

# Zmluva o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov č. 24913018

(ďalej len „Zmluva o budúcej zmluve“)

podľa § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej len „Občiansky zákonník“)

## Článok I

### Zmluvné strany

**Budúci prenajímateľ: ZŠ Starozagorská 8, Košice**

Štatutárny orgán: PaedDr. Alexander Suchan

Sídlo: Starozagorská č. 8, 040 23 Košice

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,

Číslo účtu: SK38 5600 0000 0005 0390 8002

IČO: 31985921

**ďalej len „Budúci prenajímateľ“**

a

**Budúci nájomca: Súkromná spojená škola Starozagorská 8, Košice**

s organizačnými zložkami:

a) Súkromná základná škola, Starozagorská č. 8, Košice

b) Súkromné gymnázium, Starozagorská č. 8, Košice

Zriaďovateľ: Mgr. Eva Bednáriková, riaditeľka

Sídlo: Starozagorská č. 8, 040 23 Košice

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.,

Číslo účtu: SK07 1100 0000 0029 2490 2003

IČO: 42322855

**ďalej len „Budúci nájomca“**

uzatvárajú podľa § 50a Občianskeho zákonníka nasledujúcu Zmluvu o budúcej zmluve:

## Článok II

### Úvodné ustanovenia

1. Nehnuteľný majetok, ktorý bude predmetom nájmu budúcej zmluvy o nájme nebytových priestorov je vo výlučnom vlastníctve mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice.
2. Na základe Zmluvy č. 2010000656 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 24. 6. 2010, s účinnosťou od 1. 7. 2010 správcom majetku Mesta Košice, a to nehnuteľnosti – Základnej školy Starozagorská 8, Košice, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, sa stala Základná škola Starozagorská 8, Košice, konajúca prostredníctvom jej riaditeľa PaedDr. Alexandra Suchana.

## Článok III.

### Predmet Zmluvy

1. Budúci prenajímateľ a Budúci nájomca sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy v lehote najneskôr do 31. 8. 2018 uzavrú budúcu zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorej obsah je špecifikovaný v prílohe tejto Zmluvy.
2. Budúci nájomca sa zaväzuje investovať do nehnuteľného majetku v správe Budúceho prenajímateľa vo výške minimálne 4.565,61 € v lehote najneskôr do 31. 8. 2018. Investícia spočíva v dodávke a inštalácii PVC podlahy na chodbe v pavilóne F, oprave omietok stien a vymaľovaní malej telocvične. Práce budú realizované v období školských prázdnin tak, aby nebol narušený chod školy počas školského roka.
3. Budúci nájomca sa ďalej zaväzuje:
  - previesť technické zhodnotenie majetku po skončení nájmu na mesto Košice za 1,- €,

- že nemá nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu počas trvania nájmovej zmluvy, ani po ukončení nájmu
- že súhlasí s tým, že ak aj prenajímateľ dal súhlas nájomcovi so zmenou na predmete nájmu, nájomca nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

#### **Článok IV. Osobitné ustanovenie**

1. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že pokiaľ by k uzatvoreniu budúcej zmluvy o nájme nebytových priestorov neprišlo v stanovenej dobe uvedenej v čl. III tejto dohody, má každá zo zmluvných strán právo domáhať sa do jedného roka na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím.
2. V prípade, že Budúci nájomca nespĺní záväzok uvedený článku III ods. 2 tejto Zmluvy je Budúci prenajímateľ oprávnený odstúpiť od budúcej zmluvy o nájme nebytových priestorov.

#### **Článok V 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 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení nesk. predpisov a subsidiárne relevantné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
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. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali a na znak súhlasu podpísali.
5. Táto Zmluva je v súlade s ust. § 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 ust. § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa - [www.zsstarozagorska.sk](http://www.zsstarozagorska.sk). Zverejnenie na webovom sídle Prenajímateľa uskutoční Prenajímateľ v nasledujúci deň po podpise oboma zmluvnými stranami.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú prílohy:  
- **Príloha: Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 249092018**
7. Táto Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dva obdrží Budúci nájomca, tri Budúci prenajímateľ ako správca majetku, z čoho jeden rovnopis obdrží Mesto Košice.

