

Zmluva o prenájme nebytových priestorov č. 07/2022

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

Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: **Základná škola Jozefa Urbana**
Štatutárny zástupca: Mgr. Zdenka Figurová, riaditeľka školy
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 prenajímateľ“

Nájomca:
Meno a priezvisko: Emil Bodnár
Bydisko: Gagarinovo nám. 5, 040 12 Košice
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK96 0900 0000 0000 8199 4800

„ďalej len nájomca“

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

Článok II. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom zmluvy je nájom *nebytových priestorov - telocvične* o výmere 288 m² nachádzajúcej sa v budove Základnej školy Jozefa Urbanana 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 1348.
2. Predmet nájmu je vo výlučnom 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. 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. Prenajímateľ 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 prenajímateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady.

Článok III. UČEL NÁJMU

Nájomca bude uvedené priestory užívať na účely súkromného využitia skupiny rodičov na futbalovú hru.

Článok IV. DOBA NÁJMU

Táto zmluva sa uzatvára na *dobu určitú* a to odo dňa **4.10.2022** do **30.06.2023** podľa nasledovného rozpisu:

utorok: 18:00 – 19:00 = 1 hodina

Počet hodín mesačne:

október 2022:	4,0 hodiny
november 2022:	4,0 hodiny
december 2022:	3,0 hodiny
január 2023:	4,0 hodiny
február 2023:	4,0 hodiny
marec 2023:	3,0 hodiny
apríl 2023:	3,0 hodiny

počet hodín spolu: 25,0 hodín

*okrem dní pracovného pokoja, štátnych sviatkov a školských prázdnin.

Priemerný počet účastníkov na 1 hodinu: 10

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.

1. Výška nájomného predstavuje 20 €/hod., t. j. celkovo **500,00 €**.
2. Výška prevádzkových nákladov za uvedené pracovné dni predstavuje **60,57 €**.
3. Spôsob úhrady:
Nájomca sa zaväzuje bankovým prevodom na účet Prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s., uhradiť náklady za prenájom rozdelené do troch splátok nasledovne:

1. splátka do 15.12.2022

- a) **prevádzkové náklady** vo výške **25,00 €** na účet Prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s.
číslo účtu v tvare IBAN: **SK61 5600 0000 0005 0389 1001**
variabilný symbol: **072022**
doplňujúci údaj v poznámke: Bodnár
- b) **nájomné** vo výške **200,00 €** - na účet Prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s.,
číslo účtu v tvare IBAN: **SK92 5600 0000 0005 0389 5002**
variabilný symbol: **072022**
doplňujúci údaj v poznámke: Bodnár

2. splátka do 28.04.2023

- a) **prevádzkové náklady** vo výške **35,57 €** na účet Prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s.

číslo účtu v tvare IBAN: **SK61 5600 0000 0005 0389 1001**

variabilný symbol: **072022**

doplňujúci údaj v poznámke: **Bodnár**

- b) **nájomné** vo výške **300,00 €** - na účet Prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s.,

číslo účtu v tvare IBAN: **SK92 5600 0000 0005 0389 5002**

variabilný symbol: **072022**

doplňujúci údaj v poznámke: **Bodnár**

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného za prenajaté nebytové priestory v prípade schválenia zmeny jeho výšky orgánmi mesta Košice.
5. V prípade zmien cien energií spojených s prevádzkou je Prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za prevádzkové náklady za služby spojené s nájomom 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.
6. V prípade omeškania platieb podľa tohto článku zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb. zák. v znení neskorších predpisov.

Článok VI.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Pri vykonávaní činností spojených s nájomom nájomca zodpovedá za dodržanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou pri užívaní predmetu nájmu.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že prenajatý majetok je v stave spôsobilom na riadne užívanie, v takom stave ho preberá.
3. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu.
4. 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.
5. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
6. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar, technické poruchy a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu alebo závalu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
7. V prípade poškodenia predmetu nájmu, ktoré nie je zavinené nájomcom a bráni jeho riadnemu užívaniu, nie je nájomca povinný uhrádzať nájomné až do momentu, kedy prenajímateľ poškodenie brániace riadnemu užívaniu odstráni. Prenajímateľ je povinný v čo najkratšom čase odstrániť poruchy brániace riadnemu užívaniu predmetu nájmu.
8. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu a nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil prenajímateľa a ostatných nájomcov.
9. Nájomca prehlasuje že bol oboznámený s pokynmi a pravidlami prenajímateľa pre prevádzku ihriska, s protipožiarnymi opatreniami a tieto sa zaväzuje dodržiavať.

