

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 99/2023/VaM

uzavretá v zmysle ustanovení § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) (ďalej len „Zmluva“) medzi:

Prenajímateľom: Mestská časť Košice – Sídliisko KVP
Sídlo: Trieda KVP 1, 040 23 Košice
IČO: 00 691 089
DIČ: 2020928327
IČ DPH: nie je platcom
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK54 5600 0000 0005 3629 6014
Štatutárny orgán: Mgr. Ladislav Lörinc, starosta
Zodpovedná osoba: Ing. Iveta Urbanová, iveta.urbanová@mckvp.sk,
+421948967981

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomcom: Ing. Petra Krajíčková
Sídlo: Minská 680/1, 040 18 Košice
IČO: 41 224 469
DIČ: 1073907879
IČ DPH: nie je platcom
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky
IBAN: SK60 1111 0000 0012 5311 4000
Zapísaný v registri: Okresného úradu Košice, pod č. 820-37667
Zodpovedná osoba: Ing. Petra Krajíčková,

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu Prenajímateľ a Nájomca len „Zmluvné strany“ alebo Účastníci Zmluvy“)

Článok I.

Predmet a účel Zmluvy

- 1.1 Mesto Košice je výlučným vlastníkom nebytových priestorov – stavba, budova bývalej materskej školy, súpisné č. 1189, postavený na parcela C-KN 3302 o výmere 4956 m², zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúci sa na Bauerovej 1 v Košiciach (ďalej len „Nebytové priestory“) vedené Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 965, okres Košice II, obec Košice – Sídliisko KVP, katastrálne územie Grunt.
- 1.2 Prenajímateľ je oprávnený prenajímať Nebytové priestory na základe Zmluvy o zverení majetku do správy č. 852/2007 zo dňa 31.07.2007 v znení jej neskorších zmien (ďalej len „Zmluva o zverení majetku do správy“).
- 1.3 Predmetom tejto Zmluvy je prenechanie Nájomcovi na dočasné užívanie časti Nebytových priestorov nachádzajúcich sa v trakte „A“ na prízemí (1NP) a to miestnosť č. 1.01 (závetrie) o podlahovej ploche 27,06 m², miestnosť č. 1.02 (zádvrie) o podlahovej ploche 4,20 m², miestnosť č. 1.03 (sklad 1) o podlahovej ploche 6,09 m², miestnosť č. 1.04 (sklad 2) o podlahovej ploche 4,20 m², miestnosť č. 1.05 (chodba 1) o podlahovej ploche 7,36 m², miestnosť č. 1.06 (schodisko 1) o podlahovej ploche 15,36 m², miestnosť č. 1.07 (chodba 2) o podlahovej ploche 5,95 m², miestnosť č. 1.08 (kancelária) o podlahovej ploche 12,33 m², miestnosť č. 1.09 (čakáreň) o podlahovej ploche 20,25 m², miestnosť č.

- 1.10** (spoločenská miestnosť 1) o podlahovej ploche **67,20 m²**, **miestnosť č. 1.11** (spoločenská miestnosť 2) o podlahovej ploche **58,63 m²**, **miestnosť č. 1.12** (sprcha) o podlahovej ploche **1,10 m²**, **miestnosť č. 1.13** (WC 1) o podlahovej ploche **1,82 m²**, **miestnosť č. 1.14** (predsieň) o podlahovej ploche **3,82 m²**, **miestnosť č. 1.15** (WC 2) o podlahovej ploche **1,43 m²**, **miestnosť č. 1.16** (WC 3) o podlahovej ploche **1,27 m²**, **miestnosť č. 1.17** (chodba 3) o podlahovej ploche **6,40 m²** a **miestnosť č. 1.18** (schodisko 2) o podlahovej ploche **16,00 m²** (ďalej len „Predmet nájmu“).
- 1.4** Pôdorysné vymedzenie Predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť (ďalej len „Pôdorysné vymedzenie“). Celková podlahová plocha Predmetu nájmu predstavuje **233,41 m²**.
- 1.5** Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu za účelom vykonávania činnosti – výučba anglického jazyka pre deti a mládež.
- 1.6** Prenajímateľ dáva Nájomcovi do nájmu Predmet nájmu vrátane jeho súčastí a príslušenstva. Nájomca je oprávnený užívať spoločné časti, spoločné priestory, spoločné zariadenia a príslušenstvo Nebytových priestorov v rozsahu zodpovedajúcom bežnému užívaniu. Nájomca vyhlasuje, že sa o stave Predmetu nájmu presvedčil osobne prehliadkou Nebytových priestorov, potvrdzuje jeho užívania schopnosť a spôsobilosť na dohodnutý účel a v tomto stave ho Prenajímateľ odovzdáva a Nájomca preberá. Stav a vybavenie Predmetu nájmu bude Zmluvnými stranami zaznamenaný aj protokolárne.
- 1.7** Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel, obvyklým spôsobom a v súlade s touto Zmluvou a udržiavať ho v stave, v akom ho prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie. Zmena účelu užívania Predmetu nájmu je možná len na základe písomného dodatku k tejto Zmluve.
- 1.8** Nájomca je povinný za užívanie Predmetu nájmu platiť Prenajímateľovi nájomné podľa Článku II. tejto Zmluvy.
- 1.9** Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pre Nájomcu na základe tejto Zmluvy dodávku nasledujúcich médií a služieb:
- 1.9.1** pitná voda/odvádzanie odpadovej vody,
- 1.9.2** odvádzanie vody z povrchového odtoku (zrážková voda),
- 1.9.3** elektrická energia.
- (ďalej len „Dodávka médií a služieb“)
- Dodávka médií a služieb bude poskytovaná štandardne podľa podmienok stanovených primárnymi dodávateľmi.
- 1.10** Dodávku iných médií a služieb ako je Dodávka médií a služieb zabezpečovaná Prenajímateľom si Nájomca zabezpečuje samostatne, na vlastné náklady, na základe osobitných zmlúv s príslušnými dodávateľmi.

