

ZMLUVA

O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a zák. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I. Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

Slovenská republika
správca majetku štátu: **Detská fakultná nemocnica Košice**
Trieda SNP č. 1, 040 11 Košice
Zastúpená: MUDr. Andrej Koman, riaditeľ
IČO: 00606 715
zriadená Zriaďovacou listinou MZ SR č. 1842/1990-A/I-3
zo dňa 18.12.1990
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN Sk 518180000007000372084
(ďalej len prenajímateľ)

1.2 Nájomca:

Základná škola s materskou školou pri zdravotníckom zariadení
Zastúpená: Mgr. Nelli Csillagová, riaditeľka
Trieda SNP 1, 040 11 Košice
IČO: 35557389
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK 328180 0000 70001 24494
Zriadená: Zriaďovacou listinou KŠÚ v Košiciach číslo 2008/00159-50 z 1.9.2008

Článok II. Predmet zmluvy

- 2.1) Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu podľa zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „správca“), ktorý majetok štátu je zapísaný na Okresnom úrade Košice - katastrálny odbor, okres Košice II, obec Košice - západ, katastrálne územie Terasa, **na Liste vlastníctva č. 15879.**

Prenajímateľ prenecháva touto Zmluvou o nájme nájomcovi na užívanie **za odplatu dočasne prebytočný nebytový priestor – miestnosť č. 22 o výmere 20,96 m²** v objekte budovy na prízemí: súpisné číslo stavby 2254, parcela registra „C“, parcela č. 3/48, druhu pozemku zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 2347 m².

Článok III. Účel nájmu

- 3.1) Nájomca bude nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy a tohto nájmu užívať výlučne na účely spojené s vyučovacím procesom alebo na činnosť spojenú s týmto vyučovacím procesom pre hospitalizovaných detských pacientov u prenajímateľa.

Článok IV. Trvanie nájomného vzťahu

- 4.1) Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú: počínajúc dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv SR** v súlade s ust. § 13 ods. (3) zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov **a končiac dňom 31.8.2028.** Oznámenie o zverejnení zmluvy v CRZ oznámi prenajímateľ nájomcovi obratom.
- 4.2) **Táto zmluva nadobúda účinnosť** podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, nakoľko ide o povinne zverejňovanú zmluvu podľa § 5a ods. 4 zák. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

4.3) Nájomný vzťah je možné ukončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán;
- b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany z dôvodov podľa § 9 zákona Č. 116/1990 Zb, o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná. V prípade pochybností sa má zato, že výpoveď bola doručená na tretí deň od jej zaslania poštou doporučené do sídla druhej zmluvnej strany, uvedeného v čl. I. tejto zmluvy.
- c) odstúpením od tejto Zmluvy z dôvodov uvedených v tejto Zmluve. K zániku zmluvného vzťahu dôjde okamihom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

4.4) Pri skončení zmluvného vzťahu je nájomca povinný vypratať a prenajímateľovi odovzdať prenájatý priestor.

Článok V.

Výška nájomného a spôsob jeho úhrady

- 5.1) Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného 30,00 €/1 m²/rok za prenájaté nebytové priestory, **t.j. za 20,96 m² ročné nájomné 628,80 €** (slovom: šesťstodvadsaťosem eur osemdesiat centov), mesačné nájomné za nebytové priestory je vo výške **52,40 €/1 mesiac**.
- 5.2) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné prenajímateľovi mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúra je splatná vždy mesačne vopred do posledného dňa kalendárneho mesiaca. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.
- 5.3) Nájomca sa zaväzuje v prípade omeškania s úhradou nájomného uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania z dlžnej sumy, podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v súlade s NV SR č. 87/1995 Z. z.. Nájomca je povinný úrok z omeškania uhradiť do 14 dní odo dňa obdržania faktúry vystavenej prenajímateľom.
- 5.4) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený prehodnotiť výšku nájomného tak, aby jeho výška zodpovedala obvyklému (trhovému) nájomnému v čase jeho určenia, s prihliadnutím na charakter predmetu nájmu a účel jeho využitia. V prípade, že sa zmluvné strany na úprave nájomného v zmysle uvedeného nedohodnú, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

Článok VI.

