

Zmluva o nájme č. 24/3244/2024

Uzavretá podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Košice, zastúpené správcom majetku ZŠ Postupimská 37, Košice
štatutárny orgán: Mgr. Jana Polačková, riaditeľka školy
sídlo: Postupimská 37, 040 22 Košice
bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 050 381 3003/5600
050 381 6001/5600
IBAN: SK40 5600 0000 0005 0381 3003
SK89 5600 0000 0005 0381 6001
IČO: 35546832
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: MY BRAIN ACADEMY s. r. o
Sídlo: Mojmirova 1035/20, Smižany 053 11
Zastúpená: Ing. Miroslava Brathová
Bankové spojenie: Unicredit Bank
Číslo účtu: 1129139112/1111
IBAN: SK58 1111 0000 0011 2913 9112
IČO: 46 146 644
DIČ:

(ďalej len nájomca)

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Zmluvné strany uzatvárajú zmluvu, ktorej predmetom nájmu je učebňa o výmere 36,9 m² na chodbe - nachádzajúcej sa v objekte ZŠ Postupimská 37, Košice, - budova so súpisným číslom 945, na parcele č. 2424/1, ktorá sa nachádza v katastrálnom území: Furča, okres: Košice III, obec: Košice a je evidovaná Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na LV č.11760.
2. Predmetom nájmu je krátkodobý prenájom triedy za účelom výučby anglického jazyka. Priestor je vyznačený v **grafickej prílohe**, ktorá tvorí **Prílohu č. 1** tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

Čl. III. Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na obdobie odo dňa platnosti zmluvy do 31.12.2024, pričom nájomca sa zaväzuje vykonávať údržbu na vlastné náklady.
2. Zmluvné strany sa dohodli na využívaní prenajatého priestoru vo štvrtok 14.00-15.00 hod. celkovo za dobu prenájmu spolu 9 hodín.

Čl. IV. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený využívať prenajatý priestor na výučbu anglického jazyka pre žiakov Základnej školy Postupimská 37 Košice.

Čl. V. Nájomné a prevádzkové náklady

1. Nájomné bolo stanovené v súlade s ustanovením v zmysle Štatútu mesta Košice (schváleným Uznesením MZ č. 739 zo dňa 24.04.2017, účinný od 01.07.2017, príloha č. 4, časť D.2 bod 1d). vo výške 0,30 €/rok/hod.
2. Výška nájomného za dobu trvania nájomného vzťahu predstavuje **99,63 €**.
3. Výška prevádzkových nákladov za dobu trvania nájomného vzťahu predstavuje **30,26 €**. Výpočet výšky prevádzkových nákladov je uvedený v prílohe č. 2
4. **Nájomné** nájomca uhradí vo výške **99,63 € do 16. decembra 2024** bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima Banka Slovensko, a.s. č.ú. **SK89 5600 0000 0005 0381 6001**, VS: **2432442024**.
5. **Prevádzkové náklady** nájomca uhradí vo výške **30,26 € do 16. decembra 2024** bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima Banka Slovensko, a. s. č. ú. **SK40 5600 0000 0005 0381 3003**, VS: **2432442024**.
6. Platby za služby spojené s nájmom (**prevádzkové náklady**), spôsob ich výpočtu a ich výška sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
7. V prípade zmeny cien energií spojených s prevádzkou je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojených s nájmom, a to vo forme dodatku k zmluve podpísanom oboma zmluvnými stranami ku dňu kedy došlo k zvýšeniu zo strany dodávateľa.
8. 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 8 percentuálnych bodov viac ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Čl. VI. Podmienky nájmu

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 vlastnou činnosťou.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku, prehlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a že majetok v takom stave preberá. O stave prenajímaného majetku v čase uzavretia zmluvy sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu dohodnutému účelu nájmu.
5. Účel nájmu je možné meniť len formou písomného dodatku k zmluve.
6. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný nebytový priestor v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať alebo dať do 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.
7. Zmluvné strany sú povinné zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušili druhú zmluvnú stranu ako aj ostatných nájomcov.
8. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípadoch kedy prenajímateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
9. 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 č. 87/1995 Z. z. a jeho prílohou s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
10. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú počas užívania prenajatých priestorov 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 a požadovať od nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
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 vznikla.

12. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

13. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.

14. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie prenajatých priestorov počas doby trvania nájmu a za technickú bezpečnosť prenajatých priestorov.

15. 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.

16. 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.

17. Nájomca je ďalej povinný zabezpečiť v plnom rozsahu plnenie úloh na ochranu pred požiarimi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pre požiarimi v znení neskorších predpisov.

18. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.

19. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať odborné technické prehliadky a revízne kontroly technických zariadení, hasičských prístrojov a hydrantov, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch a to v rozsahu a v termínoch podľa platnej legislatívy.

20. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratáť prenajaté priestory.

21. 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.

22. Nájomca je povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní prenajímaného majetku a jeho stave v čase vrátenia sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.

23. Nájomca si sám a na vlastné náklady zabezpečí všetky povolenia a súhlasy potrebné k prevádzkovaniu automatov.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

Nájom podľa tejto zmluvy skončí:

- písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu bez udania dôvodu, pričom výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení zmluvnej strane,
- písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu,
- odstúpením od zmluvy z dôvodov určených zákonom a odstúpením od zmluvy podľa Čl. VI. bod 7 tejto zmluvy, ktorým sa zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.

Čl. VIII.

Osobitné ustanovenia

- 1./ Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresu sídla, resp. miesta podnikania alebo prevádzky zmluvnej strany uvedenú v čl. I. tejto zmluvy. V prípade, že nebude možné písomnosť doručiť na adresu sídla, resp. miesta podnikania alebo prevádzky zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, písomnosť sa po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručенú, 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.

Čl. 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 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.
- 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/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom, ktorý nasleduje po dni zverejnenia zmluvy o nájme.

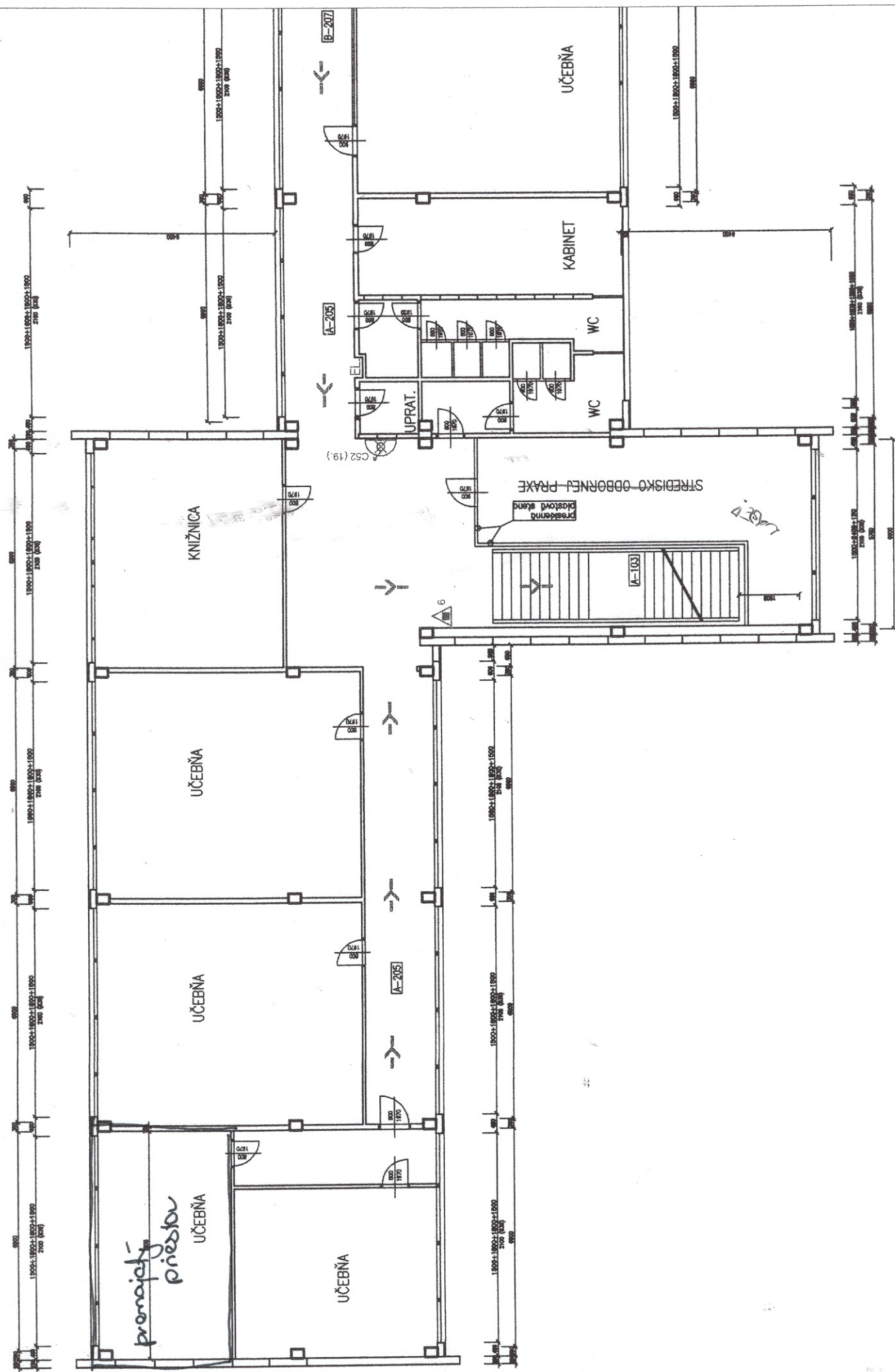
7./ Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ, dve vyhotovenia nájomca a jedno vyhotovenie Mesto Košice.