V Košiciach dňa 20.7. 2018

**Za Budúceho prenajímateľa:**

**Za Budúceho nájomcu:**

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

.....  
*Mgr. Eva Bednáriková*  
riaditeľka SŠŠ Starozagorská 8 Košice

Príloha

**Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 249092018**

(ďalej len „Zmluva“)

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení nesk. predpisov (ďalej len „Zákon č. 116/1990 Zb.“) a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení nesk. predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

**Článok I**  
**Zmluvné strany**

**Prenajíateľ: ZŠ Starozagorská 8, Košice**

Štatutárny orgán: PaedDr. Alexander Suchan  
Sídlo: Starozagorská č. 8, 040 23 Košice  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,  
Číslo účtu: SK38 5600 0000 0005 0390 8002  
IČO: 31985921  
**ďalej len „Prenajíateľ“**

a

**Nájomca: Súkromná spojená škola Starozagorská 8, Košice**

s organizačnými zložkami:

a) Súkromná základná škola, Starozagorská č. 8, Košice

b) Súkromné gymnázium, Starozagorská č. 8, Košice

Zriaďovateľ: Mgr. Eva Bednáriková, riaditeľka

sídlo: Starozagorská č. 8, 040 23 Košice

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.,

Číslo účtu: SK07 1100 0000 0029 2490 2003

IČO: 42322855

**ďalej len „Nájomca“**

**Článok II**  
**Predmet Zmluvy**

1. Predmetom Zmluvy je prenájom nebytových priestorov:

1. nadz. podlažie tr. F		m <sup>2</sup>	2. nadz. podlažie tr. F		m <sup>2</sup>
Univerzálna dielňa (103F01)	41,49		Sklad (203F)	20,09	
(103F02)	41,49		Kabinet (204F)	20,09	
Kabinet (104F)	20,09		Učebňa (205F01)	33,06	
Prípravňa (105F)	40,95		(205F02)	40,11	
Sklad (106F)	20,09		(205F03)	9,81	
Chodba (102F)	68,40				<b>123,16 m<sup>2</sup></b>
Schody (117F)	3,78				
WC Ch/D (111F)	7,86				
(112F)	3,38				
(109F)	3,74				
(110F)	6,65				
(113F)	7,05				
(114F)	0,88				
(115F)	0,32				
Šatňa (108F)	28,68				
Cvičný byt (107F)	62,83				
	<b>357,68 m<sup>2</sup></b>				<b>Spolu: 480,84 m<sup>2</sup></b>

2. Okrem nebytových priestorov uvedených v bode 1 tohto článku, má Nájomca právo užívať aj spoločne užívané priestory budovy ZŠ Starozagorská 8 Košice a to: a) 50 % plochy: schodisko (116F), vstup (101F); b) 39 % plochy: schodisko (210F), ktoré bude užívať spolu so Súkromnou materskou školou Starozagorská 8 Košice (ďalej len „Materská škola“). Výmera uvedených spoločne užívaných priestorov je nasledovná:

1. nadz. podlažie tr. F				2. nadz. podlažie tr. F			
			m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>
Schodisko	(116F)	50 %	8,905	Schodisko	(210F)	39 %	7,5
Vstup	(101F)	50 %	10,045				
			<b>18,95 m<sup>2</sup></b>				<b>7,5 m<sup>2</sup></b>
				<b>Spolu: 26,45 m<sup>2</sup></b>			

3. Všetky priestory uvedené v bode 1 a 2 tohto článku sa nachádzajú na 1. a 2. nadzemnom podlaží v trakte F nehnuteľnosti budovy Školy, so súpisným číslom 3104, na parcele č. 3755/76 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Grunt, obec Košice - Sídliisko KVP, okres Košice II, zapísanej na LV č. 965, evidovanej Okresným úradom, katastrálnym odborom v Košiciach. Grafické znázornenie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je vyznačené v Prílohe č. 1, častiach: a) a b), zo dňa 16. 6. 2018, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.

4. Nehnuteľný majetok, ktorý je predmetom nájmu je vo výlučnom vlastníctve mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice.

5: Na základe Zmluvy č. 2010000656 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 24. 6. 2010, s účinnosťou od 1. 7. 2010 správcom majetku Mesta Košice, a to nehnuteľnosti – Základnej školy Starozagorská 8, Košice, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, sa stala Základná škola Starozagorská 8, Košice, konajúca prostredníctvom jej riaditeľa PaedDr. Alexandra Suchana.

6. Podľa ust. § 6 ods. 4, tretia veta zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení nesk. predpisov: „Správca alebo mestská časť vykonáva právne úkony pri správe majetku obce v mene obce.“

7. Celková výmera prenajatých nebytových priestorov podľa tejto Zmluvy je v období od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do 31.08.2020: **507,29 m<sup>2</sup>** (480,84 m<sup>2</sup> + 26,45 m<sup>2</sup>).