Článok II.

Nájomné a cena za Dodávku médií a služieb

- 2.1** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť za užívanie Predmetu nájmu nájomné v celkovej výške **190,53 €** (slovom stodeväťdesiat eur 53/100 centov). Prenajímateľ nie je platcom DPH a preto sa na nájomné nebude uplatňovať DPH.
- 2.2** V nájomnom je zahrnutá cena za Dodávku médií a služieb, ktorá predstavuje sumu **30 €** (slovom tridsať eur) a bude platená Nájomcom vo forme zálohy.
- 2.3** Nájomné bez ceny za Dodávku médií a služieb je stanovené v súlade so Štatútom mesta Košice (ďalej len „Štatút“) a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice- Sídliisko KVP (ďalej len „Zásady hospodárenia“) vo výške **160,53 €** (slovom stošesťdesiat eur 53/100 centov).

- 2.4 Nájomné vrátane ceny za Dodávku médií a služieb zaplatí Nájomca na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy, so splatnosťou 3 pracovné dni.
- 2.5 Po skončení nájmu Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie zálohy na cenu za Dodávku médií a služieb oproti skutočným nákladom a predloží ho Nájomcovi do 31.05. nasledujúceho roka. Rozdiel z tohto vyúčtovania nákladov je splatný do 14 dní odo dňa jeho doručenia Nájomcovi.
- 2.6 Nájomné a cenu za Dodávku médií a služieb Nájomca zaplatí prevodným príkazom na dohodnuté platobné miesto, ktorým je bankový účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy ako bankový účet Prenajímateľa. Za zaplatené sa považujú dňom pripísania sumy zodpovedajúcej ich výške na dohodnuté platobné miesto.
- 2.7 V prípade omeškania Nájomcu s platením akejkoľvek platby v zmysle tejto Zmluvy, zaplatí Nájomca Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z nezaplatennej sumy za každý deň omeškania.