10. 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 požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pre požiarmi v znení neskorších predpisov.
11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
12. Bežné opravy a úpravy znáša nájomca na vlastné náklady. Ostatné úpravy (napr. stavebné úpravy) nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou na veci/predmete nájmu počas trvania nájomnej zmluvy, ani po ukončení nájmu. Zároveň nájomca súhlasí s tým, že ak by 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.
14. 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, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
15. **Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do užívania tretej osobe,** pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
16. Nájomca nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť.
17. Nájomca plní v plnom rozsahu úlohy a povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej ochrany a ochrany pred požiarmi.
18. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly využitia predmetu nájmu.
19. Prenajímateľ na základe oznámenia podľa článku VI. bod 19 tejto zmluvy od nájomcu do 15-teho dňa v mesiaci prepočíta prevádzkové náklady a písomne oznámi nájomcovi výšku prevádzkových nákladov.
20. Nájomca nesie plnú zodpovednosť za zabezpečenie a dodržiavanie všetkých nariadení súvisiacich s mimoriadnou situáciou ohľadom ochorenia COVID-19 spôsobeným koronavírusom SARS-CoV-2 vydanými Úradom verejného zdravotníctva Slovenskej republiky a príslušnými ministerstvami Slovenskej republiky počas celej doby využívania predmetu nájmu.
21. V prípade obmedzenia slobody pohybu a pobytu zákazom vychádzania aktuálne platným uznesením vlády a v prípade obmedzení vykonávania činnosti uvedenej v účele nájmu tejto zmluvy štátom, budú prenajímateľom prerátané prevádzkové náklady a výška nájomného za obdobie, ktorého sa dané obmedzenia týkajú. Nová výška nájomného a prevádzkových nákladov bude doplnená dodatkom ako súčasť tejto zmluvy.

Článok VII. SKONČENIE NÁJMU

Nájom podľa tejto Zmluvy skončí:

- a) uplynutím doby nájmu,
- b) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu,
- c) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
- d) písomným odstúpením prenajímateľa, od tejto zmluvy ak nájomca umožní užívanie predmetu nájmu treťou osobou v rozpore s článkom VI bod 15 tejto zmluvy. Účinky odstúpenia nastávajú jeho dorúčením.

Článok VIII. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v článku 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 nedoručenia 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. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
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 oprávnené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka ako aj ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ, jedno vyhotovenie nájomca a jedno vyhotovenie Mesto Košice.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa www.zsjenisejska.edupage.org.

V Košiciach

prenajímateľ:

nájomca:

Mgr. Zdenka Figurová
riaditeľka školy

Emil Bodnár

Výpočet prevádzkových nákladov k zmluve o krátkodobom nájme "Telocvična".				
V priestoroch: Telocvične, ZŠ Jozefa Urbana				
Celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v (m2)	6 632,00			Podiel
Prenajatá plocha (m2)	288,00	4,34%		0,0434
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období		100,00%		1,00
Počet osôb v prenajatej časti	10			
Doba krátkodobého prenájmu v hodinách	25,0	kWh		počet hodín
Priemerná hodinová spotreba tepla na 1 m ² v kW denný režim	0,01631	573 333,00		5 300
Smerné číslo hodinovej spotreby teplej vody na 1 osobu v m ³	0,00113			
Smerné číslo hodinovej spotreby studenej vody na 1 osobu v m ³	0,00263			
Koeficient hodinovej spotreby zrážkovej vody na 1 m ²	0,00004			
Hodinová spotreba elektriny v kW	2,80000			
Náklady na teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na variabilnú zložku tepla	0,070100	573 333,00	40 190,64	48 228,77
Náklady na fixnú zložku tepla	258,3128	105,32	27 205,45	32 646,54
Náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				80 875,31
Náklady na teplú vodu	cena v €	kWh/kW/m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,070100	50 592,00	3 546,50	4 255,80
Náklady na ohrev TUV fixná zložka	258,31280	10,1091	2 611,31	3 133,57
VaS - vodné a stočné	2,6249	385,00	1 010,59	1 212,70
Náklady na TUV za objekt rozpočítavania			7 168,40	8 602,07
Náklady na studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
VaS - vodné a stočné	2,6249	892	2 341,41	2 809,69
Náklady na zrážkovú vodu	nákl. na 1m ² v€	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Zrážková voda	1,1305	2 242,57	2 535,23	3 042,27
Náklady za elektrinu /telocvična/	ks	kW	Spolu kWh	€ bez DPH/h
Svietidlo	8	0,35	2,80	
Spolu			2,80	1,18
Náklady nájomcu za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla	0,070100	117,4408	8,23	9,88
Náklady za fixnú zložku tepla	258,31280	0,0216	5,57	6,69
Náklady konečného spotrebiteľa (€)				16,57
Náklady nájomcu za TUV	nákl. v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,070100	36,96	2,59	3,11
Náklady na ohrev TUV fixná zložka	258,312800	0,0074	1,91	2,29
Vodné a stočné	2,6249	0,281	0,74	0,89
Náklady konečného spotrebiteľa				6,28
Náklady nájomcu za studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
VaS - vodné a stočné	2,6249	0,656	1,72	2,07
Náklady nájomcu za zrážkovú vodu	nákl. na 1m ² v€	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Zrážková voda podiel na ploche	1,1305	0,2779	0,31	0,38
Náklady nájomcu za elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
Celkové náklady za elektrinu v prenajatom objekte	0,4200	70,00	29,40	35,28
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom				€ s DPH
	Teplo			16,57
	Teplá voda			6,28
	Studená voda			2,07
	Zrážková voda			0,38
	Elektrina			35,28
Košice, 21.09.2022	Spolu			60,57

ZAKLADNÁ ŠKOLA
ZOXIHOULSKÁ
JENESKÁ 22
K O S I C E

Grafické vyznačenie
1. nadzemné podlažie - telocvičňa

