

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 223132019

uzavretá podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v meste Košice, a s týmito zásadami (zákon o majetku obci), v platnom znení medzi týmito zmluvnými stranami

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Základná škola Družicová 4, Košice**
štatutárny zástupca: Mgr. Varga Jozef - riaditeľ
sídlo: Družicová 4, 040 12 Košice
bankové spojenie: PRIMA BANKA SLOVENSKO, a. s.
číslo účtu: 0503998001/5600 (prevádzkové náklady)
IBAN: SK12 5600 0000 0005 0399 8001 (prevádzkové náklady)
číslo účtu: 0503991002/5600 (nájom)
IBAN: SK29 5600 0000 0005 0399 1002 (nájom)
IČO: 31263127

a

Nájomca: **RASLEN, spol. s r.o.**
Štatutárny zástupca: Ján Leško - konateľ
sídlo: Soľ 51, 094 35 Soľ,
IČO: 36457817
DIČ: 2020000829
IČ DPH: SK 2020000829
bankové spojenie: PRIMA BANKA SLOVENSKO, a. s.
číslo účtu: 6884568001
IBAN: SK65 5600 0000 0068 8456 8001
„ďalej len nájomca“

Článok II.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je nebytový priestor – časť chodby vo vestibulu o **výmere 1 m²** - nachádzajúci sa v objekte Základnej školy Družicová 4, Košice, - stavba so súpisným číslom 1475, na parcele č. 3073, ktorá sa nachádza v katastrálnom území: Jazero, okres Košice IV, obec Košice – Nad Jazerom a je evidovaná Okresným úradom Košice, Katastrálny odbor na LV č. 3121.
2. Predmet nájmu je vo vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice v pomere 1/1.
3. Prenajímateľ je oprávnený prenajímať predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy na základe zmluvy č. 127/2004 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 19.02.2004 v znení neskorších dodatkov.
4. Predmet nájmu je vyznačený v grafickej prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v Čl. II. ods. 1, ods. 4 tejto zmluvy na užívanie v dohodnutom rozsahu uvedenom v Čl. IV tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady. Predmetom nájmu nie je žiaden hnutelý majetok.

Článok III.

Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať za účelom osadenia a prevádzkovania 1 ks predajného automatu na občerstvenie kusovým potravinovým tovarom.

Článok IV.

Trvanie nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **od 2.12.2019 na dobu neurčitú**.
2. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu,
 - b) odstúpením od zmluvy zo zákonných dôvodov ako aj z dôvodu porušenia povinností vyplývajúcich z Čl. V. a VI. zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak premet zmluvy nájomca užíva v rozpore s dohodnutým účelom, ak si nájomca neplní povinnosti spojené s úhradami nájmu a prevádzkových nákladov, alebo činnosť bola zrušená.
 - c) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu bez uvedenia dôvodu.

3. Odstúpenie od zmluvy v zmysle ods. 2 písm. b) tohto článku je účinné dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy sa táto v celom rozsahu ruší.
4. Zmluvné strany si dohodli pre prípad výpovede v zmysle ods. 2 písm. c) tohto článku výpovednú lehotu tri (3) mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.
5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný prenajímateľovi odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Nájomca nie je oprávnený po skončení zmluvného vzťahu akýmkoľvek spôsobom užívať predmet nájmu, alebo tento akýmkoľvek spôsobom poskytnúť k užívaniu tretím osobám.
6. Vzhľadom k skutočnosti, že počas letných prázdnin (júl, august) je budova prenajímateľa uzavretá a predmet nájmu nie je možné zo strany nájomcu prevádzkovať, zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude užívať predmet nájmu v rozsahu 10 mesiacov ročne (počas školského roku). Tomu zodpovedá aj výška nájmu a výška prevádzkových nákladov špecifikovaná v článku V. tejto zmluvy.

Článok V.

