povinný vykonávať odborné technické prehliadky technických zariadení, hasiacich prístrojov a hydrantov, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch, a to v rozsahu a v termínoch podľa platnej legislatívy.
14. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
15. 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.

16. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať prenajatý nehnuteľný majetok.
17. 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.
18. Nájomca je povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, 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.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - b) písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu aj bez uvedenia dôvodu.
2. Výpovedná lehota podľa ods. 1 písm. c) 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 podstatného porušenia tejto zmluvy nájomcom, pričom za podstatné porušenie zmluvy sa považuje, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu uvedenom v čl. III ods. 1 tejto zmluvy, alebo ak prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania inej osobe, alebo ho inak zaťažuje (čl. VI ods. 9 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 na webovom sídle prenajímateľa (www.kosice.sk).
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 Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. 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.

5. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov, na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán.
6. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, pričom prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a nájomca obdrží jedno (1) vyhotovenie.
7. Písomnosti si budú zmluvné strany doručovať na adresu sídla uvedenú v tejto zmluve. Zmenu sídla je zmluvná strana povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vrátenia zásielky odosielateľovi z akéhokoľvek dôvodu platí, že písomnosť bola doručená adresátovi dňom vrátenia zásielky odosielateľovi, aj keď sa o tom adresát nedozvedel.
8. 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.

Príloha č. 1 – výpočet prevádzkových nákladov

27-05-2020

V Košiciach, dňa

za prenajímateľa:


Ing. Jaroslav Poláček
primátor mesta Košice

25-05-2020

V Košiciach, dňa

za nájomcu:


Mgr. Jozef Andrejčák
starosta

Predpoklad prevádzkových nákladov pre "Mestská časť košice - Dargovských hrdinov"
v priestoroch SZ Jegorovovo nám.č.5, 040 22 Košice

Prevádzkové náklady od 01.06.2020 do 31.12.2020		zmluva č.		
S - celková podlahová plocha za objekt rozpočítavania v (m ³)		2 338,34		Podiel
S ks - podlahová plocha nebytového priestoru nájomcu v (m ³)		353,4	15,11%	0,1511
Upravená plocha pre UK(Soľná jaskyňa, 99 m2)		2 239,34	15,78%	0,1578
		upr. poč. osôb		
CP os TUV - celkový počet osôb v objekte	1,88	0,21		
P os TUV ks - nájomníka	8,00	7,99	3882,98%	38,8298
CP os sv - celkový počet osôb v objekte	16,85	80,94		
P os sv ks - nájomníka	8,00	25,20	31,14%	0,3114
CP os EL - celkový počet osôb v objekte	88,60	1 876,73		
P os EL ks - nájomníka	8,00	206,40	11,00%	0,1100
P os EL ks - upravená plocha neprenajatú plochu	2 027,40	353,40	17,43%	
Náklady na teplo na UK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VUK – náklady na variabilnú zložku tepla	0,04470	103 456	4 624,46	5 549,36
N FUK – náklady na fixnú zložku tepla	267,89050	19,2534	5 157,79	6 189,35
N UK - náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				11 738,71
Náklady na teplú vodu	cena v €	kWh/kW/m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N VTUV – náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,04470	4 378,39	195,71	234,86
N FTUV – náklady na ohrev TUV fixná zložka	267,8905	0,4986	133,56	160,27
N vaS - VaS - vodné a stočné	2,3232	43,50	101,06	121,27
N TUV – náklady na TUV za objekt rozpočítavania				516,40
(-) Podružné meradlo (Správa mestskej zelene)		10,00		
N vaS - VaS - vodné a stočné	2,3232	33,50	77,83	93,39
N VTUV – náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,04470	3 371,86	150,72	180,87
N FTUV – náklady na ohrev TUV fixná zložka	267,8905	0,3840	102,86	123,43
N TUV – náklady na TUV za objekt rozpočítavania				397,69
Náklady na studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N sv -VaS - vodné a stočné	2,3232	274,340	637,35	764,82
Náklady na zrážkovú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zv - zrážková voda	0,9870	549,656	542,51	651,01
Náklady na elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC náklady za elektrinu v celom objekte, variabilná zložka			681,13	817,35
N E OC náklady za elektrinu, pevná zložka a platba za odberné miesto			291,91	350,29
N E - náklady elektriny celkom	0,1667	5 838	973,04	1 167,65
(-) Podružné meradlo (Správa mestskej zelene)		291		
(-) Podružné meradlo (Soľná jaskyňa)		334		
N E - náklady elektriny	0,1667	5 213	868,87	1 042,64
N E SC náklady za elektrinu, variabilná zložka			608,21	729,85
N E OC náklady za elektrinu, pevná zložka			260,66	312,79
Náklady nájomcu na teplo na UK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VUK ks – náklady na variabilnú zložku tepla	0,04470	16 327	729,81	875,77
N FUK ks – náklady na fixnú zložku tepla	267,8905	3,0385	813,97	976,77
N UK ks - náklady konečného spotrebiteľa				1 852,54
Náklady nájomcu na teplú vodu	nákl. v €	kWh/kW/m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N VTUV ks – náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,04470	134,12	6,00	7,19
N FTUV ks – náklady na ohrev TUV fixná zložka	267,8905	0,0153	4,09	4,91
N vaS ks - vodné a stočné	2,3232	1,332	3,10	3,71
N TUV ks - náklady konečného spotrebiteľa			13,18	15,82
Náklady nájomcu na studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N svks -VaS - vodné a stočné	2,3232	24,91	57,88	69,45
Náklady nájomcu na zrážkovú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zvks - zrážková voda	0,9870	83,07	81,99	98,39
Náklady nájomcu na elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC ks nákl. za elektr. v prenajatom objekte variabilná zl. (podľa podielu na ploche)			106,02	127,22
N E OC ks náklady za elektrinu, pevná zložka za odberné miesto podľa podielu osôb			28,67	34,40
N E ks - náklady elektriny v prenajatom objekte	0,1667	808	134,69	161,62

Náklady nájomníka:			€ s DPH
	Teplo		1
	Teplá voda		15,82
	Studená voda		69,45
	Zrážková voda		98,39
	Elektrina		161,62
	Poplatok za spracovanie údajov		23,60
	Náklady celkom		2 221,42
Košice, 05.05.2020	Uhradené zálohy		
	K úhrade		