

Zmluva o dlhodobom nájme nebytových priestorov č. 249062017

(ďalej len „Zmluva“)

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zákon č. 116/1990 Zb.“)

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Košice v zastúpení správcou majetku ZŠ Starozagorská 8, Košice, konajúcej prostredníctvom jej riaditeľa PaedDr. Alexandra Suchana na základe Zmluvy o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 24.6.2010

sídlo: Starozagorská č. 8, 040 23 Košice

štatutárny orgán: PaedDr. Alexander Suchan, riaditeľ, tel. č.: 055/ 7894 189, 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: Centrum voľného času

sídlo: Orgovánová č. 5, 040 11 Košice

štatutárny orgán: PaedDr. Alena Mocná, riaditeľka, tel. č.: 055/ 6441 428, e-mail: cvc@cvckosice.sk

bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s., pobočka Košice

číslo účtu: 0495610002/5600, IBAN: SK9456000000000495610002

IČO: 35542781

ďalej len „Nájomca“

Článok II.

Predmet Zmluvy

- Predmetom Zmluvy je prenájom nebytových priestorov:
 - malej telocvične, šatne, sprchy, časť chodby o výmere 267,91 m² a
 - veľkej telocvične, šatne, sprchy, časť chodby o výmere 710,43 m² v trakte „D“ budovy (ďalej len „predmet nájmu“), nachádzajúcej 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 Správou katastra Košice na LV. č. 965.
- Nehnuteľný majetok, ktorý je predmetom nájmu je vo výlučnom vlastníctve mesta Košice.
- 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.
- Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je 978,34 m², z toho: malá telocvičňa – 211,44 m², sprcha – 14,24 m², šatňa – 14,47 m², časť chodby v trakte „D“ – 27,76 m² a veľká telocvičňa – 639,72 m², sprcha – 14,24 m², šatňa – 14,47 m², časť chodby v trakte „D“ – 42 m²
- Predmet nájmu je vyznačený v Prílohách č. 1a a 1b, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.
- Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1. a 4. tejto Zmluvy na užívanie v rozsahu uvedenom v Čl. IV. tejto Zmluvy a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi úhrady nájomného a prevádzkových nákladov uvedené v Čl. V. tejto Zmluvy.

Článok III.

Účel nájmu

Nájomca bude prenajaté priestory užívať na účely konania športovo-pohybovej prípravy žiakov Nájomcu - futbalového a futsalového krúžku.

Článok IV. Doba nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**, a to od nadobudnutia jej účinnosti do 22.6.2018.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu špecifikovaný v Čl. II. bod 1., 4. počas doby určenej v bode 1. tohto článku Zmluvy takto:
 - v pracovné dni týždňa v zmysle Čl. II. bod 1. a) tejto Zmluvy nasledovne:
 - v mesiacoch september 2017 až jún 2018 - v pondelky a štvrtky - v čase od: 18.00 do: 19.00 hod. – čo celkovo v čase nájmu predstavuje 72 hodín;
 - v pracovné dni týždňa a dni pracovného pokoja týždňa v zmysle Čl. II. bod 1. b) tejto Zmluvy nasledovne:
 - v mesiacoch - september až október 2017 a v mesiacoch - apríl až jún 2018 - v pondelky a štvrtky – v čase od: 15.30 do: 17.30 hod.;
 - v mesiacoch - november 2017 až marec 2018 – v pondelky a štvrtky – v čase od: 15.30 do 17.30 hod., ďalej tiež v sobotách - v čase od 8.00 do 15.30 hod. a aj v nedeliach – v čase od 8.00 do 14.00 hod. – čo celkovo v čase nájmu predstavuje 421,5 hodín.
3. Celkový počet hodín užívania predmetu nájmu Nájomcom počas doby nájmu špecifikovanej v Čl. IV. bod 1. tejto Zmluvy predstavuje: 493,5 hodín.
4. Ustanovenia bodu 2 tohto článku Zmluvy sa nevzťahujú na obdobie školských prázdnin a štátnych sviatkov.

