

Zmluva o prenájme nebytových priestorov č. 249072022

(ďalej len „zmluva“)

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení nesk. predpisov
(ďalej len „Zákon č. 116/1990 Zb.“)

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Košice v zastúpení správcom majetku ZŠ Starozagorská 8, Košice, konajúcej prostredníctvom jej riaditeľa PaedDr. Alexandra Suchana na základe Zmluvy o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 24.6.2010

sídlo: Starozagorská č. 8, 040 23 Košice

štatutárny orgán: PaedDr. Alexander Suchan, riaditeľ, tel. č.: +421 7894 189, e-mail: riaditel@zsstarozagorska.sk

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,

číslo účtu: 0503908002/5600, IBAN: SK38 5600 0000 0005 0390 8002

IČO: 31 985 921

DIČ: 2020960744

ďalej len „prenajímateľ“

a

Nájomca: MARO, s.r.o.

Zapísaná v OR Okresného súdu Žilina, vložka 13730/L

sídlo: Podhradská cesta 2, 038 52 Sučany

štatutárny orgán: Jozef Kavulek, konateľ, tel. č.: +421 903 282 494, e-mail: jozef@marotrade.eu

bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

číslo účtu: 1139071000/1111, IBAN: SK44 1111 0000 0011 3907 1000

IČO: 36 407 020

DIČ: 2020123237

ďalej len „nájomca“

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov – časť prístupovej chodba, šatňa a sprcha v trakte „D“ budovy (ďalej len „predmet nájmu“) nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti (Základná škola Starozagorská 8 Košice) so súpisným číslom 3104, ktorá sa nachádza v katastrálnom území GRUNT na parcele číslo 3755/76 a je evidovaná Okresným úradom, katastrálnym odborom v Košiciach na LV. č. 965.
2. Nehnuteľný majetok, ktorý je predmetom nájmu je vo výlučnom vlastníctve mesta Košice.
3. Prenajímateľ je oprávnený prenajímať predmet nájmu uvedený v Čl. II, bod 1. tejto zmluvy na základe Zmluvy č. 2010000656 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 24.6.2010, s účinnosťou od 1.7.2010.
4. Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je 56,47 m², z toho: sprcha – 14,24 m², šatňa – 14,47 m², časť chodby v trakte „D“ – 27,76 m².
5. Predmet nájmu je vyznačený v Prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1., 4. tejto zmluvy na užívanie v rozsahu uvedenom v Čl. IV. tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté úhrady nájomného a prevádzkových nákladov uvedené v Čl. V. tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca bude prenajaté priestory užívať na účely zabezpečenia hygienických potrieb zamestnancov nájomcu.

Článok IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**, a to od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.8.2022.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu špecifikovaný v Čl. II. bod 1., 4. tejto zmluvy vo všetkých dňoch kalendárneho týždňa v nasledovných časoch: od 7.00 do 7.30 a od 19.00 do 19.30 hod. /spolu za celú dobu nájmu: 48,00 hod./.
3. Priemerný počet účastníkov užívajúcich predmet nájmu: 5. Počet hodín užívania predmetu nájmu v kalendárnom týždni: 7. Mesačný počet hodín užívania predmetu nájmu podľa tejto zmluvy nájomcom predstavuje v kalendárnom mesiaci – júl 2022: 17 hodín a august 2022: 31 hodín. Celkový počet hodín užívania predmetu nájmu nájomcom predstavuje: 48 hodín.

Článok V. Nájomné

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu špecifikovaného v Čl. II. body 1., 4. tejto zmluvy bolo určené v súlade s ustanovením kapitoly D.2 Nájom tried a ostatných školských priestorov ods. 1 písm. c) prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice účinného odo dňa 1.7.2017, ktorý bol prijatý Mestským zastupiteľstvom v Košiciach uznesením č. 739 prijatým na svojom XV. zasadnutí dňa 24. 4. 2017 v platnom znení, za: 12,64 €/hod. počas doby nájmu, pričom pozostáva z úhrady:
 - a) prepočítaných predpokladaných **prevádzkových nákladov** za hodinový prenájom vo výške: 1,341 €/hod. (t.j.: celkové prevádzkové náklady/celkový počet hodín), ktorých celková výška a spôsob ich výpočtu sú uvedené v dokumente “ *Výpočet prevádzkových nákladov (MARO, s.r.o., Popradská cesta 2, Sučany) v priestore ZŠ Starozagorská 8, Košice*“ zo dňa 30.6.2022, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou;
 - b) samotného **nájomného**: 0,2 €/m²/hod. pri hodinovom nájme počas mesiacov VII.2022-VIII.2022, t.j.: 11,294€/hod.
2. Výška nájomného v dobe nájmu špecifikovanej v Čl. IV. bod 1. tejto zmluvy predstavuje celkovo 542,11 € a výška prevádzkových nákladov sumu: 64,39 €.
3. Nájomca sa zaväzuje do 20 dní od obdržania faktúry, bankovým prevodom uhradiť:
 - a) **prevádzkové náklady** - na účet prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s., číslo účtu: 0503904001/5600 (v tvare IBAN: SK07 5600 0000 0005 0390 4001), variabilný symbol: 249072022, doplňujúci údaj: PREV.NAKL-MARO;
 - b) **nájomné** - na účet prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s., číslo účtu: 0503908002/5600 (v tvare IBAN: SK38 5600 0000 0005 0390 8002), variabilný symbol: 249072022, doplňujúci údaj: NAJOMNE- MARO.
4. Prenajímateľ bude posilať faktúry na adresu: MARO, s.r.o., Popradská cesta 2, 038 52 Sučany.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného za prenajaté nebytové priestory v prípade schválenia zmeny jeho výšky orgánmi mesta Košice.
6. V prípade zmeny cien energií spojených s prevádzkou je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za prevádzkové náklady za služby spojené s nájomom tak, aby zodpovedali skutočným nákladom na prevádzku, a to vo forme dodatku k zmluve podpísanom oboma zmluvnými stranami ku dňu kedy došlo k zvýšeniu zo strany dodávateľa.
7. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., t. j. vo výške o 5 percentuálnych bodov viac ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
8. V súlade s ust. § 3 ods. 4) zákona č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov sa prenajímateľ nepovažuje za zdaniteľnú osobu.