Služby spojené s nájmom a ich úhrada

- 6.1) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať pre prevádzku prenájatých priestorov dodávku týchto energetických médií a služieb:
 - a) teplo,
 - b) elektrická energia,
 - c) voda.
- 6.2) Platbu za dodávku energetických médií bude prenajímateľ fakturovať v zmysle Výpočtového listu nákladov za spotrebu energií a vody raz mesačne, a to do 14 kalendárnych dní odo dňa obdržania faktúry od dodávateľov energetických médií. Výpočtový list úhrad za energetické médiá tvorí prílohu č. 1. Predpokladané náklady za **energetické médiá** spolu predstavujú čiastku **61,32 €/1 mesiac**.
- 6.3) Za **odvoz komunálneho odpadu** nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi mesačný paušál **4,30 €/1 mesiac**. Za **upratovanie** prenájatých nebytových priestorov podľa tejto nájomnej zmluvy je mesačný paušál **35,00 €/1 mesiac**.
- 6.4) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny vstupných cien médií a poskytovaných služieb, budú tieto nájomcovi fakturované v aktuálnej cene. Prenajímateľ uplatní zmeny vstupných cien médií a poskytovaných služieb priamo vo faktúre bez povinnosti upravovať tieto zmeny cien dodatkom k zmluve.
- 6.5) Nájomca sa zaväzuje uhradiť platby za služby mesačne na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom. Faktúra je splatná do 14 kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia prenajímateľom. Faktúra sa považuje za uhradenú dňom pripísania platby na účet prenajímateľa.
- 6.6) Ostatné služby poskytované prenajímateľom okrem tých, ktoré sú uvedené v čl. VI. Bodoch: 6.1), 6.2) a 6.3), budú upravené samostatnými zmluvami o poskytovaní služieb, napr. v prípade žiadosti nájomcu o sprístupnenie klimatizácie, dezinfekcie, dezinfekcie alebo deratizácie a pod..
- 6.7) Nájomca sa zaväzuje v prípade omeškania s úhradou platby podľa bodu 6.2) uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania z dlžnej sumy, podľa § 517 ods. (2) Občianskeho zákonníka v súlade s NV SR č. 87/1995 Z. z.. Nájomca je povinný úrok z omeškania uhradiť do 14 dní odo dňa obdržania faktúry vystavenej prenajímateľom.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.1) Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory len v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý.
- 7.2) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, ktorý je majetkom štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná. Porušenie tejto povinnosti nájomcu je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy. Uvedeným nie je dotknuté právo prenajímateľa na uplatnenie nárokov z titulu náhrady škody v celom rozsahu.
- 7.3) Nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to na vlastné náklady. Projektová dokumentácia musí byť predložená prenajímateľovi na schválenie vopred.
- 7.4) Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.
- 7.5) Ochranu majetku vlastného a prenajatého je povinný zabezpečovať nájomca vo svojich výlučne užívaných priestoroch na vlastné náklady.
- 7.6) Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzky schopnom stave.
- 7.7) Nájomca za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu zodpovedá v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 7.8) Nájomca bude prenajaté priestory užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.
- 7.9) Nájomca v priestoroch, ktoré sú predmetom prenájmu zodpovedá v plnom rozsahu za dodržanie platných právnych predpisov o ochrane pred požiarmi a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Podľa zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov prenajímateľ zabezpečuje spoločnú ohlasovňu požiarov.
- 7.10) Nájomca umožní technikovi požiarnej ochrany prenajímateľa vykonať prehliadky v prenajatých priestoroch pre potreby kontroly plnenia úloh ochrany pred požiarmi a požiarnej prevencie v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z.. V prípade zistenia nedostatkov zo strany nájomcu, je nájomca povinný ich v určenej lehote odstrániť.
- 7.11) Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať podľa Čl. IV., bod 4.4) prenajímateľovi nebytové priestory v stave, v akom boli prevzaté do nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a so zmenami - úpravami - vykonanými v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.
- 7.12) Prenajímateľ je povinný nebytové priestory odovzdať nájomcovi v stave spôsobilom na dojednané užívanie.
- 7.13) Prenajímateľ zodpovedá za hygienický režim v spoločných priestoroch.
- 7.14) Opravy inštalovaných rozvodov v prenajatých priestoroch zabezpečí prenajímateľ na vlastné náklady, pričom nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ zrealizovať.
- 7.15) Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu alebo jeho časti sa uskutočňuje na základe odovzdávajúco - preberacieho protokolu.
- 7.16) Prenajímateľ zodpovedá za ochranu pred požiarmi v spoločných priestoroch.
- 7.17) Prenajímateľ zodpovedá za vykonávanie kontroly požiarotechnických zariadení v zmysle platných právnych predpisov.
- 7.18) Prenajímateľ zodpovedá za ochranu majetku v spoločne užívaných nebytových priestoroch.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1) Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená vážne, slobodne a určito po vzájomnom prejednaní, nie

však v tiesni, ani za jednostranne výhodných podmienok.

8.2) Meniť a dopĺňať túto zmluvu je možné len na základe dohody oboch zmluvných strán a to vo forme písomných dodatkov.

8.3) Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:

Príloha č. 1 - Výpočtový list nákladov za spotrebu energetických médií

8.4) Práva a povinnosti zmluvných strán, touto zmluvou osobitne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.

8.5) Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží Ministerstvo financií Slovenskej republiky a po dva rovnopisy obdržia obe zmluvné strany.

