

Zmluva o dlhodobom nájme nebytových priestorov č. 12024

Uzavretá podľa zákona č.116/1990 zberka o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Základná umelecká škola**
Irkutská 1, 040 12 Košice
Štatutárny zástupca: Mgr. Zuzana Uhrinová Hegyesyová
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a. s.
IBAN: SK 62 5600 0000 0004 9446 2001
IČO: 35540443

Nájomca: **Základná umelecká škola**
Jantárova 6, 040 01 Košice
Štatutárny zástupca: Mgr. art. Ján Samsely,
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
IBAN: SK 21 5600 0000 0093 0792 6001
IČO: 35540435

II. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte Základnej umeleckej školy, Irkutská 1, 040 12 Košice – budova so súpisným číslom 1398, na parcele č. 4119, ktorá sa nachádza v katastrálnom území: Jazero a je evidovaná katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na LV č. 13758.
2. Výmera prenajatého priestoru predstavuje: 624 m²
3. Nehnuteľnosť je vo vlastníctve mesta Košice. Bola zverená do správy ZUŠ Irkutská 1, Košice na základe Zmluvy o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy č. 270/2005 zo dňa 19.4.2005.

III. Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na obdobie odo dňa účinnosti tejto zmluvy na dobu neurčitú.

IV. Účel nájmu

1. Prenajímateľ umožní nájomcovi používať prenajaté priestory na účely uvedené v jeho zriaďovacej listine

V. Nájomné

1. Zmluvné strany sa v súlade s osobitným ustanovením D.2 odsek 1, bod a) prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice v platnom znení dohodli na prenajatí predmetnej nehnuteľnosti za nájomné **1,00 € za celý predmet nájmu + prevádzkové náklady.**
2. Výšku finančných prostriedkov za prenájom nájomca uhradí na č. účtu :

IBAN: SK62 5600 0000 0004 9446 2001 v Prima banka Slovensko a.s.
najneskôr do 1.12.2024 VS 12024
3. Výška prevádzkových nákladov predstavuje v roku v roku 2024 12 050,28 €.
4. Prevádzkové náklady bude nájomca hradiť mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet:

IBAN: SK SK 62 5600 0000 0004 9446 2001 v Prima banka Slovensko a.s
5. Výpočet prevádzkových nákladov tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
6. Prenajímateľ raz za kalendárny rok, spravidla do 30.6. kalendárneho roka predloží nájomcovi jednorázové vyúčtovanie ročnej úhrady za služby spojené s nájmom / prevádzkové náklady / v predchádzajúcom roku. Nedoplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú platné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Prenajímateľ na základe jednorázového vyúčtovania ročnej úhrady za služby spojené s nájmom v predchádzajúcom roku prehodnotí výšku zálohových platieb za služby spojené s nájmom tak, aby zodpovedali jeho skutočným nákladom na prevádzku, z ktorých sa zálohové platby vypočítavajú. Prehodnotenie sa netýka platieb uhrádzaných nájomcom priamo dodávateľovi.
7. V prípade zmeny cien energií spojených s prevádzkou je prenájomca oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s nájmom. Prenajímateľ je povinný po prehodnotení výšky úhrad za energie bez zbytočného odkladu predložiť nájomcovi vyúčtovanie spotreby energií.
8. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenájomca úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z., t.j. vo výške o osem percentuálnych bodov viac ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

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. Prenajíateľ je povinný predmet nájmu nájomcovi odovzdať v dohodnutom čase a v stave spôsobilom na riadne užívanie.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že prenájatý majetok v takom stave preberá.
4. Nájomca je povinný dodržiavať vnútorný poriadok školy, zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.
5. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu.
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 prenajíateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajíateľovi uhradiť do štrnástich dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
7. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajíateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
8. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný nebytový priestor v súlade s nájomnou zmluvou obvyklým užívaním a nesmie ho prenechať do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe, inak je zmluva neplatná.
9. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajíateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi.
10. V prípade poškodenia predmetu zmluvy, ktoré nie je zavinené nájomcom a bráni jeho riadnemu užívaniu nie je nájomca povinný uhrádzať nájomné až do momentu, kedy prenajíateľ poškodenie brániace riadnemu užívaniu odstráni. Prenajíateľ je povinný v čo najkratšom čase odstrániť poruchy brániace riadnemu užívaniu predmetu nájmu.
11. Prenajíateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu a nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil prenajíateľa a ostatných nájomcov.
12. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajíateľa vstup do prenájatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.

14. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
15. Nájomca je povinný bezodkladne po skončení nájmu vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy končí:
 - uplynutím doby nájmu
 - písomnou dohodou
 - výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2, ods.3 zákona č.116/1990 Zbierky zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
 - odstúpením od zmluvy z dôvodu porušenia zmluvných povinností
2. Zmluvné strany sa v zmysle ustanovenia podľa §12 zákona č.116/1990 Zbierky zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov dohodli na jednomesačnej výpovednej lehote.

VIII. Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresu sídla zmluvnej strany uvedenu v čl.1 tejto zmluvy. V prípade, že nebude možné písomnosť doručiť na adresu sídla zmluvnej strany uvedenu v tejto zmluve, písomnosť sa po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručenu 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 a iných skutočností potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

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 Zbierky zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, slobodne, zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
7. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.

