

Zmluva o nájme č. (ďalej len „zmluva“)
uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 116/1990
Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Košice**
štátutárny orgán: Ing. Jaroslav Polaček – primátor mesta
sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
IČO: 00 691 135
DIČ: 2021186904
IČ DPH: SK2021186904
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
číslo účtu (IBAN):

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

Nájomca: (obchodný názov)
(v prípade právnickej osoby)
štátutárny orgán:
sídlo:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:
bankové spojenie:
číslo účtu (IBAN):
zapísaný/registrovaný:

meno, priezvisko, rodné meno:
(v prípade fyzickej osoby - nepodnikateľa)
narodený:
rodné číslo:
bytom:
bankové spojenie:
číslo účtu (IBAN):

II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nehnuteľností:
 - a) budova súp. č. 14 na pozemku parcela registra C KN č. 4898, druh stavby: budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum,
 - b) pozemok parcela registra C KN č. 4898 o výmere 3335 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria
 - c) časť pozemku parcele registra C KN č. 4899 o výmere 15 237 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území: Terasa, obec: Košice – Západ, okres: Košice II a sú evidované Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č. 14305.
2. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice.

3. Spôsob prenájmu predmetných nehnuteľností na základe obchodnej verejnej súťaže a podmienky obchodnej verejnej súťaže boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 644 zo dňa 11.05.2021.
4. Nájomca vyhlasuje, že sa dôsledne oboznámil s podmienkami obchodnej verejnej súťaže, na základe ktorej sa uzatvára táto zmluva. Zároveň vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto zmluvy detailne oboznámil so stavom prenajímaných nehnuteľností a že v stave, v akom sa tieto nehnuteľnosti nachádzajú, ich preberá bez akýchkoľvek námietok.
5. Nájomca berie na vedomie a nemá výhrady k skutočnosti, že časť nebytových priestorov o výmere 33 m² je v súčasnosti prenajatých inej právnickej osobe na základe nájomnej zmluvy a časť pozemku na parcele č. 4899 o výmere 700 m² je prenajatých Mestskej časti Košice – Západ.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajatý nehnuteľný majetok využívať výlučne pre účely výchovno – vzdelávacieho procesu v súlade s jeho zriaďovacou listinou.

Článok IV. Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok V. Nájomné a prevádzkové náklady

1. Nájomné za prenajatý nehnuteľný majetok špecifikovaný v čl. II tejto zmluvy bolo zmluvnými stranami dohodnuté v nasledovnej výške:

Celková výška ročného nájomného za predmet nájmu predstavuje sumu:

..... Eur, slovom:

2. Spôsob platenia nájomného bude zmluvnými stranami dohodnutý po uzavretí zmluvy formou písomného dodatku.
3. Platby za služby spojené s nájomom (prevádzkové náklady) bude nájomca uhrádzať na základe samostatných zmlúv priamo dodávateľom energií a poskytovateľom služieb.
4. V prípade omeškania platby podľa tejto zmluvy zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Pri vykonávaní činností spojených s nájomom vystupuje nájomca ako samostatný právny subjekt voči tretím osobám a zodpovedá za dodržanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou.

2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku, je si plne vedomý jeho technického stavu a že majetok v takom stave preberá. O stave prenajímaného majetku v čase uzavretia zmluvy sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný preberací protokol.
3. 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 písomné stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu takých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. 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 SR č. 87/1995 Z. z. a jeho prílohou s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
6. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, ktorý zodpovedá dohodnutému účelu nájmu.
7. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú na majetku mesta Košice počas užívania prenajatého nehnuteľného majetku jeho zavinením, alebo zanedbaním povinností. 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 na vlastné náklady a požadovať od nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
8. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, a to formou písomného dodatku k zmluve.
9. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať alebo dať do podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať. Ďalej nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť.
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 zodpovedá za zabezpečenie prenajatého nehnuteľného majetku..
12. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly ich technického stavu a využitia.
13. Nájomca zodpovedá za technickú bezpečnosť vyhradených technických zariadení, hasiacich prístrojov a hydrantov, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch. Nájomca je povinný vykonávať odborné technické prehliadky technických zariadení, hasiacich prístrojov a hydrantov, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch, a to v rozsahu a v termínoch podľa platnej legislatívy.

14. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, inak zodpovedá za škodu, ktoré nesplnením tejto povinnosti vznikla
15. Nájomca plní úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, ako aj úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Nájomca je ďalej povinný zabezpečiť plnenie úloh na ochranu pred požiarimi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.
16. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
17. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať prenajatý nehnuteľný majetok.
18. 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.
19. Nájomca je povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa. O odovzdaní prenajímaného majetku a jeho stave v čase vrátenia sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - b) písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu aj bez uvedenia dôvodu..
2. Výpovedná lehota podľa ods. 1 písm. c) je šesť (6) mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Zmluvná strana, ktorá podá výpoveď je povinná ju doručiť druhej zmluvnej strane tak, aby výpovedná lehota uplynula k 30.06. príslušného kalendárneho roka.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade: podstatného porušenia tejto zmluvy nájomcom, pričom za podstatné porušenie zmluvy sa považuje, ak nájomca neuhradí nájomné v termínoch a spôsobom určeným touto zmluvou resp. jej dodatkom; alebo užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu uvedenom v čl. III ods. 1 tejto zmluvy, alebo ak prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania inej osobe alebo ho inak zaťažuje (čl. VI ods. 9 zmluvy).

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

1. Pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, všetky oznámenia alebo iná komunikácia podľa alebo v súvislosti s touto zmluvou (ďalej len „**oznámenie**“) musí byť vyhotovená písomne a doručovaná druhej zmluvnej strane prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, alebo osobne na korešpondenčné údaje zmluvných strán uvedené v záhlaví

tejto zmluvy alebo preukázateľné oznámené druhej zmluvnej strane po uzatvorení tejto zmluvy. Za deň alebo čas doručenia oznámenia sa považuje:

- a) ak sa doručuje prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, deň prevzatia zásielky obsahujúcej oznámenie prijímajúcou zmluvnou stranou. Oznámenie sa považuje za doručené prijímajúcej zmluvnej strane aj okamihom vrátenia zásielky odosiľajúcej zmluvnej strane z dôvodu „adresát neznámy“, „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“, „adresát nezastihnutý“, „adresát požiadal o doposielanie“, alebo z akéhokoľvek iného dôvodu,
- b) ak sa doručuje osobne, deň alebo čas prijatia oznámenia prijímajúcou zmluvnou stranou.

Každú zmenu identifikačných údajov uvedených v čl. I je zmluvná strana povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

2. Nájomca nie je oprávnený započítať svoje pohľadávky vzniknuté na základe tejto zmluvy voči pohľadávkam prenajímateľa bez jeho písomného súhlasu.
3. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto zmluvy voči druhej zmluvnej strane bez jej predchádzajúceho písomného súhlasu.
4. Nájomca týmto dáva súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov v elektronickej a listinnej podobe, vrátane získavania osobných údajov akoukoľvek formou v hmotnej alebo elektronickej podobe a ich zaznamenávanie na nosičoch informácií, sprístupňovaním a poskytovaním osobných údajov tretím stranám, a to po dobu nevyhnutne potrebnú, maximálne však po dobu určenú právnymi predpismi na archiváciu dokladov resp. elektronicky evidovaných údajov.
5. Zmluvné strany sú povinné dodržiavať príslušné ustanovenia Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva podlieha povinnosti zverejnenia podľa 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.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa (www.kosice.sk).
3. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky. Právne vzťahy, ktoré nie sú upravené v obsahu tejto zmluvy sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Akékoľvek nezhody, spory alebo nároky vznikajúce zo zmluvy alebo v súvislosti s ňou budú riešené dohodou zmluvných strán, ak k takejto dohode nedôjde, rozhodne príslušný súd.
5. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov, na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán.

6. Táto zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, pričom prenajímateľ obdrží tri (3) vyhotovenia a nájomca obdrží dve (2) vyhotovenia.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si riadne prečítali, uzavreli na základe prejavu vôle, ktorý bol urobený slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

za prenajímateľa:

za nájomcu:

Ing. Jaroslav Polaček
primátor mesta Košice