Článok V. Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi:
 - a) nájomné, ktorého výška je špecifikovaná v bode 2. tohto článku Zmluvy,
 - b) prevádzkové náklady, ktorých výška je špecifikovaná v bode 4. tohto článku Zmluvy a ktorých výšku predstavuje súčet prevádzkových nákladov špecifikovaných v:
 - : Prílohe 2a a Prílohe 2b tejto Zmluvy, za užívanie predmetu nájmu špecifikovaného v Čl. II. bod 1. a) a Prílohe č. 1a tejto Zmluvy;
 - : Prílohe 2c a Prílohe 2d tejto Zmluvy, za užívanie predmetu nájmu špecifikovaného Čl. II. bod 1.b) a Prílohe č. 1b tejto Zmluvy.
2. Mesačné nájomné za prenajaté nebytové priestory bolo určené v súlade s ustanovením kapitoly D.1 Nájom športových zariadení ods. 1 písm. a) prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice účinným odo dňa 1.7.2017, ktorý bol prijatý Mestským zastupiteľstvom v Košiciach uznesením č. 739 na svojom XV. zasadnutí dňa 24. 4. 2017, v platnom znení za dobu nájmu od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do 22.6.2018 vo výške **24,68 €/mesiac** [(493,5 hod. x 0,50 €) / 10 mesiacov]. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za prenajaté nebytové priestory sa upraví v prípade schválenia zmeny jeho výšky orgánmi mesta Košice.
3. Spôsob výpočtu a výška prevádzkových nákladov je uvedená v dokumentoch “Predpoklad prevádzkových nákladov pre CVC Orgovánová 5 Košice - Futbal. krúžok (malá t. a veľká t.) v priestore ZŠ Starozagorská 8, Košice“ zo dňa 31.8.2017, t.j. vo výpočtových listoch, ktoré v štyroch častiach tvoria Prílohy č. 2a, 2b, 2c a 2d tejto Zmluvy a sú jej neoddeliteľnou súčasťou.
4. Výšku prevádzkových nákladov v dobe nájmu špecifikovanej v Čl. IV. tejto Zmluvy, pričom sa zohľadňovalo obdobie skutočného užívania predmetu nájmu Nájomcom podľa tejto Zmluvy, predstavuje za dobu nájmu:
 - a) od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do 31.12.2017 suma: **591,64 €**, t.j. súčet prevádzkových nákladov špecifikovaných v Prílohe 2a) a Prílohe č. 2c) tejto Zmluvy, čo predstavuje sumu: **147,91 € mesačne** za obdobie užívania prenajatých nebytových priestorov počas kalendárnych mesiacov september až december 2017;
 - b) od 01.01.2018 do 22.06.2018 suma: **865,77 €**, t.j. súčet prevádzkových nákladov špecifikovaných v Prílohe 2b) a Prílohe č. 2d) tejto Zmluvy, čo predstavuje sumu: **144,30 € mesačne** za obdobie užívania prenajatých nebytových priestorov počas kalendárnych mesiacov január až jún 2018.

5. Úhradu nájomného podľa čl. V, ods. 2 tejto Zmluvy, sa Nájomca zaväzuje hradiť mesačne, vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to bankovým prevodom na účet správcu zvereného nehnuteľného majetku mesta Košice vedený v Prima banke Slovensko, a.s., č. ú.: SK38 5600 0000 0005 0390 8002, variabilný symbol 249062017, doplňujúci údaj: "NAJOMNE_CVC_TR.D".

6. Úhradu prevádzkových nákladov podľa čl. V, ods. 4 tejto Zmluvy, sa Nájomca zaväzuje hradiť mesačne, vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to bankovým prevodom na účet správcu zvereného nehnuteľného majetku mesta Košice vedený v Prima banke Slovensko, a.s., č. ú.: SK07 5600 0000 0005 0390 4001, variabilný symbol 249012017, doplňujúci údaj: "PREV.NAKL._CVC_TR.D".

7. V prípade zmien cien energií je Prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohovej platby za energie tak, aby zodpovedali skutočným nákladom na prevádzku. Prenajímateľ a Nájomca sa vzájomne dohodli, že Prenajímateľ je povinný po prehodnotení výšky úhrad za energie po skončení kalendárneho roka 2017 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 kalendárny rok 2017 sa Nájomca zaväzuje uhradiť prípadný nedoplatok, Prenajímateľ preplatok. Prenajímateľ uhradí na základe vyúčtovania prípadný preplatok Nájomcovi do 30 dní odo dňa jeho doručenia Nájomcovi. Nájomca uhradí prípadný nedoplatok Prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcovi.

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 5 percentuálnych bodov viac ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

9. V súlade s §3 ods. 4) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani s pridanej hodnoty v znení nesk. zmien a predpisov, sa Prenajímateľ nepovažuje za zdaniteľnú osobu.

