

Zmluva o dlhodobom nájme č. 23812020D

Uzavretá podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Základná škola Ľudovíta Fullu, Maurerova 21, Košice**
Štatutárny zástupca: PaedDr. Katarína Martiňáková, riaditeľka
Sídlo: Maurerova 21, 040 22 Košice
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IBAN:
IČO: 35546841
DIČ: 2021682509
„ďalej len prenajímateľ“

a

Nájomca: **Xenon SK, s.r.o.**
Zastúpená: Ing. Danka Luca, konateľ
Adresa: Vyšná úvrat' 1884/13, 040 14 Košice
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IBAN:
IČO: 44 828 926
DIČ: 2022846639
„ďalej len nájomca“

Článok II. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v suteréne školy v trakte D: 2 triedy (miestnosť č. 104 a miestnosť č. 105), chodba – čakáreň, nachádzajúca sa v objekte Základnej školy Ľudovíta Fullu, Maurerova 21, Košice – budova so súpisným číslom 895, na parcele č. 1835, 1837, 1838, 1839, ktorá sa nachádza v katastrálnom území: Furča, okres: Košice III, obec: Košice a je evidovaná Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na LV č. 1.
2. Predmet nájmu je vo vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice.

3. Prenajímateľ je oprávnený prenajímať predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy na základe zmluvy č. 66/2004 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 10.2.2004.
4. Výmera prenajatého priestoru predstavuje: **151,6 m²**
5. Predmet zmluvy je vyznačený v grafickej prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy na užívanie v dohodnutom rozsahu uvedenom v Čl. III tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať na účely prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia na poskytovanie jednodňovej zdravotnej starostlivosti.

Článok IV. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú**.

Článok V. Nájomné a prevádzkové náklady

1. Nájomné bolo určené v súlade s osobitným ustanovením D.2 odsek 1, bod d) Prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice v platnom znení vo výške *36,00 €/m²/rok + prevádzkové náklady* za triedy a chodbu.
2. Výška nájomného predstavuje **5 457,60 € ročne**
Slovom: **Päťtisícštyristopäťdesiatšedem Eur 60 centov**.

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať zálohové platby nájomného v mesačných splátkach do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške **454,80 €**.

Slovom: **Štyristopäťdesiatštyri Eur 80 centov**,
na účet prenajímateľa:

PRIMA BANKA SLOVENSKO, a.s.
číslo účtu: 0504732002/5600, variabilný symbol: 23812020
IBAN: SK55 5600 0000 0005 0473 2002

3. Zálohové platby za služby spojené s nájmom (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.

Tvorია ich náklady na:

Teplo na ÚK a zrážkovú vodu – pravidelné paušálne platby.

Studenú vodu, vodné a stočné – platba raz mesačne podľa skutočnej spotreby na základe odpočtu z merača a predloženej faktúry.

Elektrina – platba raz mesačne podľa skutočnej spotreby na základe odpočtu z pomerného elektromera a predloženej faktúry.

Výška prevádzkových nákladov predstavuje **1 087,13 € ročne**

Slovom: **Jedentisícosemdesiat sedem Eur 13 centov.**

Prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov nájomca zaplatí v mesačných splátkach do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške **90,59 €**

Slovom: **Deväťdesiat Eur 59 centov**, na účet prenajímateľa:

PRIMA BANKA SLOVENSKO, a.s.

číslo účtu: 0504739001/5600, variabilný symbol: 23812020

IBAN: SK38 5600 0000 0005 0473 9001

4. Platby za služby spojené s nájmom a prevádzkové náklady, sa nájomca zaväzuje uhrádzať v termíne splatnosti určených pre nájomné, tak ako sú uvedené v čl. V. bode 2. a v čl. V. bode 3. tejto zmluvy

Nájomné + prevádzkové náklady mesačne činí **545,39 €**.

