

Zmluva o nájme č. 1/2017

Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Základná umelecká škola
Štatutárny orgán: Mgr. art. Ján Samsely, riaditeľ školy
Sídlo: Jantárová 6 040 01 Košice
IBAN: SK21 5600 0000 0093 0792 6001
IČO: 35540435
DIČ: 2021605234

„ďalej len prenajímateľ“

Nájomca: Konzervatórium Košice
Štatutárny orgán: MgA. Bartolomej Buráš, riaditeľ školy
Sídlo: Timonova 2, 042 03 Košice
IČO: 00162761
DIČ: 2020762469

„ďalej len nájomca“

uzatvárajú túto zmluvu o nájme (ďalej len „zmluva“)

Článok II. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je časť stavby (trieda č. 24, D pavilón, na prízemí) s rozlohou celkom 80 m², nachádzajúca sa v objekte **Základnej umeleckej školy, Jantárová 2 v Košiciach** - stavba so súpisným číslom 1507 ktorá sa nachádza v katastrálnom území Skladná., obec: Košice - Juh, okres Košice IV a je evidovaný Okresným úradom, katastrálnym odborom v Košiciach na LV č. 11288.
2. Predmet nájmu je vo vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice a bol zverený do správy prenajímateľovi.
3. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi predmet nájmu na užívanie za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok III. UČEL NÁJMU

Nájomca bude uvedené priestory užívať na účely nacvičovania premiéry baletu.

Článok IV. DOBA NÁJMU

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, do 06.03.2017

Článok V. NÁJOMNÉ A PODMIENKY ÚHRAD NÁKLADOV ZA SLUŽBY

1. Nájomné bolo určené v súlade s ustanovením §5 ods. 2 Pravidiel prenájmania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice v platnom znení vo výške 9 EUR/m²/rok + prevádzkové náklady.
2. Výška nájomného predstavuje 60,- EUR /mes..
3. Platby za služby spojené s nájmom (prevádzkové náklady), spôsob ich výpočtu a ich výška sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Výška mesačných prevádzkových nákladov je celkom 96,17 EUR.

4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné vo výške 60,- eur a prevádzkové náklady vo výške 96,17 eur v termíne do 28.02.2017 na účet prenajímateľa, IBAN: SK21 5600 0000 0093 0792 6001, variabilný symbol: číslo zmluvy.
5. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb. zák. v znení neskorších predpisov.

Článok VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

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.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že prenajatý majetok je v stave spôsobilom na riadne užívanie, v takom stave ho 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 prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
7. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
8. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný nebytový priestor v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním.
9. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
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 prenajímateľ poškodenie brániace riadnemu užívaniu odstráni. Prenajímateľ je povinný v čo najkratšom čase odstrániť poruchy brániace riadnemu užívaniu predmetu nájmu.
11. 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.
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 sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
15. Nájomca je povinný bezodkladne po skončení nájmu vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.
16. Zmeny na predmete nájmu, s výnimkou drobných opráv je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípadoch, kedy prenajímateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho písomné stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
17. Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou znáša nájomca. 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.
18. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

19. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať inej osobe, ani ho vypožičať, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.
20. Nájomca nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť.
21. 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 prenajímateľ dal súhlas nájomcovi so zmenou na veci/predmete nájmu, nájomca nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.
22. Nájomca sa zaväzuje pristúpiť k zmene výšky dohodnutého nájomného v prípade, ak dôjde k zmene výšky nájomného určeného Pravidlami prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice, resp. inými internými predpismi vlastníka nebytového priestoru. V prípade zmeny cien energií spojených s prevádzkou (prevádzkové náklady) je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s nájmom vo forme dodatku k zmluve, s čím nájomca súhlasí. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu v prípade ak nájomca nebude súhlasiť s upravenou výškou nájomného, alebo prevádzkových nákladov.
23. Nájomca sa zaväzuje vykonávať údržbu predmetu nájmu v celom rozsahu na vlastné náklady.
24. Ak sa zmluvné strany nedohodli inak, je povinný ku dňu skončenia nájmu nájomca uviesť prenajaté priestory na vlastné náklady do pôvodného stavu.
25. Nájomca plní v plnom rozsahu úlohy a povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej ochrany a ochrany pred požiarmi (najmä sa zaväzuje vypracovať požiarno-evakuačný plán, požiarne poplachové smernice a pod.).
26. Zmluvné strany sa dohodli, že právne vzťahy a úkony ktoré vznikli medzi zmluvnými stranami za užívanie predmetu nájmu od 06.02.2017 do účinnosti tejto zmluvy, sú účinné, pokiaľ nie sú v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy a riadia sa jej ustanoveniami.

Článok VII. SKONČENIE NÁJMU

Nájom podľa tejto Zmluvy skončí:

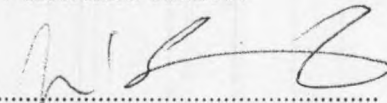
- písomnou dohodou Prenajímateľa a Nájomcu ku ktorémukoľvek dňu;
- uplynutím doby nájmu,
- písomnou výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu a to aj bez uvedenia dôvodu.

