

Zmluva o prenájme nebytových priestorov č. 249212024

(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 riaditeľky Mgr. Silvii Tóthovej na základe Zmluvy o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 24.6.2010

sídlo: Starozagorská č. 8, 040 23 Košice

štatutárny orgán: Mgr. Silvia Tóthová, tel. č.: 0911 982 113, e-mail: riaditel@zsstarozagorska.sk

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

číslo účtu: 0503908002/5600, IBAN: SK3856000000000503908002

IČO: 31985921

ďalej len „prenajímateľ“

a

Nájomca: My Brain Academy s.r.o.

sídlo: Mojmírova 1035/20, 053 11 Smižany

štatutárny orgán: Ing. Miroslava Brathová, tel. č.: 0911 709983, e-mail: mybrainacademy@mybrainacademy.sk

bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia, a.s.

číslo účtu: IBAN: SK58 1111 0000 0011 2913 9112

IČO: 46146644

ďalej len „nájomca“

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov – trieda v trakte „B“ budovy (ďalej len „premet 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: 40,02 m² v trakte „B“.
5. Predmet nájmu je vyznačený v Prílohe č. 1, ktoré sú 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 uvedených v Čl. V. tejto zmluvy.

Článok III.

Účel nájmu

Nájomca bude prenajaté priestory užívať na účely zabezpečenia komunikačného klubu anglického jazyka žiakov.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**, a to pri prenájme triedy – na obdobie od 07.10.2024 nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 24.6.2025, v pondelky v čase 14.00 – 15.00 hod. /spolu za celú dobu nájmu: 33 hodín/.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu špecifikovaný v Čl. II. Bod 4 tejto zmluvy v nasledovné pracovné dni týždňa: pondelky v čase 14.00 – 15.00 hod..
3. Priemerný počet účastníkov užívajúcich predmet nájmu: 9. Počet hodín užívania predmetu nájmu v kalendárnom týždni: 1 hod. Mesačný počet hodín užívania predmetu nájmu podľa tejto zmluvy nájomcom predstavuje v kalendárnom mesiaci – október 2024: 4 hodiny, november 2024: 4 hodiny, december 2024: 3 hodiny, január 2025: 3 hodiny, február 2025: 3 hodiny, marec 2025: 5 hodín, apríl 2025: 3 hodiny, máj 2025: 4 hodiny a jún 2024: 4 hodiny. Celkový počet hodín užívania predmetu nájmu nájomcom v školskom roku 2024/2025 predstavuje: 33 hodín.
4. Ustanovenia bodu 2 tohto článku zmluvy sa nevzťahujú na obdobie školských prázdnin a štátnych sviatkov.

Článok V.

Nájomné

1. Nájomné bolo určené v súlade s ustanovením kapitoly D.2 Nájom tried a ostatných školských zariadení ods. 1 písm. b) prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice účinného odo dňa 1.10.2024, ktorý bol prijatý Mestským s “Uznesením XXIII. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Košiciach zo dňa 12. septembra 2024 číslo: 530“ v platnom znení, za: 15 €/hod.
2. Výška nájomného za celú dobu nájmu špecifikovanú v čl. IV. tejto zmluvy s prihliadnutím na ustanovenie jej čl. V. bod 1 predstavuje v školskom roku 2024/2025 sumu: 495€ a výška prevádzkových nákladov sumu: 15,57€.
3. Platby za služby spojené s nájomom (prevádzkové náklady), spôsob ich výpočtu a ich výška sú uvedené v dokumente “ Výpočet prevádzkových nákladov pre My Brain Academy (trieda) v priestore ZŠ Starozagorská 8, Košice“ zo dňa 07.10.2024, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
1. Nájomca sa zaväzuje pravidelne, do 20 dní od obdržania faktúry, bankovým prevodom uhrádzať:
 - a) **prevádzkové náklady** – na účet prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s., číslo účtu: 0503904001/5600 (v tvare IBAN: SK0756000000000503904001), variabilný symbol: 249212024, doplňujúci údaj: PREV.NAKL-My Brain;
 - b) **nájomné** – na účet prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s., číslo účtu: 0503908002/5600 (v tvare IBAN: SK3856000000000503908002), variabilný symbol: 249212024, doplňujúci údaj: NAJOMNE-My Brain.
2. Výška mesačnej úhrady za užívanie predmetu nájmu špecifikovaného v Čl. II. Bod 1., 4.

tejto zmluvy predstavuje za kalendárne mesiace školského roka 2024/2025 nasledovné sumy:

a) za **prevádzkové náklady**: október 2024: 1,73€, november 2024: 1,73€, december 2024: 1,73€, január 2025: 1,73€, február 2025: 1,73€, marec 2025: 1,73€, apríl 2025: 1,73€, máj 2025: 1,73€ a jún 2025: 1,73€.

b) za **nájomné**: október 2024: 60€, november 2024: 60€, december 2024: 45€, január 2025: 45€, február 2025: 45€, marec 2025: 75€, apríl 2025: 45€, máj 2025: 60€ a jún 2025: 60€.

3. Prenajímateľ bude posilať faktúry na adresu: My Brain Academy s.r.o., Mojmirova 1035/20, 053 11 Smižany.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený upraviť výšku nájomného za prenajaté nebytové priestory v prípade schválenia zmeny jeho výšky orgánmi mesta Košice.

5. V prípade zmeny cien energií spojených s prevádzkou je prenájomca 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.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je povinný po prehodnotení výšky úhrad za energie po skončení každého kalendárneho roka vykonať cenové vyúčtovanie skutočných prevádzkových nákladov nájomcovi za spotrebované médiá za príslušný regulačný rok v termíne podľa platnej legislatívy a predložiť nájomcovi vyúčtovanie spotreby energií. Na základe vyúčtovania spotreby energií za každý kalendárny rok sa nájomca zaväzuje uhradiť prípadný nedoplatok, prenájomca preplatok, a to do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.

7. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenájomcovi 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 prenájomca nepovažuje za zdaniteľnú osobu.

Článok VI.

Podmienky nájmu

1. Pri vykonávaní činností spojených s nájomom 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 je povinný dodržiavať vnútorný poriadok školy, zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením po celú dobu nájmu.

5. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomcu. V prípadoch kedy prenájomca udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou na veci/predmete nájmu počas trvania nájomnej zmluvy, ani po ukončení nájmu. Zároveň nájomca súhlasí s tým, že ak aj prenájomca dal súhlas nájomcovi so zmenou na veci/predmete nájmu, nájomca nemôže požadovať po skončení

nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

6. 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.

7. 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.

8. 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 zriaďovať k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažovať, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

9. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.

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

11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.

12. 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.

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

- 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 8 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 tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca 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 doručenú, 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 7.10.2024

- Trieda za obdobie: 07.10.2024 – 23.06.2025,

Príloha č. 2 – Výpočet prevádzkových nákladov pre My Brain Academy (trieda)

v priestore ZŠ Starozagorská 8, Košice zo dňa 07.10.2024 za obdobie: 03.09.2024 – 23.06.2025,

7. Táto zmluva je v súlade s ust. §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 ust. § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len "CRZ") a na webovom sídle poskytovateľa - www.zsstarozagorska.sk. Zverejnenie v CRZ a na webovom sídle poskytovateľa uskutoční poskytovateľ 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 piatich 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 28.10.2024

Za prenajímateľa:

Mgr. Silvia Tóthová

riaditeľka ZŠ Starozagorská 8 Košice

Za nájomcu:

Ing.Miroslava Brathová

My Brain Academy s.r.o.