Slovom: **Päťstoštyridsaťpäť Eur 39 centov.**

5. Prenajímateľ raz za kalendárny rok, spravidla do 30.6. kalendárneho roka predloží nájomcovi jednorazové vyúčtovanie ročnej úhrady za služby spojené s nájmom v predchádzajúcom roku. Nedoplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Prenajímateľ na základe jednorazového 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.
6. 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.
7. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

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 odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že majetok v takom stave preberá. O stave prenajímaného majetku v čase uzavretia zmluvy sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.
4. Nájomca prehlasuje, že preberá predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
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 zodpovedajúcemu účelu nájmu.
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. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať alebo dať do podnájmu 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.
9. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu.
10. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil prenajímateľa a ostatných nájomcov.
11. 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.
12. Drobné úpravy 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.
13. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú počas užívania prenajatých priestorov. 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 upozorení 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.

14. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
15. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
16. Prenajímateľ sa zaväzuje, v dostatočnom časovom predstihu (najmenej 10 dní) oboznámiť nájomcu s plánovanými stavebnými úpravami a inými podstatnými zmenami predmetu nájmu.
17. Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov (napr. zmenu sídla, oprávnených osôb atď.) a iných skutočností potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
18. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia a sprístupniť ich pre účely vykonávania revízií technických zariadení a pre potreby ich opráv.
19. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie prenajatých priestorov počas doby trvania nájmu.
20. Nájomca zodpovedá za technickú bezpečnosť prenajatých priestorov.
21. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
22. 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.
23. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
24. Nájomca je povinný vykonávať odborné technické prehliadky technických zariadení, hasičských prístrojov a hydrantov, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch a to v rozsahu a v termínoch podľa platnej legislatívy.

25. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný upratovanie v prenajatej časti objektu zabezpečiť samostatne.
26. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať prenajaté priestory.
27. V prípade, že nájomca bez súhlasu prenajímateľa realizuje stavebné úpravy predmetu nájmu, je povinný ku dňu skončenia nájmu uviesť prenajaté priestory na vlastné náklady do pôvodného stavu.
28. Nájomca je povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní prenajímaného majetku a jeho stave v čase vrátenia sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.

Článok VII. Skončenie nájmu

Nájom podľa tejto zmluvy skončí:

- výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu bez udania dôvodu pričom výpovedná doba je šesťmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení,
- písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu,
- odstúpením od zmluvy z dôvodov určených zákonom a odstúpením od zmluvy podľa Čl. VI. bod 8 tejto zmluvy, ktorým sa zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.

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 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 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 Zb. 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 za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa www.zsfullu.sk .
7. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ, dve vyhotovenia nájomca a jedno vyhotovenie Mesto Košice.

Príloha:

č. 1 – grafické znázornenie prenajatých priestorov

č. 2 – výpočtový list

V Košiciach dňa 28.7.2020

V Košiciach dňa 28.7.2020

.....
prenajímateľ:

PaedDr. Katarína Martiňáková
riaditeľka školy

.....
nájomca:

Ing. Danko Luca
konateľ Xenon SK, s.r.o.



Základná škola Ľudovíta Fullu, Maurerova 21, 040 22 Košice

Výpočtový list

Nájomca: Xenon
Účel nájmu: Prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia na poskytovanie
 Jednodňovej zdravotníckej starostlivosti.

Celková plocha objektu, úžitková: 8 014 m²
 vykurovaná: 6 960m²
 Prenajatá plocha: 151,60 m²
 Vykurovací plocha: 133,80 m²
 Doba nájmu: od 01.08.2020 na dobu neurčitú

Výmera prenajatého priestoru predstavuje : 151,60 m²

Z toho:

Dve triedy spolu **133,80m²**
 (miestnosť č. 104 – 75,80 m² a miestnosť č. 105 – 58 m²)
 Chodba – čakáreň **17,80 m²**

Výška nájomného predstavuje 151,6 m² x 36,00 €/m²/kalendárny rok = **5 457,60 €**
ročne, slovom Päťtisícštyristopäťdesiatšedem Eur 60 centov.

