

Zmluva o krátkodobom nájme č. 04/2022

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajíateľ: **Základná škola Jozefa Urbana**
Štatutárny zástupca : Mgr. Zdenka Figurová - riaditeľka
Sídlo: Jenisejská 22, 040 12 Košice
Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko a.s.
IBAN: SK92 5600 0000 0005 0389 5002 (príjmový účet)
IBAN: SK61 5600 0000 0005 0389 1001 (výdavkový účet)
IČO: 31263101
DIČ: 2021354214

„ďalej len prenajíateľ“

a

Nájomca: **SUBOP plus, s.r.o.**
v zastúpení: Jaroslav Šarišský
Sídlo: Mlynárska 19, 040 01 Košice
Bankové spojenie: Tatra banka a.s.
IBAN: SK10 1100 0000 0026 2216 6792
IČO: 31734359
IČ DPH: SK2020494399

„ďalej len nájomca“

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

Článok II. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom zmluvy je nájom *nebytového priestoru* a to miestnosti č. 47 o výmere 46,95 m², nachádzajúca sa v budove Základnej školy Jozefa Urbana na Jenisejskej ul. č. 22 v Košiciach, stavba so súpisným číslom 1410, na parcele č. 4260/1, ktorá sa nachádza v katastrálnom území: Jazero a je evidovaná Okresným úradom, katastrálny odbor Košice na LV číslo 13348.
2. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice.
3. Prenajíateľ je oprávnený prenajíateľ predmet nájmu uvedený v Čl. II. Bod 1 tejto zmluvy na základe zmluvy č. 255/2005 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 20.05.2005.
4. Predmet nájmu je vyznačený v grafickej prílohe č.1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
5. Prenajíateľ sa zaväzuje ponechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v čl. II. Bod 1,4 tejto zmluvy na užívanie v rozsahu uvedenom v Čl. IV tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady.

Článok III. ÚČEL NÁJMU

Nájomca bude prenajaté priestory využívať na účel realizovania schôdze vlastníkov nájomných priestorov.

Článok IV. DOBA NÁJMU

Táto zmluva sa uzatvára na *dobu určitú* a to jednorazovo podľa nasledovných podmienok:

deň: 23.06.2022	čas: 16:00 hod – 17:30 hod
počet hodín celkom:	1,5
predpokladaný počet účastníkov:	30

Článok V. NÁJOMNÉ A PODMIENKY ÚHRAD NÁKLADOV ZA SLUŽBY

- Zmluvné strany sa v súlade so Štatútom mesta Košice, príloha 4 - Stanovenie minimálnej finančnej náhrady za užívanie majetku mesta dohodli na úhrade nájomného za predmet nájmu.
- Nájomné za prenajatý nehnuteľný majetok vo výške **14,76 €**/hod. počas doby nájmu pozostáva z úhrady:
 - prepočítaných predpokladaných **prevádzkových nákladov** za hodinový prenájom vo výške: **0,68 €**/hod. (t.j.: celkové prevádzkové náklady/ celkový počet hodín), ktorých celková výška a spôsob výpočtu sú uvedené v dokumente „*Predpoklad prevádzkových nákladov*“, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou;
 - samostatného **nájomného** : **14,09 €**/hod. pri hodinovom nájme.
- Nájomca sa zaväzuje do 30.06.2022 na účet Prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s., jednorazovo uhradiť:
 - prevádzkové náklady** vo výške **0,68 €** na účet Prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s.
 číslo účtu v tvare IBAN: **SK61 5600 0000 0005 0389 1001**
 variabilný symbol: **042022**
 doplňujúci údaj v poznámke: **SUBOP**
 - nájomné** vo výške **14,09 €** - na účet Prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s.,
 číslo účtu v tvare IBAN: **SK92 5600 0000 0005 0389 5002**
 variabilný symbol: **042022**
 doplňujúci údaj v poznámke: **SUBOP**
- V prípade omeškania platby zaplatí Nájomca Prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., t.j. vo výške 8 percentuálnych bodov viac ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
- V súlade s §3, odst. 4) Zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení nesk. zmien a predpisov, sa Prenajímateľ nepovažuje za zdaniteľnú osobu.

Článok VI PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- Pri vykonaní 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.
- Prenajímateľ je povinný predmet nájmu Nájomcovi odovzdať v dohodnutom čase v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že prenajatý majetok v takom stave preberá.