8. Spoločne užívané priestory špecifikované v čl. II bod 2. Zmluvy, ktorých celková výmera v období od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do 31.08.2020 je 26,45 m<sup>2</sup>, potrebujú pre svoju prevádzku Nájomca i Materská škola. Z tohto dôvodu sa zmluvné strany dohodli, že Nájomca bude za ne uhrádzať nájomné vypočítané za:

- a) ½ výmery spoločne užívaných priestorov: schodisko (116F) a vstup (101F);
- b) 0,39 výmery spoločne užívaných priestorov: schodisko (210F).

9. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi predmet nájmu a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady uvedené v Čl. V. tejto Zmluvy.

### Článok III Doba nájmu

Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú - od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do 31. 8. 2020.

### Článok IV Účel nájmu

Prenajímateľ umožní Nájomcovi používať predmet nájmu za účelom organizácie výchovno-vzdelávacieho procesu Nájomcu.

## Článok V Nájomné a prevádzkové náklady

1. Nájomné bolo určené v súlade s ust. kapitoly D.2 Nájom tried a ostatných školských priestorov ods. 1 písm. b) prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice účinným odo dňa 1. 7. 2017, ktorý bol prijatý Mestským zastupiteľstvom v Košiciach uznesením č. 739 prijatým na svojom XV. zasadnutí dňa 24. 4. 2017 v platnom znení vo výške 9 €/m<sup>2</sup>/rok + prevádzkové náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za prenajaté nebytové priestory sa upraví v prípade zmeny jeho výšky v uvedenej kapitole D.2 prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice.
2. S prihliadnutím na Čl. II, bod 7. a 8. tejto Zmluvy, výšku mesačného nájomného za prenajaté nebytové priestory a spoločne užívané priestory predstavuje za dobu nájmu od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do 31. 8. 2020 suma **380,47 €/ mesiac** [(9€ x 507,29 m<sup>2</sup>) / 12 mesiacov].
3. S prihliadnutím na Čl. II, bod 7. a 8. tejto Zmluvy, pričom pri výpočte úhrady prevádzkových nákladov za obdobie od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do 31. 8. 2020 sa vychádzalo z dokumentu "Predpoklad prevádzkových nákladov (Súkromná SŠ Starozagorská 8, Trakt F) v priestore ZŠ Starozagorská 8, Košice za obdobie 1. 9. 2018 - 31. 8. 2020" zo dňa 18. 6. 2018, ktorý tvorí Prílohu č. 2, časť a), b) a c) tejto Zmluvy a pričom sa zohľadňovalo obdobie skutočného užívania predmetu nájmu Nájomcom podľa tejto Zmluvy, výšku prevádzkových nákladov predstavuje za dobu nájmu:
  - a) od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do 31. 12. 2018 suma: **3 116,18 €**, čo predstavuje sumu: **779,05 € mesačne**;
  - b) od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 suma: **8 287,99 €**, čo predstavuje sumu: **690,66 € mesačne**;
  - c) od 1. 1. 2020 do 31. 8. 2020 suma: **5 071,33 €**, čo predstavuje sumu: **633,92 € mesačne**.
4. Platby za služby spojené s nájmom (**prevádzkové náklady**), spôsob ich výpočtu a ich výška sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí Prílohu č. 2, v častiach: a), b) a c) tejto Zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
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 249092018, doplňujúci údaj: "NAJOMNE TR.F".
6. Úhradu prevádzkových nákladov podľa čl. V, ods. 3 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 249092018, doplňujúci údaj: "PREV.NAKL. TR.F".
7. V prípade zmeny cien energií spojených s prevádzkou je Prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za prevádzkové náklady za služby spojené s nájmom tak, aby zodpovedali skutočným nákladom na prevádzku, a to vo forme dodatku k Zmluve podpísanom oboma zmluvnými stranami ku dňu kedy došlo k zvýšeniu zo strany dodávateľa.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný po prehodnotení výšky úhrad za energie po skončení každého kalendárneho roka 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 každý kalendárny rok sa Nájomca zaväzuje uhradiť prípadný nedoplatok, Prenajímateľ preplatok. Prenajímateľ uhradí na základe vyúčtovania prípadný preplatok Nájomcovi znížením jeho platieb za prevádzkové náklady za nasledujúce obdobie. Nájomca uhradí prípadný nedoplatok Prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcovi.
9. 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 (ďalej len „Nariadenie vlády 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.