Prevádzkové náklady

1. **Náklady na teplo na ÚK a zrážkovú vodu** (výpočet tvorí tabuľka)
2. **Studená voda:** Platba raz mesačne podľa skutočnej spotreby (odpočet z merača).
 - vodné vo výške 1,3362€/m³ + 20% DPH
 - stočné vo výške 0,9870€/m³ + 20% DPH
3. **Elektrina:** Platba raz mesačne podľa skutočnej spotreby (odpočet z pomerného elektromera) vo výške 0,1753€/kWh + 20% DPH

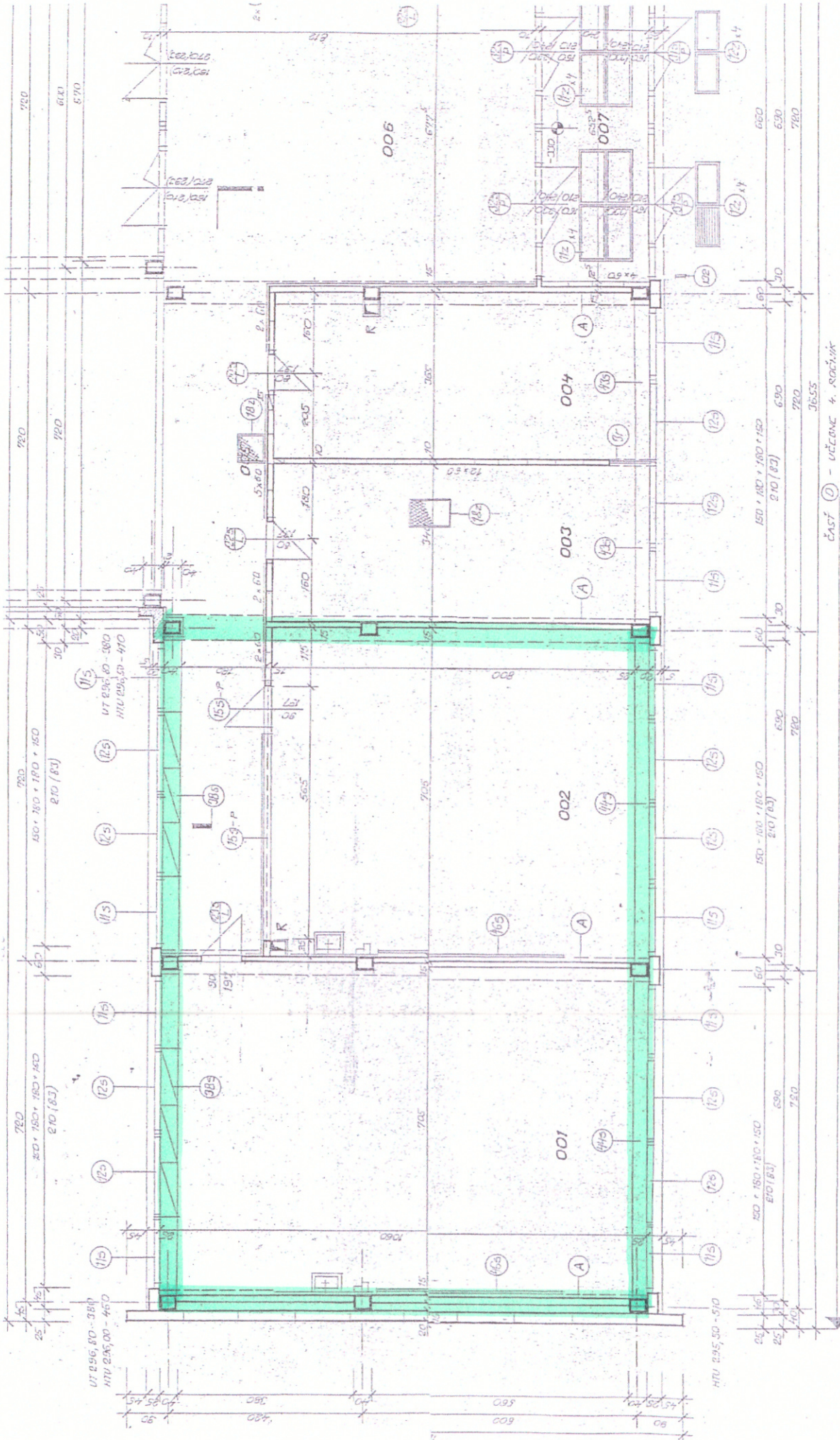
Nájomné :	5 457,60 €
Prevádzkové náklady:	1 087,13 €
Spolu	6 544,73 €/ročne