Nájomné a prevádzkové náklady

1. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ustanovením § 111 ods. 1, §79 ods.4 Štatútu mesta Košice a v súlade s časťou D.3 ods. 1 Prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice v platnom znení na výške nájmu za jeden predajný automat **163,08 Eur + prevádzkové náklady**.
2. Výška nájomného predstavuje **163,08 eur ročne**.
3. Výška prevádzkových nákladov predstavuje **136,92 ročne**.
4. Prevádzkové náklady, spôsob ich výpočtu a ich výška sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
5. Nájomca sa zaväzuje nájomné platiť vopred polročne, vždy k 20.1., 20.9. príslušného kalendárneho roka **vo výške 81,54 eur** na účet prenajímateľa - Prima Banka Slovensko, a.s., **číslo účtu: 0503991002/5600, IBAN: SK29 5600 0000 0005 0399 1002, variabilný symbol 223132019**.
6. Nájomca sa zaväzuje prevádzkové náklady platiť vopred polročne, vždy k 20.1., 20.9. príslušného kalendárneho roka **vo výške 68,46 eur** na účet prenajímateľa - Prima Banka Slovensko, a.s., **číslo účtu: 0503998001/5600, IBAN: SK12 5600 0000 0005 0399 8001, variabilný symbol 223132019**.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí alikvotnú časť nájomného a prevádzkových nákladov za obdobie od 2.12.2019 do 31.12.2019 najneskôr do 20.12.2019.
8. Prenajímateľ raz za kalendárny rok, spravidla do 30.6. kalendárneho roka predloží nájomcovi jednorázové vyúčtovanie ročnej úhrady za služby spojené s nájmom v predchádzajúcom roku. Nedoplatky, resp. preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.
9. 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 dodávateľom.
10. V prípade zmeny cien energií spojených s prevádzkou je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s nájmom vo forme dodatku k zmluve podpísanom oboma zmluvnými stranami ku dňu kedy došlo k zvýšeniu zo strany dodávateľa.
11. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

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 odovzdávať v dohodnutom čase v stave spôsobilom na riadne užívanie.
3. Nájomca sa zaväzuje, že sortiment ponúkaného tovaru bude v súlade s §8, ods.3 Vyhlášky č. 527/2007 Ministerstva zdravotníctva SR o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež (ponúkaný tovar nebude obsahovať alkohol, kofeín, chinín ani zakázané látky).
4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá.
5. Nájomca je povinný dodržiavať vnútorný poriadok školy, zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.
6. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu a v súlade s touto nájomnou zmluvou. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
7. 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.
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. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný nebytový priestor v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať do nájmu, podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
10. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
11. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu a nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil prenajímateľa alebo ostatných nájomcov.
12. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.
13. Prenajímateľ umožní nájomcovi vstup k časti prenajatých nebytových priestorov počas prevádzky školy na nutnú opravu a údržbu automatu a jeho doplnenie.
14. Prenajímateľ zabezpečí uzamykanie priestorov mimo pracovných hodín. V rámci všeobecného upratovania bude vynášať odpadky z blízkosti automatu.
15. Prenajímateľ si vyhradzuje právo obmedzenia na nevyhnutný čas prevádzky a dôvodu nutnej údržby, opráv a pod.
16. Nájomca zabezpečí na svoje náklady opravy, údržbu a poistenie vlastného majetku používaného v prenajatom priestore.
17. Nájomca zabezpečí prevádzku a plnenie potravinového automatu počas školského roka na vlastné náklady a zabezpečí, aby tovar ponúkaný v jeho automate bol vždy v záručnej dobe a bol zdraviu nezávadný.
18. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
19. V prípade závažnej poruchy alebo havarijnej situácie, ktorá znemožní riadne využívanie predmetu nájmu, prenajímateľ podľa možnosti včas oznámiť túto skutočnosť nájomcovi.
20. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
21. Nájomca sa zaväzuje počas užívania prenajatých priestorov dodržiavať zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, zákon č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.

Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním týchto predpisov zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.

22. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
23. Nájomca je povinný bezodkladne po skončení nájmu vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
24. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne prísť k zmene výšky dohodnutého nájomného v prípade, ak dôjde k zmene výšky nájomného určeného Štatútom Mesta Košice resp. prílohou Štatútu mesta Košice, resp. Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach.

Článok VII.

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresu sídla zmluvnej strany uvedenu v čl. I. 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 doručenú, 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 VIII.

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, ustanovenia zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Obchodného zákonníka, ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky ako aj všeobecne záväzné právne predpisy mesta Košice a ustanovenia Štatútu mesta Košice.
4. 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.
5. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom **02.12.2019**.
7. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dve (2) vyhotovenia obdrží prenajímateľ, dve (2) vyhotovenia nájomca a jedno (1) vyhotovenie Mesto Košice.

Prílohy:

- č. 1 – grafická príloha
- č. 2 – výpočtový list prevádzkových nákladov

Košice 2019

Soľ2019

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Mgr. Varga Jozef - riaditeľ
Základnej školy Družicová 4, Košice

.....
Ján Leško - konateľ
spoločnosti RASLEN, spol. s r.o.