Článok III.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 3.1 Prenajímateľ je povinný:
 - 3.1.1 odovzdať Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie za účelom podľa tejto Zmluvy tak, aby Nájomca mohol vykonávať svoje práva vyplývajúce z tejto Zmluvy,
 - 3.1.2 umožniť Nájomcovi riadne a bez obmedzenia užívať Predmet nájmu po celú dobu trvania nájmu,
 - 3.1.3 udržiavať Predmet nájmu v stave umožňujúcom riadne užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.
- 3.2 Nájomca je povinný:
 - 3.2.1 včas a riadne zaplatiť nájomné a cenu za Dodávku médií a služieb,
 - 3.2.2 užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel, obvyklým spôsobom a v súlade s touto Zmluvou a udržiavať ho v stave, v akom ho prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie,
 - 3.2.3 chrániť Predmet nájmu pred poškodením alebo zničením; v prípade škody hroziacej Predmetu nájmu alebo havárie sa Nájomca zaväzuje zakročiť na ich odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia a prípadne zabezpečiť okamžitý prístup do Predmetu nájmu,
 - 3.2.4 odstrániť závady a poškodenia, ktoré na Predmete nájmu spôsobil, alebo ktoré spôsobili osoby zdržiavajúce sa na Predmete nájmu s jeho súhlasom; ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu nákladov za odstránenie takýchto závad a poškodení,
 - 3.2.5 vychádzajúc z Povinnosti zmluvných strán pri oprave a údržbe Predmetu nájmu, ktoré tvoria prílohu č. 2 tejto Zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť (ďalej len „Povinnosti zmluvných strán pri oprave a údržbe“) zabezpečiť vykonanie všetkých nevyhnutných drobných opráv a údržby na Predmete nájmu na vlastné náklady a zároveň bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu vykonania iných ako drobných opráv na Predmete nájmu, na ktoré je povinný Prenajímateľ a umožniť Prenajímateľovi ich vykonanie,
 - 3.2.6 nahradiť škodu, ktorú na Predmete nájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu s jeho súhlasom, ako aj škodu alebo inú ujmu, ktorá vznikne Prenajímateľovi z dôvodu porušenia záväzkov Nájomcu podľa tejto Zmluvy, vrátane ak bude Nájomca konať v rozpore s touto Zmluvou,

- 3.2.7 dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o odpadoch“) a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice č. 131 o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Košice v znení neskorších zmien (ďalej len „VZN č. 131“),
- 3.2.8 dodržiavať zákaz fajčenia v Predmete nájmu, s výnimkou priestorov vyhradených na fajčenie,
- 3.2.9 dodržiavať všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ako aj predpisov hygienických, ak sa vzťahujú na Predmet nájmu a na činnosť Nájomcu vykonávanú na Predmete nájmu, vrátane vypracovania dokumentácie, predpisov a pravidiel BOZP a OPP pre svojich zamestnancov a osoby, zdržujúcich sa na Predmete nájmu v pracovnom i mimo pracovnom čase,
- 3.2.10 zabezpečiť v zmysle príslušných právnych predpisov minimálne požiadavky na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia svojich zamestnancov pri používaní pracovných prostriedkov a vyhradených technických zariadení pri práci v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu,
- 3.2.11 dodržiavať všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o požiarnej ochrane, ak sa vzťahujú na Predmet nájmu a na činnosť Nájomcu vykonávanú na Predmete nájmu, vrátane zabezpečovania, plnenia a vykonávania zabezpečenia ochrany pred požiarom,
- 3.2.12 dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane životného prostredia, vrátane zabezpečenia vykonania opatrení potrebných na ochranu životného prostredia,
- 3.2.13 dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z vnútorných predpisov Prenajímateľa týkajúcich sa ochrany majetku, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a na činnosť Nájomcu vykonávanú na Predmete nájmu,
- 3.2.14 dodržiavať príslušné právne predpisy, ktoré sa vzťahujú na užívanie Predmetu nájmu a zásady verejného poriadku v priestoroch tvoriacich Predmet nájmu ako aj v spoločných častiach, spoločných priestoroch, spoločných zariadeniach a príslušenstve Nebytových priestorov a zabezpečiť ich dodržiavanie i zo strany iných osôb užívajúcich Predmet nájmu, vrátane udržiavania čistoty a poriadku, dodržiavania nočného kludu a nenarúšania občianskeho spolužitia,
- 3.2.15 prenajímateľovi umožniť vykonanie kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania zmluvných podmienok a vykonania údržby, opráv a rekonštrukcií Predmetu nájmu alebo iného majetku,
- 3.2.16 na Predmete nájmu neuskutočňovať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa žiadne zmeny, resp. akékoľvek úpravy, pričom odsúhlasené zmeny Nájomca vykoná v súlade s platnými právnymi predpismi na vlastné náklady, bez možnosti požadovať ich náhradu, a to aj v prípade skončenia nájmu a Zmluvné strany vylučujú použitie ustanovenia § 667 ods. 1, posledná veta zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“),
- 3.2.17 neumiestňovať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa žiadne zariadenia, ktoré by menili vzhľad Predmetu nájmu, resp. Nebytových priestorov,
- 3.2.18 upovedomiť Prenajímateľa o hroziacom, resp. začatom konkurznom ako aj reštrukturalizačnom konaní.
- 3.3 Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu alebo jeho časti akýmkoľvek spôsobom zaťažovať.