Článok 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 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, Zásady bezpečnosti práce pri vykonávaní povinnej a dobrovoľnej telesnej výchovy školy, Pravidlá užívania telovýchovného zariadenia ZŠ Starozagorská 8 Košice zo dňa 2.9.2014, ktoré tvoria Prílohu č. 3 tejto Zmluvy a 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 Prenajímateľa. V prípadoch kedy Prenajímateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.

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 má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu účelu nájmu.

8. 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.

9. Účel nájmu možno meniť len po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa, a to písomným dodatkom k Zmluve.

10. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný nebytový priestor v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať do nájmu, podnájom inej osobe, ani ho vypožičať, nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť, v opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť.

11. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku Prenajímateľa je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi.

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

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

14. 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.

15. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi ako i Pravidlami užívania telovýchovného zariadenia ZŠ Starozagorská 8 Košice zo dňa 2.9.2014, ktoré tvoria Prílohu č. 3 tejto Zmluvy a vrátiť bezodkladne po skončení nájmu prenajatý priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na prirodzené opotrebenie.

Článok VII. Skončenie nájmu

Nájom podľa tejto Zmluvy skončí:

- 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 10 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 doručení, 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. Nájomca prehlasuje, že spĺňa podmienky subjektu podľa § 6 ods. 12 písm. a) zákona č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe a školstve a školskej samospráve v znení neskorších predpisov.

4. 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.

5. 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.

6. Táto Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.

7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú prílohy:

Príloha č. 1a, 1b - Pôdorys školy a špecifikácia predmetu nájmu.

Príloha č. 2a - Predpoklad prevádzkových nákladov pre CVČ Orgovánová 5 Košice - Futbal. krúžok (malá t.) v priestore ZŠ Starozagorská 8, Košice z 31.8.2017, za obdobie: 13.9.2017 – 31.12.2017.

Príloha č. 2b - Predpoklad prevádzkových nákladov pre CVČ Orgovánová 5 Košice - Futbal. krúžok (malá t.) v priestore ZŠ Starozagorská 8, Košice z 31.8.2017, za obdobie: 1.1.2018 – 22.6.2018.

Príloha č. 2c - Predpoklad prevádzkových nákladov pre CVČ Orgovánová 5 Košice - Futbal. krúžok (veľká t.) v priestore ZŠ Starozagorská 8, Košice z 31.8.2017, za obdobie: 13.9.2017 – 31.12.2017.

Príloha č. 2d - Predpoklad prevádzkových nákladov pre CVČ Orgovánová 5 Košice - Futbal. krúžok (veľká t.) v priestore ZŠ Starozagorská 8, Košice z 31.8.2017 za obdobie: 1.1.2018 – 22.6.2018.

Príloha č. 3 - Pravidlá užívania telovýchovného zariadenia ZŠ Starozagorská 8 Košice zo dňa 2.9.2014.

8. Táto Zmluva je v súlade s §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 § 47 Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa - www.zsstarozagorska.sk a nadobudne platnosť dňom podpisu predstaviteľov obidvoch zmluvných strán. Zverejnenie na webovom sídle Prenajímateľa uskutoční Prenajímateľ v nasledujúci deň po podpise oboma zmluvnými stranami.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ odkladacia podmienka zverejnenia Zmluvy podľa ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník bude splnená neskôr ako došlo k faktickému začatiu plnenia predmetu tejto Zmluvy, pre vysporiadanie vzájomných práv a povinností Zmluvných strán z titulu bezdôvodného obohatenia sa Zmluvné strany zaväzujú aplikovať ustanovenia tejto Zmluvy. Plnenia prijaté a poskytnuté pred nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy sa priamo započítajú oproti právam z titulu bezdôvodného obohatenia v zásade tak, akoby bola Zmluva účinná už v dobe faktického začatia plnenia predmetu tejto Zmluvy, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Ustanovenie § 47a ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník dojednaním podľa tohto odseku Zmluvy ostáva nedotknuté.

10. Zmluva je vyhotovená na piatich stranách formátu A4 v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží Nájomca, tri Prenajímateľ, z čoho jedno vyhotovenie obdrží Mesto Košice.

V Košiciach dňa 27.11.2017

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....
PaedDr. Alexander Suchan
riaditeľ ZŠ Starozagorská 8, Košice

.....
PaedDr. Alena Mocná
riaditeľka CVČ Orgovánová 5, Košice