Prílohy:

č. 1 – grafická príloha nájomných priestorov s legendou

č. 2 – výpočtový list

V Košiciach



Výpočet prevádzkových nákladov pre krátkodobý nájom nebytových priestorov pre MY BRAIN ACADEMY s. r. o

 Prevádzkové náklady: odo dňa patnosti zmluvy-
30.06.2025

ostatné školské priestory

zmluva č. 24/3244/2024

Celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v (m ²)		6 670,00		Podiel
Prenajatá plocha (m ²)		36,90	0,55%	0,0055
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období			99,00%	0,99
Počet osôb v prenajatej časti v priemere za hodinu		10		
Doba krátkodobého prenájmu v hodinách:		9,00	kWh	počet hodín
Priemerná hodinová spotreba tepla na 1 m ² v kW		0,01694	465 795,00	4 122
Smerné číslo hodinovej spotreby teplej vody na 1 osobu v m ³		0,00082		
Smerné číslo hodinovej spotreby studenej vody na 1 osobu v m ³		0,00191		
Koeficient hodinovej spotreby zrážkovej vody na 1 m ²		0,00006		
Hodinová spotreba elektriny v kW		0,43200		
Odhadované náklady na upratovanie			počet akcií	18
Náklady za teplo na UK		cena v €	kWh / kW	€ bez DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla		0,118600	470 500,00	55 801,30
Náklady za fixnú zložku tepla		284,3452	104,2214	29 634,86
Náklady za dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				102 523,40
Náklady za teplú vodu		cena v €	kWh/kW/m ³	€ bez DPH
Náklady za ohrev TUV variab. zložka		0,118600	33 101,68	3 925,86
Náklady za ohrev TUV fixná zložka		284,3452	13,1353	3 734,96
Náklady na vodné a stočné		2,8319	338,00	957,18
Náklady za TUV za objekt rozpočítavania				8 618,00
Náklady za studenú vodu		nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH
Náklady na vodné a stočné - studená voda		2,8319	1 598	4 525,38
Náklady za zrážkovú vodu		nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH
Zrážková voda		1,2671	3 651,44	4 626,74
Náklady za elektrinu /Kancelária- zápas, šatňa/		ks	kW	Spolu kWh
Neon		12	0,036	0,43
Klasická žiarovka			0,04	0,00
SPOLU				0,43
Náklady za elektrinu celkom - škola		Eur/kWh	kWh	€ bez DPH
Náklady nájomcu za teplo na UK		0,3738		€ s DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla		cena v €	kWh / kW	€ bez DPH
Náklady za fixnú zložku tepla		0,118600	5,6261	0,67
Náklady konečného spotrebiteľa (€)		284,3452	0,0012	0,35
Náklady nájomcu za TUV		nákl. v €	m ³	€ bez DPH
Náklady na ohrev TUV variab. zložka		0,118600	7,21	0,86
Náklady na ohrev TUV fixná zložka		284,3452	0,0029	0,81
Náklady na vodné a stočné		2,8319	0,074	0,21
Náklady konečného spotrebiteľa				2,25
Náklady nájomcu za studenú vodu		nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH
Náklady na vodné a stočné - studená voda		2,8319	0,172	0,49
Náklady nájomcu za zrážkovú vodu		nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH
Zrážková voda podiel na ploche		1,2671	0,0208	0,03
Náklady nájomcu za elektrinu		nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH
Náklady za elektrinu v prenajatom objekte		0,3738	3,89	1,45
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom				€ s DPH
Teplo				1,23
Teplá voda				2,25
Studená voda				0,58
Zrážková voda				0,03
Elektrina				1,74
Poplatok za spracovanie údajov				6,42
Upratovanie				18,00
Košíce, 04.10.2024		Spolu		30,26