- 3.4 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 3.5 Pri vykonávaní činnosti na Predmete nájmu postupuje Nájomca ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov spojených s jeho vlastnou činnosťou. Preto je Nájomca povinný na vlastné náklady a zodpovednosť získať pred zahájením svojej činnosti v Predmete nájmu a počas tejto činnosti udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia vyžadované v zmysle príslušných právnych predpisov pre jej vykonávanie a odovzdať Prenajímateľovi kópiu každého takéhoto povolenia, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje pri tom poskytnúť Nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má Nájomca aj čo sa týka dokladu stavebného úradu o užívaní stavby na dohodnutý účel nájmu, ak sa v zmysle platnej právnej úpravy takýto doklad vyžaduje.
- 3.6 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa zriadiť si v Predmete nájmu sídlo spoločnosti a zapísať si adresu Predmetu nájmu ako svoje sídlo do obchodného registra, živnostenského registra alebo inej evidencie; Nájomca je zároveň oprávnený označiť Predmet nájmu svojim obchodným menom so špecifikáciou vykonávanej činnosti súladnej s účelom nájmu a to vo forme tabule s jej umiestnením na vyhradenom mieste na fasáde Nebytových priestorov i na vstupe do Predmetu nájmu.
- 3.7 Nájomca je oprávnený vybaviť Predmet nájmu prostriedkami proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich Predmet nájmu (prostriedky elektronickej ochrany), pričom túto skutočnosť je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi.
- 3.8 Nájomca je povinný poistiť sa pre prípady bežných poistných rizík zo zodpovednosti za škodu. Poistenie Nebytových priestorov v rámci poistenia majetku zabezpečuje prenajímateľ na svoje vlastné náklady.
- 3.9 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Nájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal na Predmete nájmu, pokiaľ škoda nevznikla v dôsledku väd Predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje nahradiť takto spôsobenú škodu, ak Nájomca relevantne preukáže že ku škode došlo a že vznikla v dôsledku väd Predmetu nájmu.

Článok IV.

Doba trvania nájmu a jeho skončenie

- 4.1 Zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** od 03.07.2023 do 12.07.2023, pričom Predmet nájmu je Nájomca oprávnený užívať 24 hodín denne a 7 dní v týždni. Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu sa uskutoční dňa 03.07.2023.
- 4.2 Prenajímateľ a Nájomca sa vzájomne dohodli, že nájom v zmysle tejto Zmluvy je možné skončiť:
- 4.2.1 uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, ak bola Zmluva uzavretá na dobu určitú,
 - 4.2.2 dohodou Zmluvných strán v písomnej forme ku dňu uvedenému v takejto dohode,
 - 4.2.3 odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu, ak druhá Zmluvná strana podstatným spôsobom poruší ustanovenia tejto Zmluvy, pričom nájom sa skončí dňom nasledujúcim po dni kedy došlo k odstúpeniu od Zmluvy,
 - 4.2.4 zánikom Predmetu nájmu,
 - 4.2.5 zánikom Nájomcu alebo Prenajímateľa bez právneho nástupcu.
- 4.3 Podstatným porušením Zmluvy Nájomcom v zmysle odseku 4.2.3 tohto článku Zmluvy je nezaplatenie akejkoľvek platby v zmysle tejto Zmluvy alebo porušenie ustanovenia článku III. ods. 3.2.2 Zmluvy.
- 4.4 Podstatným porušením Zmluvy Prenajímateľom v zmysle odseku 4.2.3 tohto článku Zmluvy je porušenie ustanovení článku III. ods. 3.1 Zmluvy.
- 4.5 Odstúpenia od Zmluvy je účinné okamihom jeho doručenia druhej Zmluvnej strane.

- 4.6 V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prípadne na zmeny vykonané v súlade s touto Zmluvou a to najneskôr v deň nasledujúci po dni skončenia nájmu. Ak Nájomca vykoná na Predmete nájmu akékoľvek zmeny, ktoré nie sú v súlade s touto Zmluvou, je povinný uviesť Predmet nájmu na svoje náklady do stavu pred takýmito zmenami.
- 4.7 V prípade omeškania s vrátením Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu rovnajúcu sa dvojnásobku výšky denného nájomného za každý, čo aj len začatý deň omeškania. Zároveň Nájomca neodvolateľne splnomocňuje Prenajímateľa na vypratanie Predmetu nájmu na náklady Nájomcu a jeho nebezpečenstvo.

Článok VI.