8.6) Táto zmluva nadobúda **platnosť podľa § 13 ods. 9 zák. č. 278/1993 Z.z.** o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR.

8.7) Táto zmluva nadobúda **účinnosť podľa § 47a ods. (1) Občianskeho zákonníka** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, nakoľko ide o povinne zverejňovanú zmluvu podľa § 5a ods. (4) zák. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

8.8) Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená vážne, slobodne a určito po vzájomnom prejednaní, nie však v tiesni, ani za jednostranne výhodných podmienok, dôsledne sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy a zmluvnými podmienkami, tieto prijímajú a zaväzujú sa ich plniť, na znak čoho túto zmluvu podpisujú.

V Košiciach, dňa 14.3.2024

Za prenajímateľa:

Detská fakultná nemocnica Košice
MUDr. Andrej Koman
riaditeľ

V Košiciach, dňa 14.3.2024

Za nájomcu:

Základná škola s materskou školou
Mgr. Nelli Csillagová
riaditeľka

**Výpočtový list nákladov za spotrebu energetických médií.**

(mesačná aktualizácia vstupných cien médií pre rok 2023 v zmysle čl.VI bod 6.4)

Nájomca:**Základná škola s materskou školou
pri zdravotníckom zariadení****Užívané priestory:**DFN Košice - budova úseku riaditeľstva
miestnosť č. 22 - prvé podzemné podlažie

Plocha:	20,96 m ²
Počet pracovníkov:	14
Príkonnosť inštalovaných spotrebičov:	2,78 kW
priemerná spotreba za mesiac	45,1 kWh

Tepelná energia:

Vykurovaná plocha	20,96 m ²
Cena tepelnej energie vypočítaná z faktúry za príslušné fakturačné obdobie:	0,991 €/m ²

Výpočet:

20,96 m ²	x	0,991 €/m ²	20,77 €/mes
----------------------	---	------------------------------	-------------

Elektrická energia:

Cena el. energie vypočítaná z faktúry za príslušné fakturačné obdobie	0,209 €/kWh
---	-------------

Výpočet:

45,10 kWh/mes	0,209 /kWh		9,44 €/mes
---------------	------------	-------	------------

celkom	9,44 €/mes
--------	------------

Voda:

Cena za vodné a stočné vypočítaná z faktúry za príslušné fakturačné obdobie:	3,808 €/m ³
--	------------------------

Výpočet: 7 m³/rok x 14 osôb

8,17 m ³ /mes	x	3,808 €/m ³	31,10 €/mes
--------------------------	---	------------------------------	-------------

Náklady na energetické médiá budú prepočítavané po obdržaní faktúr od dodávateľov energetických médií za daný mesiac.

Náklady na energetické médiá spolu za daný mesiac:		61,32 €/mes
--	-------	-------------

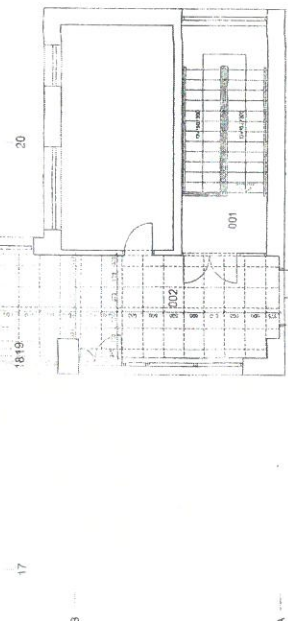
Prepočítaná cena za odvoz a likvidáciu odpadu pre rok 2023	4,30 €/mes
--	------------

Náklady na upratovanie (2x týždenne)	35,00 €/mes
--	-------------

za mesiac celkom:	100,62 €
-------------------	----------

vypracoval: Voľanský Martin
referát energetiky

Košice, 20/11/2023



SITUACIJA SCHEMA DEN



VÝŠKOVÉ OSADENIE PODHLADOV
M. J. D. D. - SPOMA HZANA OD NOLERY 300 IN - 2970 hzm

[illegible]

SKITČNÉ VÝHOTOVENE

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom miestnosti č. 22 o výmere 20,96 m² v stavbe (psychiat.klinika) so súp. č. 2254, situovanej na pozemku parcela C KN č. 3/48, nachádzajúcej sa v kat. území Terasa, obec Košice-Západ, okres Košice II, vedenej v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Košice na liste vlastníctva č. 15879 v podiele 1/1, ktorej poloha je zakreslená v prílohe zmluvy o nájme nebytových priestorov, do odplatného užívania Základnej školy s materskou školou pri zdravotníckom zariadení, Trieda SNP 1, 040 11 Košice, IČO 35 557 389.

V Bratislave 19.06.2024
K spisu číslo: MF/9787/2024-821

mgr. Martin Džlak
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho