

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU č. 1/2013

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

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Sídlo : **ŠKOLSKÝ INTERNÁT**
Zastúpený : Považská 7, 040 11 KOŠICE
IČO : Ing. Danou Roškovou, riaditeľkou ŠI
DIČ : 00 606 821
Číslo účtu : 2021739588
Bankové spojenie : 7000185908/8180
(ďalej len „prenajímateľ“)
Štátna pokladnica

a

Nájomca :

Sídlo : **HERTURSERVIS spol. s r.o.**
Zastúpený : Nová 9. 040 01 Košice
IČO : Ing. Mariánom Turčíkom, konateľom
DIČ : 36 576 98
DIČ DPH : 2021859521
Číslo účtu : SK2021859521
Bankové spojenie : 04458543383/0900
Slovenská sporiteľňa, a.s.
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., odd. Sro, vl. č. 14645/V
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy školského internátu so súpisným číslom 471, nachádzajúcej sa na ulici Považská č. 7 v Košiciach na pozemku s parcelným číslom 1869, ktorá je evidovaná Správou katastra Košice II. v liste vlastníctva č. 15691, katastrálne územie 827 207 Terasa. Uvedená nehnuteľnosť je v zmysle zákona č.446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov zverená do správy prenajímateľovi na základe Zmluvy o zverení nehnuteľného majetku do správy č. SN – 20/2002 zo dňa 30.1.2003, vrátane dodatkov. Podľa bodu 6, čl. V. predmetnej zmluvy „Správca môže prenechať zverený majetok do nájmu podľa Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja.

2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie do nájmu nájomcovi priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to :

- a) nebytový priestor – študovňu č. 101, nachádzajúcu sa na 1. poschodí, o výmere 49,16 m²,
- b) časť spoločných priestorov (chodba a sociálne zariadenie) nachádzajúcich sa na 1. poschodí budovy školského internátu na Považskej 7 v Košiciach (ďalej len „predmet nájmu“) o celkovej ploche 10 m².

3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II.

Účel nájmu

Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať ako administratívny priestor na kancelárske práce, **maximálne 8 dní v kalendárnom mesiaci**, v čase od 8.00 do 16.00 hod., pričom bolo dohodnuté, že sa bude jednať o voľné dni počas školských prázdnin, sviatkov a víkendov.

Čl. III.

Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách, v znení neskorších predpisov, s prihliadnutím na § 8 Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice, v ktorých je stanovená minimálna výška ročného nájomného za m² podľa kategórie územia a účelu využitia nebytového priestoru, ktorý je predmetom nájmu.

2. Nájomné je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške:

- a) 13 € / m² ročne za administratívny priestor podľa článku I tejto zmluvy
- b) 5,20 € / m² ročne za časť spoločných priestorov – chodba a sociálne zariadenie

3. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä :

- a) dodávka médií (elektrická energia, tepelná energia, vodné, stočné, zrážková voda),
- b) údržba nebytového a spoločných priestorov, vrátane ich upratovania,
- c) ostatné služby (odvoz komunálneho odpadu, služby informátora, deratizácia, dezinfekcia)

(ďalej len „služby“)

4. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad za služby sú uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Pri určení výšky úhrad, ktoré platí nájomca za dodávku médií, vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú nainštalované merače jednotlivých médií, preto sa dohodli na spôsobe jej výpočtu. Pri výpočte spotreby elektrickej energie je rozhodujúce množstvo, druh, doba používania elektrických zariadení, resp. prístrojov, nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Spotreba elektrickej energie pripadajúca na nájomcu v spoločných priestoroch je dohodnutá ako alikvotná časť z celkovej spotreby energie v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška URSO č. 630/2005 z.z. Výpočet spotreby vody upravuje vyhláška MŽP SR č. 397/2003 Z.z.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhradu za služby vyfakturuje prenajímateľ nájomcovi štvrťročne, vždy do 15-eho dňa nasledujúceho po skončení príslušného štvrťroka.

6. Nájomné bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa č. **7000185908/8180** vedený v štátnej pokladnici.

7. Ak nájomca neuhradí faktúru za nájomné a služby v lehote splatnosti má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s Nariadením vlády č. 87/1995 Z.z.. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.

8. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10 % dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie. Nájomné za 1 m² vyjadrené v euro bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V. bod 3.

9. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

Čl. IV. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú so začiatkom nájmu od 15. septembra 2013.

Čl. V. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, písomnou výpoveďou alebo písomným odstúpením od zmluvy.

2. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy podľa čl. III. bod 8 zmluvy. Zmluva sa zťužuje ku dňa odstúpenia. Účinky odstúpenia nastávajú dňom písomného doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.

4. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov nájom tiež zaniká :

- a) zánikom predmetu nájmu,
- b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.

Čl. VI. Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I. bod 2 z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zák. č. 124/2006 Z.z. o ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca je povinný umožniť vstup prenajímateľa do predmetu nájmu v čase jeho užívania za účelom preverenia spôsobu užívania, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
5. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, resp. klientov. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť mu náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom, resp. jeho klientmi, do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
9. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a odsadzovať akékoľvek elektrospotrebiča, s výnimkou kancelárskej techniky, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete..
10. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a uviesť ho do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

2. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom.

3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.

4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy

- č. 1 – Pôdorysné vymedzenie prenajímaného priestoru
- č. 2 – Rozpis nájomného a úhrad za služby

5. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

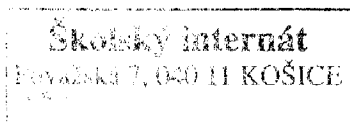
6. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach dňa 20. 9. 2013

V Košiciach dňa 20. 9. 2013

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

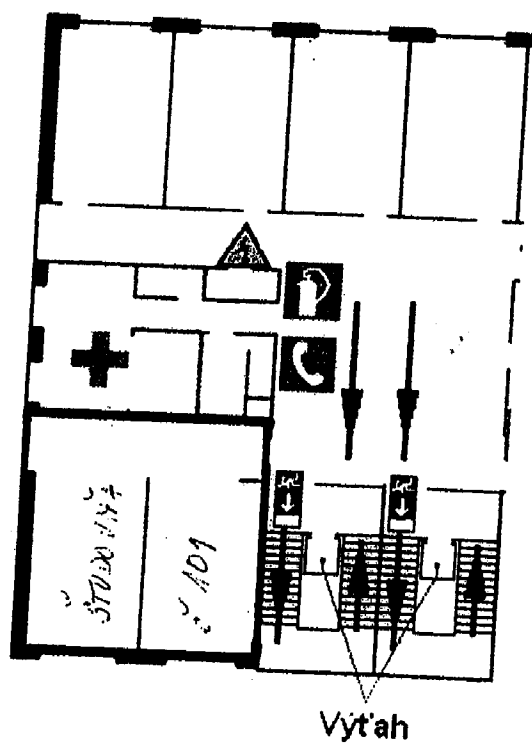


.....
Ing. Dana Rošková, riaditeľka ŠI
Považská 7, 040 11 Košice

.....
Ing. Marián Turcák, konateľ
HERTURSERVIS spol. s r. o.

Pôdorys prenajímaného priestoru

Príloha č. 1



Rozpis nájomného a úhrad za služby na 1 deň**Príloha č. 2**

- a) ročné nájomné za administratívne priestory 13,00 €/m²
ročné nájomné za spoločné priestory (40 % zo zákl. sadzby) 5,20 €/m²
priemerný počet osôb v prenajatom priestore : 10
- prenajatý administratívny priestor celkom 49,16 m²
- prislúchajúci prenajatý spoločný priestor 10,00 m²
S p o l u 59,16 m²
- ročné nájomné 49,16 m² x 13,00 € = 639,00 €
10,00 m² x 5,20 € = 52,00 €
s p o l u 691,00 €
- nájomné za 1 deň : 691,00 € : 365 dní = 1,89 €
- b) úhrady za služby
- TEPLO
- celková vykurovaná plocha 5 980 m², ročné náklady na vykurovanie 65 420,00 €, počet hodín v roku 8 760
- cena za vykurovanie 1 m² : 65 420 € : 5980 m² = 10,94 € ročne,
- cena za vykúr. prenajatého priestoru : 49,16 m² x 10,94 = 537,81 €/rok
- cena za vykurovanie prenajatého priestoru za deň : 537,81 : 8760 x 8 hod. = 0,49 €
- ELEKTRINA
- ročné náklady na elektrinu bez nákladov kuchyne 6 860,00 €, celková plocha bez kuchyne a jedálne 5 481 m², náklady na 1 m²/rok = 1,25 €
- náklady za prenajatý priestor a deň : 49,16 x 1,25 : 365 = 0,17 €
- VODNÉ a STOČNÉ
- podľa vyhl. 397/2003 Z.z. MŽP SR je stanovená spotreba vody na osobu a rok v budovách s výtokom vody a sociálnym zariadením 7 m³
- cena za vodné je 1,31 €/m³, za stočné 0,90 €/m³, spolu 2,21 €/m³
- cena za osobu/rok : 7 x 2,21 = 15,47 €
- cena za 10 osôb/deň : 15,47 x 10 : 365 = 0,42 €
- ZRÁŽKOVÁ VODA
- plocha, z ktorej sa odvádza zrážková voda = 4 156,2 m², ročné náklady za zrážkovú vodu = 3 020,00 €
- cena za odvod zrážkovej vody za prenajatý priestor a deň : 3 020 : 365 : 4 156,2 x 59,16 = 0,12 €
- ODVOZ ODPADU
- ročné náklady na odvoz odpadu (bez kuchyne) 2 265,- €, počet osôb v objekte 327, ročné náklady na osobu 2 265 : 327 = 6,93 €, z toho na osobu/deň 0,018 €
- cena za odvoz odpadu za 10 osôb a deň 0,018 x 10 = 0,18 €

SPOTREBA ČISTIACICH PROSTRIEDKOV

- ročná spotreba čistiacich prostriedkov (bez spotreby kuchyne)
1 343,00 €, ročná spotreba na 1 m²(bez kuchyne a jedálne)
1 343 : 5 481 = 0,24 €, ročná spotreba za prenajatý priestor 59,16 m² :
0,24 x 59,16 = 14,20 €
- spotreba čistiacich prostriedkov za prenajatý priestor za deň **0,04 €**

UPRATOVANIE

- spotreba času na upratanie prenajatého priestoru ¼ hodiny za deň,
- hodinová mzda upratovačky 2,47 €, odvody 34,95 % = 0,86 €.
- celkom upratovanie prenajatého priestoru/deň 3,33 : 4 = **0,83 €**

SLUŽBY INFORMÁTORA

- spotreba času informátora ¼ hodiny
- hodinová mzda informátora 2,47 €, odvody 34,95 % = 0,86 €.
- celková cena služieb informátora/deň 3,33 : 4 = **0,83 €**

Celkové nájomné a úhrada za služba za deň :

- | | |
|--------------------|--------|
| - nájomné | 1,89 € |
| - úhrada za služby | 3,08 € |

S P O L U	4,97 €
------------------	---------------