V Košiciach dňa 27.07.2020

PaedDr. Katarína Martiňáková
 riaditeľka školy

Výpočet úhrady za nájomné a prevádzkové náklady:	Nájomné €/ mesiac	Prevádzkové náklady (na teplo na ÚK a zrážkovú vodu) €/ mesiac
Január	454,80	90,59
Február	454,80	90,59
Marec	454,80	90,59
Apríl	454,80	90,59
Máj	454,80	90,59
Jún	454,80	90,59
Júl	454,80	90,59
August	454,80	90,59
September	454,80	90,59
Október	454,80	90,59
November	454,80	90,59
December	454,80	90,64
Celkom / rok	5 457,60	1 087,13
	6 544,73 €	

Predpokladané prevádzkové náklady pre Jednodňovú chirurgiu Xenon v priestore ZŠ Ľudovíta Fullu				
Predpokladané prevádzkové náklady v roku 2020		Zmluva č. 23812020		
S - celková podlahová plocha za objekt rozpočítavania v (m ²)	8 014,00	priemerný ročný podiel		
S ks - vykurovacia podlahová plocha nebytového priestoru (m ²),	133,80	1,67%	0,0167	
Celková prenajatá plocha	151,60	zrážková v.	1,89%	0,0189
CP os sv - celkový počet osôb v objekte		smerné číslo	podiel	spotreba
P os sv ks - počet osôb v prenajatom objekte	0	8,00	0,00%	0,00
CP os EL - celkový počet osôb v objekte				
P os EL ks - počet osôb nájomník	0	200,00	0,00%	0,0000
P EL celková upravená plocha - upr. plocha nájom	8 014,00	75,80	0,95%	0,0095
Náklady na teplo na UK v celom objekte	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N vUK – náklady na variabilnú zložku tepla	0,0447	476 250,00	21 288,38	25 546,05
N fUK – náklady na fixnú zložku tepla	267,8905	99,3349	26 610,88	31 933,05
N UK - náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				57 479,10
Náklady na studenú vodu v celom objekte	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
CN sv -VaS - vodné a stočné	0,0000	0	0,00	0,00
Náklady na zrážkovú vodu v celom objekte	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zv - zrážková voda	0,9870	3 547,00	3 500,89	4 201,07
Náklady na elektrinu v celom objekte	nákl.1 kWh	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC náklady za elektrinu, 70% na plochu		0	0,00	0,00
N E OC náklady za elektrinu, 30 % pre osoby		0	0,00	0,00
N E - náklady elektriny celkom	0,00000	0	0,00	0,00
Náklady nájomcu na teplo na UK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N vUK ks – náklady na variabilnú zložku tepla	0,0447	7 951	355,43	426,51
N fUK ks – náklady na fixnú zložku tepla	267,8905	1,6585	444,29	533,15
N UK ks - náklady konečného spotrebiteľa (€)				959,66
Náklady nájomcu na studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N svks -VaS - vodné a stočné	0,0000	0,00	0,00	0,00
Náklady nájomcu na zrážkovú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zvks - zrážková voda	0,9870	67,10	66,23	79,47
Náklady nájomcu na elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC ks nákl. za elektr. v pren. objekte, podľa pod. na ploche		0	0,00	0,00
N E OC ks náklady za elektrinu v pren. objekte, podľa pod. osôb		0	0,00	0,00
N E ks - náklady elektriny v prenajatom objekte	0,00000	0	0,00	0,00
Predpokladané náklady nájomcu na spotrebu médií v roku 2020				€ s DPH
	Teplo			959,66
	Studená voda			0,00
	Zrážková voda			79,47
	Elektrina			0,00
	Odvoz odpadu			48,00
Košice, 30.6.2020	Spolu			1 087,13
Platba na mesiac				90,59



ČASŤ (D) - VEĽKONÉ + SÚČASŤA