Osobitné, spoločné a záverečné ustanovenia

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zo Zmluvných strán smerujúci ku vzniku, zmene, zániku práv a povinností alebo zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto Zmluvou, alebo akékoľvek oznámenie, výzva, požiadavka alebo súhlas niektorej zo Zmluvných strán, ktorý sa bude vyžadovať, alebo ktorý bude povolený alebo nevyhnutný na základe tejto Zmluvy, musí byť vychádzajúc z ustanovení § 40 Občianskeho zákonníka písomný (ďalej len „Písomnosť“). Písomnosť musí byť doručená poštou ako doporučená zásielka, osobne alebo elektronicky podľa zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Zákon o e-Governmente“). V osobitných prípadoch, ak ide o bežnú komunikáciu medzi Zmluvnými stranami, ktorá má informatívnu, resp. doplnkovú funkciu, môže byť Písomnosť doručená iba e-mailovou poštou. Na písomný styk (odosielanie a doručovanie) sa použijú adresy sídla, miesta podnikania alebo trvalého pobytu Zmluvných strán, identifikátor Zmluvných strán v zmysle ustanovení § 3 písm. n) Zákona o e-Governmente a e-mailové adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Povinnosť Zmluvnej strany doručiť Písomnosť poštou alebo osobne sa považuje za splnenú a Písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá Zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie Písomností. Účinky doručenia Písomnosti poštou alebo osobne nastanú aj vtedy ak:
- 5.1.1 Zmluvná strana zmenila adresu, na ktorú sa má podľa tejto Zmluvy odosielať Písomnosť, bez toho, aby túto zmenu druhej Zmluvnej strane oznámila, a následne pošta túto Písomnosť vrátila Zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto Písomnosti Zmluvnej strane,
 - 5.1.2 doručenie Písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej Zmluvnej strany, ktorej bola Písomnosť adresovaná, a to dňom, kedy k takému konaniu došlo,
 - 5.1.3 Zmluvná strana prijatie Písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia Písomnosti,
 - 5.1.4 odosielateľovi bola Písomnosť vrátená ako nedoručená, a to dňom vrátenia nedoručenej Písomnosti.
- Povinnosť Zmluvnej strany doručiť Písomnosť elektronicky podľa Zákona o e-Governmente sa považuje za splnenú a Písomnosť sa považuje za doručenú, ak bola doručená v zmysle ustanovení § 29 a nasl. Zákona o e-Governmente. Povinnosť Zmluvnej strany doručiť Písomnosť elektronicky e-mailovou poštou sa považuje za splnenú a Písomnosť sa považuje za doručenú v najbližší pracovný deň nasledujúci po dni jej doručenia.

- 5.2 Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nebude jednostranne započítavať akékoľvek vzájomné pohľadávky a to pod sankciou neplatnosti a zaplatenia zmluvnej pokuty vo výške 20% z hodnoty započítaných pohľadávok.
- 5.3 Zmluvné strany nie sú bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany oprávnené previesť (postúpiť) svoje práva (pohľadávky) alebo previesť svoje povinnosti (záväzky) vyplývajúce z tejto Zmluvy na tretiu osobu.
- 5.4 Zmluvné pokuty dohodnuté na základe tejto Zmluvy hradí Nájomca nezávisle od toho, či a v akej výške vznikne Prenajímateľovi škoda porušením povinnosti, ktorú možno vymáhať samostatne. Uplatnenie zmluvných pokút nie je povinnosťou Prenajímateľa. Nájomca má povinnosť uhradiť zmluvné pokuty aj keď svoju povinnosť nezavinil.
- 5.5 Všetko, čo výslovne neposkytuje v súlade s touto Zmluvou Prenajímateľ, je povinný zabezpečiť Nájomca na vlastné náklady.
- 5.6 Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú zachovávať obchodné tajomstvo a nepoužijú tieto informácie na iné zmluvné účely.
- 5.7 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami (ak to nie v ten istý deň, tak rozhodujúci je deň neskoršieho podpisu) a účinnosť v súlade s platnou právnou úpravou. Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že táto Zmluva je v zmysle ustanovenia § 5a a nasl. zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o slobode informácií“) v spojení s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka povinne zverejňovanou zmluvou.
- 5.8 Táto Zmluva bude zverejnená v súlade s ustanovením § 5a ods. 6 a nasl. Zákona o slobode informácií. Prenajímateľ je zároveň oprávnený zverejniť túto Zmluvu aj na svojom webovom sídle.
- 5.9 Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov poskytnutých pre účely uzavretia tejto Zmluvy a prehlasuje, že bol oboznámený s informáciami podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (ďalej len Nariadenie č. 2016/679“), ktoré sú zverejnené na webovom sídle Prenajímateľa ako prevádzkovateľa www.mckvp.sk a na úradnej tabuli v jeho priestoroch.
- 5.10 Zmluvné strany aj ich zamestnanci, ktorí prichádzajú pri výkone svojich pracovných povinností do styku s osobnými údajmi, resp. tieto údaje akýmkoľvek spôsobom spracovávajú v rámci svojej pracovnej činnosti, sú povinní dodržiavať príslušné ustanovenia Nariadenia č. 2016/679 a zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o ochrane osobných údajov“).
- 5.11 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú prílohy:
5.11.1 Príloha č. 1: Pôdorysné vymedzenie,
5.11.2 Príloha č. 2: Povinnosti zmluvných strán pri opravách a údržbe.
- 5.12 V prípade, ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy stane neplatným, neúčinným alebo nevymáhateľným, jeho neplatnosť, neúčinnosť alebo nevymáhateľnosť nebude mať vplyv na zostávajúce ustanovenia tejto Zmluvy a obe Zmluvné strany sa bez zbytočného odkladu dohodnú na náhradných ustanoveniach, s čo najskoršou právnou záväznosťou.
- 5.13 Všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, budú v prípade, že sa Zmluvné strany nebudú vedieť dohodnúť na ich odstránení riešené pred príslušným súdom v Slovenskej republike podľa slovenského práva. Zmluvné strany sa podrobia rozhodnutiu tohto súdu. Jeho rozhodnutie bude pre Zmluvné strany záväzné.
- 5.14 Vzťahy Zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené touto Zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