Prílohy:

1. Grafická príloha nájomných priestorov
2. Výpočet prevádzkových nákladov

V Košiciach dňa 8.11.2024

.....

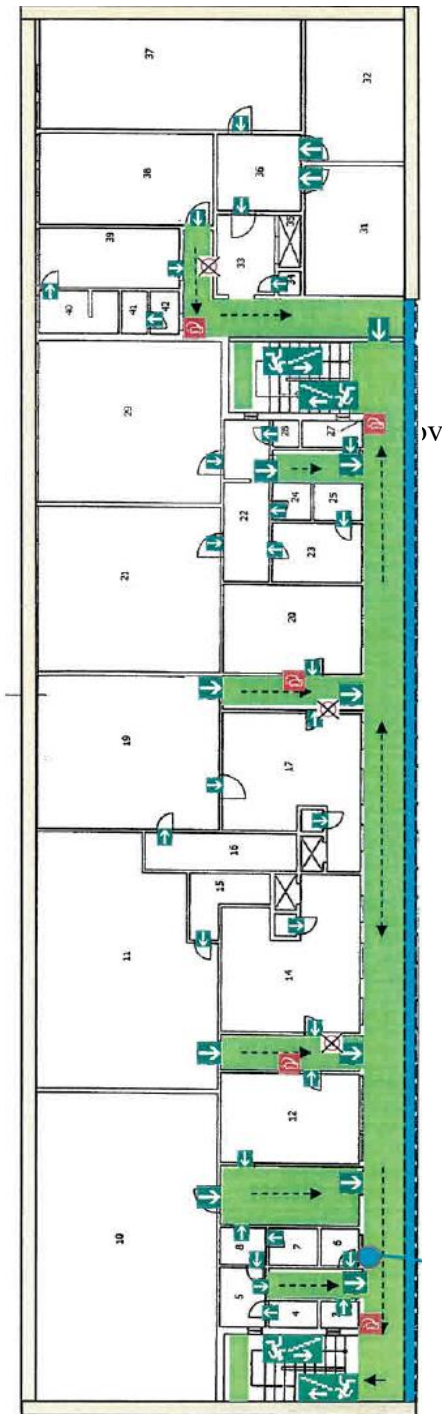
Prenajímateľ

.....

Nájomca

Príloha č.1. :Grafická príloha nájomných priestorov

ZUŠ IRKUTSKÁ č. 1 KOŠICE



Príloha				
Predpoklad prevádzkových nákladov ZUS Jantárová, pobočka Irkutská 1, Košice v priestoroch ZUŠ Irkutská 1, v Košiciach				
Predpokladané prevádzkové náklady v roku 2024		zmluva č.:		
Celková podlahová plocha za objekt rozpočítavania v (m ²)	1 540,50	%	Podiel	
Podlahová plocha nebytového priestoru nájomcu v (m ²)	624,00	40,51%	0,4051	
Celkový priemerný denný počet osobohodín v objekte prerozdelenia	467,1738			
Priemerný denný počet osobo hodín ZUŠ Jantárová	289,3238	61,93%	0,6193	
Priemerný denný počet osobo hodín ZUŠ Irkutská	177,8500			
Náklady na teplo na UK v roku	cena v €	kWh, kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na variabilnú zložku tepla	0,1186	99 250,00	11 771,05	14 125,26
Náklady na fixnú zložku tepla	284,3452	21,9900	6 252,75	7 503,30
Náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				21 628,56
Náklady na studenú vodu (vodné, stočné)	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na vodné a stočné	2,8319	226,00	640,01	768,01
Náklady na vodu z povrchového odtoku	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za zrážkovú vodu u	1,2671	646,0380	818,59	982,31
Náklady na elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za elektrinu v celom objekte, 70% na plochu		9 942,10	3 082,05	3 698,46
Náklady za elektrinu, 30 % z celkových nákladov, podľa osôb		4 260,90	1 320,88	1 585,05
Náklady elektriny celkom	0,3100	14 203,00	4 402,93	5 283,52
Náklady nájomcu na teplo na UK	cena v €	kWh, kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na variabilnú zložku tepla	0,1186	40 202,53	4 768,02	5 673,94
Náklady na fixnú zložku tepla	284,3452	8,9073	2 532,76	3 013,98
Náklady konečného spotrebiteľa				8 687,93
Náklady nájomcu na studenú vodu (vodné, stočné)	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na vodné a stočné	2,8319	139,96	396,36	471,67
Náklady nájomcu na vodu z povrchového odtoku	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na zrážkovú vodu u	1,2671	261,6863	331,58	394,58
Náklady nájomcu na elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za elektr. v prenajatom objekte, podľa podielu na ploche		4 027,18	1 248,43	1 498,11
Náklady za elektrinu v prenajatom objekte, podľa podielu osôb		2 638,80	818,03	981,63
Náklady elektriny v prenajatom objekte	0,3100	6 665,98	2 066,45	2 479,75
Celkové náklady na spotrebu médií				€ s DPH
	Teplo			8 687,93
	Studená voda (vodné, stočné)			471,67
	Voda z povrchového odtoku			394,58
	Elektrina			2 479,75
	Poplatok za spracovanie údajov			16,65
	Náklady celkom			12 050,58
	Uhradené zálohy			
	K úhrade			

Košice, 21.05.2024