10. V súlade s ust. § 3 ods. 4) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších 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. 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.
3. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu účelu nájmu.
4. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa, a to formou písomného dodatku k Zmluve.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s touto nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať alebo dať do podnájmu inej tretej 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.
6. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Prenajímateľa a ostatných nájomcov. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu a ostatných nájomcov.
7. 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 stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených Nájomcom pri tejto zmene.
8. 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.
9. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú počas užívania prenajatých priestorov jeho zavinením, alebo zanedbaním jeho povinností. Nájomca je povinný takto vzniknutú škodu odstrániť na vlastné náklady. Ak sa tak v lehote primeranej na odstránenie vzniknutej škody nestane, má Prenajímateľ, po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu, právo škody odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu dôvodne vynaložených nákladov na ich odstránenie. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté a dôvodne vynaložené náklady Prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi. Nájomca zodpovedá aj za škody spôsobené tretími osobami, ktoré sa zdržiavali v prenajatých priestoroch so súhlasom Nájomcu.
10. 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.
11. 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.
12. V súlade s ust. § 5, ods. 1 Zákona č. 116/1990 Zb. sa zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ na svoje náklady odstráni závanu na prenajatých nebytových priestoroch, ktoré preukázateľne nevznikli v súvislosti s ich užívaním Nájomcom.
13. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie nebytových priestorov uvedených v čl. II, bod 1. tejto Zmluvy.

14. Nájomca je povinný umožniť povereným zamestnancom Prenajímateľa vstup do nebytových priestorov uvedených v čl. II, bod 1. tejto Zmluvy za účelom kontroly ich využitia.

15. 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.

16. Nájomca zabezpečuje a plní úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení nesk. predpisov v plnom rozsahu, okrem prevádzky a kontroly vyhradených technických zariadení (plynové, tlakové, zdvíhacie a elektrické zariadenia v zmysle vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými, a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia), za ktorých prevádzku zodpovedá Prenajímateľ a rovnako úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení nesk. predpisov. Nájomca je ďalej povinný zabezpečiť v plnom rozsahu plnenie úloh na ochranu pred požiarimi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení nesk. predpisov, okrem prevádzky a kontroly požiarneho zariadenia, za ktorých prevádzku zodpovedá Prenajímateľ.

17. Nájomca preberá zodpovednosť za prevádzku všetkých elektrických zariadení v prenajatých nebytových priestoroch uvedených v čl. II bod 1. tejto Zmluvy, a to vrátane ich revízií a odborných prehliadok.

18. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si upratovanie v prenajatých nebytových priestoroch uvedených v čl. II bod 1. tejto Zmluvy, samostatne na vlastné náklady a udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.

19. Ku dňu skončenia nájmu v prenajatých nebytových priestoroch uvedených v čl. II bod 1. tejto Zmluvy, je Nájomca povinný na vlastné náklady vypratáť prenajaté nebytové priestory uvedené v čl. II, bod 1. tejto Zmluvy a odovzdať ich Prenajímateľovi.

20. V prípade, že Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa realizuje stavebné úpravy nebytových priestorov uvedených v čl. II, bod 1. tejto Zmluvy, je povinný ku dňu skončenia nájmu uviesť prenajaté priestory na vlastné náklady do pôvodného stavu.

21. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť plnenie dohodnutých služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov uvedených v čl. II bod 1. tejto Zmluvy, ak prekážka ich plnenia nespočíva v tretej osobe.

22. Ak Nájomca môže prenajaté nebytové priestory uvedené v čl. II, bod 1. tejto Zmluvy a spoločne užívané priestory uvedené v čl. II bod 2. tejto Zmluvy užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti ustanovené Zákonom č. 116/1990 Zb., má Nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.

23. Nájomca je povinný vrátiť prenajatý nebytový priestor uvedený v čl. II bod 1. tejto Zmluvy v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a úpravy vykonané so súhlasom Prenajímateľa. O odovzdaní prenajímaného majetku a jeho stave v čase vrátenia sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.

24. Nájomca je povinný každoročne do konca kalendárneho mesiaca jún nahlásiť Prenajímateľovi počet osôb – žiakov a zamestnancov Nájomcu využívajúcich prenajaté nebytové priestory špecifikované v čl. II bod 1. tejto Zmluvy.