- 5.15 Túto Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len vo forme písomných, datovaných a vzostupne očíslovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami a vyhotovených v počte vyhotovení tejto Zmluvy.
- 5.16 Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, majúcich povahu originálu, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží Nájomca a dve Prenajímateľ.
- 5.17 Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že nebola uzavretá v tiesni alebo za nevýhodných podmienok, že ju uzavreli z vlastnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne a na základe súhlasu s ňou ju podpisujú.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

Za Prenajímateľa: 30.6.2023

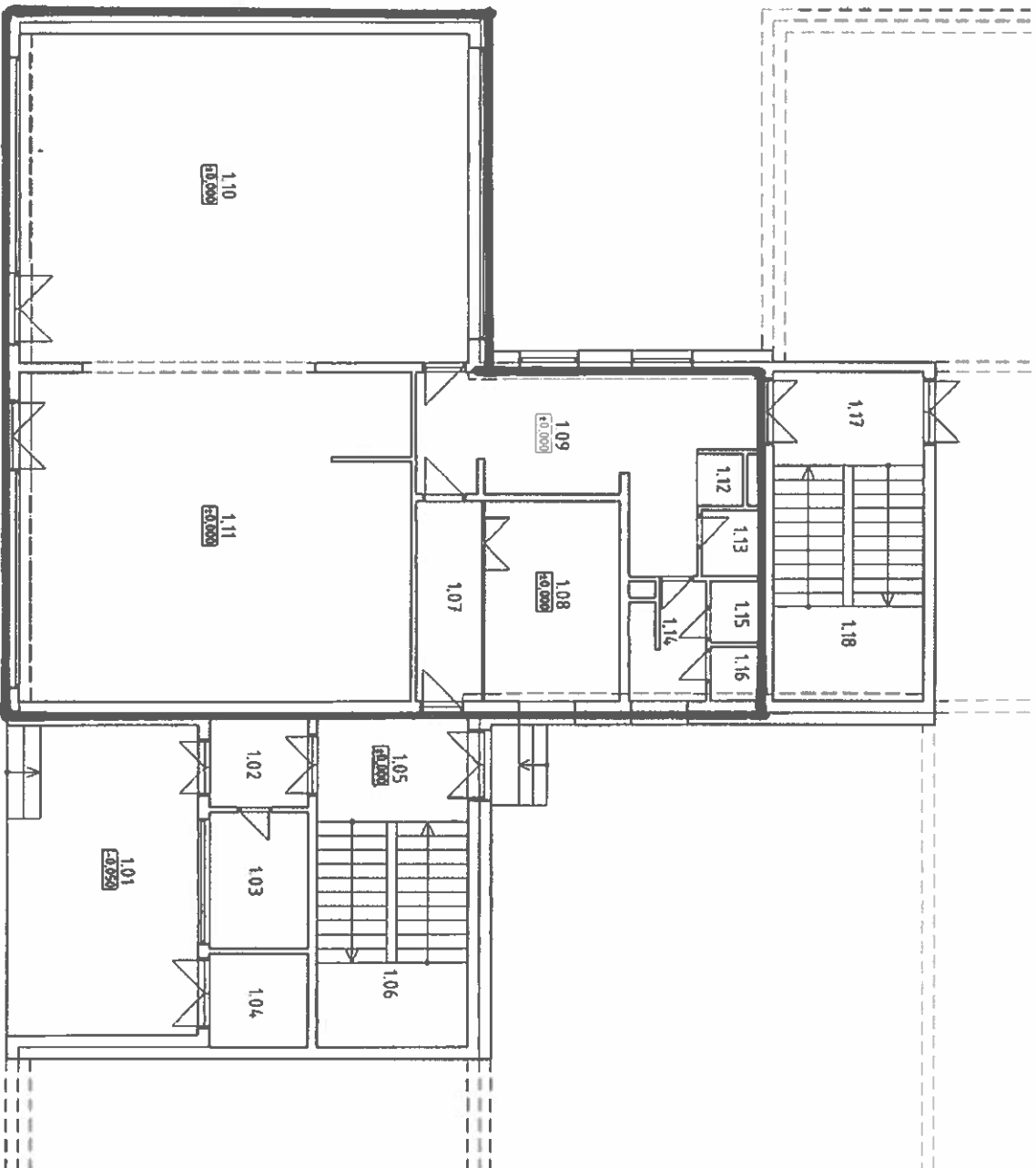
Za Nájomcu: 29.6.2023

Mestská časť Košice – Sídliisko KVP

Ing. Petra Krajičková
Minská 68/1, 040 18 KOŠICE
IČO 41 224 DIČ 1073907879

Mgr. Ladislav Lörinc, starosta

Ing. Petra Krajičková



LEGENDA MIESTNOSTÍ:

Č. M.	MIESTNOSŤ	PLOCHA [m ²]	ÚPRAVA PODLAHY	ÚPRAVA STROPU A POVRCHU STIEN	POZNÁMKA
1.01	ZAVETRIE	27.06	VNTR. KERAM. POKLADKA	OMIETKA VARNÁŠKA VARNÁŠKOVANÁ	