Článok VI. Podmienky nájmu

1. Pri vykonávaní činností spojených s nájmom nájomca zodpovedá za dodržanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.
2. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu nájomcovi odovzdať v dohodnutom čase v stave spôsobilom na riadne užívanie.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že prenajatý majetok v takom stave preberá.
4. Nájomca zodpovedá za hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením po celú dobu nájmu.
5. Drobné úpravy a náklady spojené s bežnou údržbou znáša prenajímateľ a nájomca rovným dielom. Pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa zmluvné strany budú riadiť Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. a jeho prílohou s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
6. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté na prenajatom majetku, ktoré vznikli v súvislosti s činnosťou, ktorú vykonáva. 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 škody odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
7. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný nebytový priestor v súlade s touto nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať do nájmu, podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať, nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažovať, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
8. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
9. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
11. Nájomca zabezpečuje a plní úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov v plnom rozsahu a rovnako úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Nájomca je ďalej povinný zabezpečiť v plnom rozsahu plnenie úloh na ochranu pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
12. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi a vrátiť bezodkladne po skončení nájmu prenajatý priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na prirodzené opotrebenie.
13. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu a nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil prenajímateľa a ostatných nájomcov.

Článok VII. Skončenie nájmu

Nájom podľa tejto zmluvy skončí:

- uplynutím doby nájmu podľa Čl. IV. bod 1. tejto zmluvy;
- písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu;
- odstúpením od zmluvy z dôvodov určených Zákonom č. 116/1990 Zb. a odstúpením od zmluvy podľa Čl. VI. bod 7 tejto zmluvy, ktorým sa zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi;
- písomnou výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 a 11 alebo písomnou výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 Zákona č. 116/1990 Zb. Pre vylúčenie pochybností, táto zmluva je uzatvorená na určitý čas, a preto ani prenajímateľ, ani nájomca nie je oprávnený vypovedať

túto zmluvu v zmysle ust. § 10 Zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je jeden týždeň a začína plynúť prvým dňom kalendárneho dňa nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v čl. I. tejto zmluvy. V prípade, že nebude možné písomnosť doručiť na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, písomnosť sa po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručenie, a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený za zmluvnú stranu konať, sa o tom nedozvie.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov (napr. zmenu obchodného mena, sídla, adresy pre doručovanie, oprávnených osôb atď.) a iných skutočností potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.

3. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka ako aj ustanovenia zákona č.116/1990 Zb.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, slobodne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

5. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.

6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

Príloha č. 1 – Pôdorys školy a špecifikácia predmetu nájmu zo dňa 4.7.2022.

Príloha č. 2 – Výpočet prevádzkových nákladov (MARO, s.r.o., Popradská cesta 2, Sučany) v priestore ZŠ Starozagorská 8, Košice zo dňa 30.6.2022.

7. Táto zmluva je v súlade s §5a 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, povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47 Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia: a) na webovom sídle prenajímateľa - www.zsstarozagorska.sk, b) v Centrálnom registri zmlúv a nadobudne platnosť dňom podpisu predstaviteľov oboch zmluvných strán. Zverejnenie na webovom sídle a v Centrálnom registri zmlúv prenajímateľa uskutoční prenajímateľ v nasledujúci deň po podpise oboma zmluvnými stranami.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie predmetu nájmu nájomcom pred účinnosťou tejto zmluvy sa riadi touto zmluvou, ak to nie je v rozpore s ňou.

9. Zmluva je vyhotovená na štyroch stranách formátu A4 v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden (1) obdrží nájomca, tri (3) prenajímateľ, z čoho jedno (1) vyhotovenie obdrží Mesto Košice.

V Košiciach dňa 13.7.2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
PaedDr. Alexander Suchan
riaditeľ ZŠ Starozagorská 8 Košice

.....
Jozef Kavulek
konateľ MARO, s.r.o., Sučany