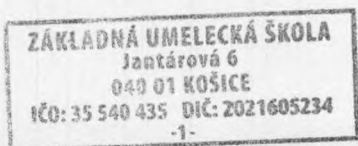
Článok VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA


1. Zmluva môže byť menená, dopĺňaná a zrušená len formou písomného dodatku k tejto zmluve.
2. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 1 vyhotovenie nájomca.

Prílohy: Predpokladané prevádzkové náklady

V Košiciach 8.2.2017


.....
prenajímateľ



 KONZERVATÓRIUM
Timonova 2
042 03 Košice
.....
1 -

nájomca

Výpočet prevádzkových nákladov zmluve o nájme nebytových priestoroch, v ZUŠ Jantárová 6, 040 01 Košice, pre MČ Košice- Juh				
Prenájom tanečnej sály (6.2.2017-6.3.2017)		zmluva č. 1/2017		
S - celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v (m ²)	1 402,00			Podiel
S ks - prenajatá plocha (m ²)	80,00	7,06%		0,0571
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období			16,00%	0,16
Počet osôb v prenajatej časti	10			
		kWh		počet hodín
Priemerná hodinová spotreba tepla na 1 m ² v kW	0,01772	21 061,33		848
Smerné číslo hodinovej spotreby teplej vody na 1 osobu v m ³	0,00137			
Smerné číslo hodinovej spotreby studenej vody na 1 osobu v m ³	0,00319			
Koeficient hodinovej spotreby zrážkovej vody na 1 m ²	0,00007			
Hodinová spotreba elektriny na 1 m ² bez DPH v kW	0,00464			
Smerné číslo hodinovej spotreby elektriny na 1 osobu v kWh	0,01875			
Predpokladané náklady za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VÚK – náklady za variabilnú zložku tepla	0,034100	131 633,33	4 488,70	5 386,44
N FÚK – náklady za fixnú zložku tepla	257,44810	34,13	8 786,70	10 544,04
N ÚK - náklady za dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				15 930,48
Predpokladané náklady za teplú vodu	cena v €	kWh/kW/m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N VTÚV – náklady za ohrev TÚV variab. zložk	0,034100	6 642,12	226,50	271,80
N FTÚV – náklady za ohrev TÚV fixná zložka	257,44810	1,1045	284,35	341,22
N VaS - VaS - vodné a stočné	2,2100	87,00	192,27	230,72
N TÚV – náklady za TÚV za objekt rozpočítavania			703,12	843,74
Predpokladané náklady za studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
CN sv -VaS - vodné a stočné	2,2100	385	850,85	1 021,02
Predpokladané náklady za zrážkovú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zv - zrážková voda	0,9000	833,65	750,28	900,34
Predpokladané náklady za elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC náklady za elektrinu v celom objekte, na plochu 70%		10 413	1 710,74	2 052,88
N E OC náklady za elektrinu, osoby 30%		4 463	733,17	879,81
N E - náklady za elektrinu celkom	0,1643	14 875	2 443,91	2 932,69
Náklady nájomcu za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VÚK ks – náklady za variabilnú zložku tepla	0,037100	68,0257	2,52	3,03
N FÚK ks – náklady za fixnú zložku tepla	245,87570	0,0176	4,34	5,20
N ÚK ks - náklady konečného spotrebiteľa (€)				8,23
Náklady nájomcu za TÚV	nákl. v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N VTÚV ks – náklady na ohrev TÚV variab. zlo	0,037100	50,16	1,86	2,23
N FTÚV ks – náklady na ohrev TÚV fixná zložk	245,875700	0,0083	2,05	2,46
N VaS ks - vodné a stočné	2,2100	0,657	1,45	1,74
N TÚV ks - náklady konečného spotrebiteľa				6,44
Náklady nájomcu za studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N svks -VaS - vodné a stočné	2,2100	1,533	3,39	4,07
Náklady nájomcu za zrážkovú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zvks - zrážková voda podiel na ploche	0,9000	0,2607	0,23	0,28
Náklady nájomcu za elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC ks nákl. za elektr. v prenajatom objekte podľa podielu na ploche		17,82	2,93	3,51
N E OC ks náklady za elektrinu, podľa počtu osôb		9,00	1,48	1,77
N E ks - celk.náklady za elektrinu v prenajatom	0,1643	26,82		5,29
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom				€ s DPH
	Teplo na vykurovanie			8,23
	Teplá voda			6,44
	Studená voda			4,07
	Zrážková voda			0,28
	Elektrina			5,29
	Poplatok za spracovanie údajov			4,86
	Upratovanie			67,00
Košice, 06.02.2017	Spolu			96,17

ZARLADNÁ UMELECKÁ ŠKOLA
Jantárová 6
040 01 KOŠICE
IČO: 35 540 435 DIČ: 2021605234
-1-