1.02	ZADVERIE	4.20	KERAMICKÁ POKLADKA	OMIETKA VARNÁŠKA VARNÁŠKOVANÁ	
1.03	SKLAD 1	6.09	KERAMICKÁ POKLADKA	OMIETKA VARNÁŠKA VARNÁŠKOVANÁ	
1.04	SKLAD 2	4.20	KERAMICKÁ POKLADKA	OMIETKA VARNÁŠKA VARNÁŠKOVANÁ	
1.05	CHODBA 1	7.36	PVC	OMIETKA VARNÁŠKA VARNÁŠKOVANÁ	
1.06	SCHODISKO 1	15.36	PVC	OMIETKA VARNÁŠKA VARNÁŠKOVANÁ	
1.07	CHODBA 2	5.95	KERAMICKÁ POKLADKA	OMIETKA VARNÁŠKA VARNÁŠKOVANÁ	
1.08	KANCELARIA	12.33	KERAMICKÁ POKLADKA	OMIETKA VARNÁŠKA VARNÁŠKOVANÁ	
1.09	ČAKACIA MIESTN.	20.25	KERAMICKÁ POKLADKA	OMIETKA VARNÁŠKA VARNÁŠKOVANÁ	
1.10	SPOLOČENSKÁ MIESTNOSŤ 1	67.20	KERAMICKÁ POKLADKA	OMIETKA VARNÁŠKA VARNÁŠKOVANÁ	
1.11	SPOLOČENSKÁ MIESTNOSŤ 2	58.63	KERAMICKÁ POKLADKA	OMIETKA VARNÁŠKA VARNÁŠKOVANÁ	
1.12	SPRCHA	1.40	KERAMICKÁ POKLADKA	OMIETKA VARNÁŠKA VARNÁŠKOVANÁ	
1.13	WC 1	1.82	KERAMICKÁ POKLADKA	OMIETKA VARNÁŠKA VARNÁŠKOVANÁ	
1.14	PREDSIEN	3.82	KERAMICKÁ POKLADKA	OMIETKA VARNÁŠKA VARNÁŠKOVANÁ	
1.15	WC 2	1.43	KERAMICKÁ POKLADKA	OMIETKA VARNÁŠKA VARNÁŠKOVANÁ	
1.16	WC 3	1.27	KERAMICKÁ POKLADKA	OMIETKA VARNÁŠKA VARNÁŠKOVANÁ	
1.17	CHODBA 3	6.40	PVC	OMIETKA VARNÁŠKA VARNÁŠKOVANÁ	
1.18	SCHODISKO 2	16.00	PVC	OMIETKA VARNÁŠKA VARNÁŠKOVANÁ	
Úžitková plocha 1. NP 233.41					