4. Nájomca je povinný dodržiavať vnútorný poriadok školy, Zásady bezpečnosti práce ZŠ Jozefa Urbana, Jenisejská 22, 040 12 Košice a zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením po celú dobu nájmu.
5. Zmeny v 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.
6. 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.
7. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu účelu nájmu.
8. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté na prenajatom majetku, ktoré vznikli v súvislosti s účinnosťou, 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 školy odstrániť a požadovať od Nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady Prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi.
9. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa a to formou písomného dodatku k Zmluve.
10. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný nebytový priestor v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním.
11. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku Prenajímateľa je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi.
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 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.

Článok VII. SKONČENIE NÁJMU

Nájom podľa tejto Zmluvy skončí:

- uplynutím doby nájmu podľa čl. IV. Bod. 1. Tejto Zmluvy:
- písomnou dohodou Prenajímateľa a Nájomcu ku ktorémukoľvek dňu:
- odstúpením od Zmluvy z dôvodov určených Zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a odstúpením od Zmluvy podľa Čl. VI. bod 10 tejto Zmluvy, ktorým sa Zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia od Zmluvy Nájomcovi:
- písomnou výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu podľa § 10 a Prenajímateľa i podľa § 11 Zákona č. 116/1990. Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok VIII OSOBITÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresu sídla zmluvnej strany uvedené v čl. 1 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 sídla, oprávnených osôb atď.) a iných skutočností potrebných pre riadenie a bezproblémové plnenie Zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

Čl. IX ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy prechádzajú na právnych zástupcov zmluvných strán.
2. Zmeny a doplnky k tejto Zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto Zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Táto Zmluva bola uzavretá dobromyseľne, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nebola uzavretá v tiesni ani za inak výhodných podmienok.
5. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, jej obsah porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
6. Táto Zmluva je v súlade so zákonom 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 § 47 Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s platnou legislatívou.
7. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží Nájomca, tri Prenajímateľ, z čoho jedno vyhotovenie obdrží Mesto Košice.

V Košiciach

.....
Mgr. Zdenka Figurová
prenajímateľ

.....
Jaroslav Šarišský
nájomca

Predpokladané prevádzkové náklady

miestnosť č.	47
výmer v m ²	46,95
doba nájmu	1,5
počet osôb	30
náklady na teplo/rok	62399,08
aktuálna sadzba za vodné a stočné/m ³	1,6034
aktuálna sadzba za úhradu zrážkovej vody/m ³	1,19
množstvo zrážkovej vody podľa zmluvy s VVS/rok	3101
celková plocha	6632
celkový počet osôb	575
spotreba energie v celom obj./rok	46295

1. PRENÁJOM

$$0,30 \text{ €} \times 46,95 = \boxed{14,09 \text{ €}}$$

2. PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY:

a) TEPLLO

Nm = náklady na teplo za celý rok / celková vykurovacia plocha budovy

$$Nm = \frac{62399,08}{6632} = \boxed{9,41}$$

Nc = (Nm x výmer miestnosti x doba nájmu) / (24 hodín x 195 dní vykurovacej sezóny)

$$Nc = \frac{9,41 \times 46,95 \times 1,5}{24 \times 195} = \boxed{0,14 \text{ €}}$$

b) STUDENÁ VODA

MSV = (počet osôb x 7 m³ x doba nájmu x sadzba za vodné a stočné za m³)/(24 hodín x 250)

$$MSV = \frac{30 \times 7 \times 1,5 \times 1,6034}{24 \times 250} = \boxed{0,08 \text{ €}}$$

c) ZRÁŽKOVÁ VODA

Mzv = (celkové náklady x počet osôb x doba nájmu)/(celkový počet osôb x 365 dní)

$$Mzv = \frac{1,19 \times 30 \times 1,5}{575 \times 365} = \boxed{0,15 \text{ €}}$$

d) ELEKTRICKÁ ENERGIA

Sp =(spotreba energie v celom obj. za rok x výmer miestnosti x doba prenájmu) / (celková plocha x 1600)

$$Sp = \frac{46295}{6632} \times \frac{46,95}{1600} \times \frac{1,5}{1} = \boxed{0,31 \text{ €}}$$

PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY SPOLU: teplo	0,14 €
studená voda	0,08 €
zrážková voda	0,15 €
elektrická energia	0,31 €
	0,68 €

<u>NÁJOM SPOLU:</u> prenájom miestnosti	14,09 €
prevádzkové náklady	0,68 €
	14,76 €

Vypracovala: Mgr. Martina Mico
Dátum: 13.6.2022

Mgr. Zdenka Figurová
riaditeľka školy

1. nadzemné podlažie

Grafické vyznačenie