25. Nájomca sa zaväzuje investovať do nehnuteľného majetku v správe Prenajímateľa vo výške minimálne 4.565,61 € v lehote najneskôr do 1. 5. 2019. Investícia spočíva v oprave omietok stien a vymaľovaní malej telocvične. Práce budú realizované v období školských prázdnin tak, aby nebol narušený chod školy počas školského roka. V prípade, že Nájomca nesplní uvedený záväzok, je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy.

26. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou na veci/predmete nájmu počas trvania tejto nájmovej 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. Nájomca sa zaväzuje previesť technické zhodnotenie majetku po skončení nájmu na mesto Košice za 1,- €.

27. Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ bude upravovať výšku nájomného a prevádzkových nákladov v prípade legislatívnych zmien zo strany zákonodarcu alebo interných predpisov vlastníka nebytového priestoru, resp. ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zmeny rozsahu poskytovaných plnení. Úprava výšky nájomného a prevádzkových nákladov bude vykonaná formou dodatku k Zmluve. Prenajímateľ môže vypovedať Zmluvu v prípade, ak Nájomca nebude súhlasiť s upravenou výškou nájomného alebo prevádzkových nákladov.

## **Článok VII Skončenie nájmu**

Nájom podľa tejto Zmluvy skončí:

- a) písomnou dohodou Prenajímateľa a Nájomcu ku ktorémukoľvek dňu;
- b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 Zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane;
- c) písomným odstúpením od Zmluvy Prenajímateľom z dôvodov uvedených v čl. VI. bod 5. a 25. Zmluvy alebo písomným odstúpením ktorejkoľvek zmluvnej strany z dôvodov uvedených v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov;
- d) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. III tejto Zmluvy.

## **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 doručенú, 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. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ došlo k faktickému začatiu plnenia predmetu tejto Zmluvy pred dňom zverejnenia Zmluvy, pre vysporiadanie vzájomných práv a povinností zmluvných strán z titulu bezdôvodného obohatenia sa zmluvné strany zaväzujú aplikovať ustanovenia tejto Zmluvy a plnenia prijaté a poskytnuté 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.

2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

3. Zmeny a doplnky k tejto Zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.

4. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Zákona č.116/1990 Zb. a subsidiárne relevantné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

5. Akýkoľvek zánik Zmluvy nemá vplyv na ustanovenia, z ktorých obsahu a účelu vyplýva, že majú ostať v platnosti aj po zániku Zmluvy.

6. 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. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali a na znak súhlasu podpísali.

7. Táto Zmluva je v súlade s ust. § 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 nesk. predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa ust. § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa - [www.zsstarozagorska.sk](http://www.zsstarozagorska.sk). Zverejnenie na webovom sídle Prenajímateľa uskutoční Prenajímateľ v nasledujúci deň po podpise oboma zmluvnými stranami.

8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú prílohy:

- **Príloha č. 1:** Grafické znázornenie prenajatého nehnuteľného majetku, zo dňa 16. 6. 2018, ktorá pozostáva z častí:

- a) Pôdorys budovy Základnej školy Starozagorská 8, Košice a špecifikácia nájmu nebytových priestorov Súkromnej spojenej školy Starozagorská 8, Košice a spoločne užívaných priestorov so Súkromnou materskou školou Starozagorská 8, Košice v trakte F budovy Základnej školy Starozagorská 8, Košice
- b) Výmera nebytových priestorov a výmera spoločne užívaných priestorov v období od nadobudnutia účinnosti Zmluvy do 31. 8. 2020.

- **Príloha č. 2** v dvoch častiach: **2a, 2b:** Predpoklad prevádzkových nákladov (Súkromná SŠ Starozagorská 8, Trakt F) v priestore ZŠ Starozagorská 8, Košice zo dňa 18. 6. 2018, ktoré vyhodnocujú predpokladané prevádzkové náklady za výmeru 507,29 m<sup>2</sup> nasledovne:

- 2a za obdobie od 1. 9. 2018 do 31. 12. 2018,
- 2b za obdobie od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019,
- 2c za obdobie od 1. 1. 2020 do 31. 8. 2020.

9. Táto Zmluva je vyhotovená na siedmich stranách formátu A4 v piatich rovnopisoch, z ktorých dva obdrží Nájomca, tri Prenajímateľ ako správca majetku, z čoho jeden rovnopis obdrží Mesto Košice.

V Košiciach dňa..... 2018

**Za Prenajímateľa:**

**Za Nájomcu:**

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

.....  
Mgr. Eva Bednáriková  
riaditeľka SSŠ Starozagorská 8 Košice