PÔDORYS ČASTI BUDOVY BÝVALEJ MŠ BAUEROVA - ČASŤ A

PÔDORYS 1.NP M 1:100

Povinnosti zmluvných strán pri oprave a údržbe predmetu nájmu

Povinnosť prenajímateľa:

V zmysle ustanovenia § 5 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových predpisov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) je Prenajímateľ povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené. Vzhľadom na uvedené, je Prenajímateľ povinný zabezpečovať iba tie opravy, ktoré bránia riadnemu užívaniu nebytových priestorov.

Povinnosti nájomcu:

V zmysle ustanovenia § 5 ods. 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov je Nájomca povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.

Pod drobnými opravami v nadväznosti na článok IV. odsek 4.2.3 Zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“) je potrebné rozumieť:

- opravy nebytových priestorov, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia podľa nasledujúceho zoznamu:

1. Sanitárne zariadenie:

- a) upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
- b) oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
- c) oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- d) oprava odpadového a prepádového ventilu,
- e) oprava batérie,
- f) oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
- g) výmena tesnenia,
- h) výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
- i) oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
- j) oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
- k) oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- l) oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
- m) čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
- n) oprava, výmena násosky splachovača, plavákovkej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- o) zabrúsenie padákového sedla,
- p) výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
- q) oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
- r) oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

2. Elektrické zariadenie:

- a) oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
- b) oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

3. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

- a) vykonávanie ochranných náterov,
- b) výmena roštu,
- c) oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
- d) vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
- e) oprava šamotového povrchu,
- f) úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
- g) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
- h) výmena plátov,
- i) upevňovanie a oprava ochranných rámov,
- j) oprava, výmena dvierok,
- k) oprava, výmena popolníka,
- l) výmena dymových rúr a kolien,
- m) oprava, výmena regulátora ťahu,
- n) vymazanie škár,
- o) náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
- p) výmena slúdy,
- q) oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
- r) oprava ohrievačov vody.

4. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

- a) oprava horákov,
- b) oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
- c) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
- d) oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
- e) oprava platničiek a rúry na pečenie,
- f) výmena prírodného kábla alebo hadice,
- g). výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
- h). prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

5. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

- a) oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
- b) čistenie,
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava výhrevnej patróny,
- e) oprava termostatu.

6. Merače spotreby tepla:

- a) oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

7. Etážové kúrenie:

- a) oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
- b) oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava dvierok,
- e) výmena roštu,
- f) výmena dymových rúr,
- g) tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,

- h) vyčistenie kotla od sadzí a popola,
- i) nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

8. Chladiace zariadenie:

- a) výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
- b) mazanie a čistenie motora a kompresora,
- c) výmena tesnenia,
- d) výmena rozbehového kondenzátora,
- e) výmena hnacieho remeňa,
- f) nastavenie termostatu,
- g) oprava, výmena prívodového kábla.

9. Kovanie a zámky:

- a) oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

10. Okná a dvere:

- a) tmelenie okien,
- b) menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- c) zasklievanie jednotlivých okien,
- d) menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

11. Podlahy:

- a) oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
- b) upevnenie, výmena prahu,
- c) upevnenie, náhrada podlahových líšt.

12. Rolety a žalúzie:

- a) oprava, výmena navijacieho mechanizmu,
- b) oprava plátna,
- c) výmena šnúry,
- d) oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
- e) oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
- f) spojenie líšt, výmena pliešku,
- g) oprava zámkov na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
- h) výmena pier na železných roletách.

13. Domáce telefóny:

- a) oprava, výmena telefónnej šnúry,
- b) oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
- c) nastavenie domáceho telefónu.

- Za drobné opravy sú aj opravy nebytových priestorov, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v zozname, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.
- Opravy a údržbu vybavenia nebytových priestorov a zariadení, ktoré si nájomca zabezpečil na vlastné náklady, zabezpečuje nájomca v plnom rozsahu.
- Náklady spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, a pod.

