

Zmluva o krátkodobom prenájme nebytového priestoru č. 1/2023

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

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Stredná odborná škola beauty služieb, Gemerská 1, Košice
Štatutárny zástupca: Mgr. Ingrid SEDLÁKOVÁ, riaditeľka školy
Sídlo: Gemerská 1, 040 11 Košice
IČO: 17078423
IBAN: SK2781800000007000461271
Bankové spojenie: Štátna pokladnica

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Mestská časť Košice – Juh
Štatutárny zástupca: Ing. Anna SÚKENÍKOVÁ, starostka
Sídlo: Smetanova 522/4, 040 79 Košice
IČO: 00691046
IBAN: SK895600000000404449007
Bankové spojenie: PRIMA BANKA SLOVENSKO, a. s.

(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti Stredná odborná škola beauty služieb, Gemerská 1, Košice, súpisné číslo 651 nachádzajúcej sa na pozemku registra C KN p. č. 510/18, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Košice - Juh a je evidovaná Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice IV. na LV č. 13341. Uvedená nehnuteľnosť je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zverená do správy rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme.
2. Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v Strednej odbornej škole beauty, Gemerská 1, Košice, nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to:
 - a) nebytové priestory miestnosť príloha č. 1 o výmere 116 m²,
 - b) prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch zodpovedajúci prenájatej ploche o výmere 394 m²,

(ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.

Čl. II Účel nájmu

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na "Referendum vyhlásené na sobotu 21. januára 2023".
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet zmluvy.

Čl. III Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške 306,96 €, uvedenej v prílohe č. 2 tejto zmluvy.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä:
 - a) dodávka médií (vody, tepla, TUV a elektrickej energie),
 - b) prevádzka a údržba ostatných priestorov vrátane ich upratovania, ktoré uhradza nájomca prenajímateľovi (ďalej len „služby“) Prílohy č. 2.
3. Nájomca je povinný platiť úhrady za služby spojené s nájmom v súlade s týmto bodom zmluvy a prílohou č. 2 tejto zmluvy, ktorá obsahuje rozpis jednotlivých služieb a výšku úhrad za služby, v prospech prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do 21. 01. 2023 bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje uhradiť úhradu za služby bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa:
číslo účtu: 7000461271/8180, IBAN: SK278180000007000461271, vedený v Štátnej pokladnici.
5. Platby za služby (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.
6. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.

Čl. IV Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa:
 - na deň 21. 01. 2023 od: 5,00 hod. v trvaní do 24,00 hod. /spolu 19 hodín /
 - na deň 22. 01. 2023 od: 0,00 hod. v trvaní do 02,00 hod. /spolu 2 hodiny/
 - celkom spolu: 21 hod.

2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov.

Čl. V Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I bod 2 z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu, ohrozenie predmetu nájmu, či potrebu opravy alebo údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho prevádzkovou činnosťou, jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre nájomca vykonávajú akékoľvek práce alebo činnosti alebo zavinením tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ na náklady nájomcu.
5. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.
6. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
8. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve.
9. Pri vykonávaní činností spojených s účelom nájmu vystupuje nájomca voči tretím osobám ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.

Čl. VI Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých tri sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
 - a) Výmera miestností predmetu nájmu ako príloha č. 1,
 - b) Rozpis úhrad za služby ako príloha č. 2.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
6. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach, dňa 11.01.2023

V Košiciach, dňa 18.1.2023

Za prenajíateľa:

Za nájomcu:

Rozpis prenajatých priestorov

1. učebňa č. 68	58	m²
2. učebňa č. 69	58	m²
3. WC	22	m²
4. chodba 1. poschodie	99	m²
5. schodište	40	m²
6. vestibul	219	m²
7. vrátnica	14	m²
SPOLU	510	m²

Rozpis nákladov na výpožičku a úhrad za služby

Celková plocha objektu:	3726 m ²
Vypožičaná plocha:	510 m ² – učebne č. 68, 69 , chodby vrátane vstupu a sociálne zariadenia
Počet osôb vo vypožičaných priestoroch:	6
Doba výpožičky:	21 hodín

Úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu výpožičky**1. Teplo:**

$$N_m = \frac{\text{Náklady na teplo za celý rok (EUR)}}{\text{Celková plocha objektu (m}^2\text{)}} = \frac{60883,40 \text{ (EUR)}}{3726 \text{ (m}^2\text{)}} = 16,34 \text{ EUR/m}^2$$

$$N_c = \frac{N_m * S_p * t_p}{24(h) * 195 \text{ (počet dní vykurovacej sezóny)}} = \frac{16,34 \text{ EUR} * 510 \text{ (m}^2\text{)} * 21 \text{ (h)}}{4680} = 37,39 \text{ EUR}$$

N_c	náklady v závislosti od plochy a času (EUR)
N_m	celkové náklady na teplo za rok /údaj za rok 2019/
S_p	prenajatá plocha (m ²)
t_p	doba nájmu (h)

2. Vodné a stočné:

V zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach a Vyhlášky MŽPSR č. 397/2003 je stanovená celková spotreba vody na jednu osobu 8,1 m³ za 200 pracovných dní v roku.

$$M_{sv} = \frac{\text{Počet osôb} * 8,1 \text{ m}^3 * t_p * \text{sadzba za 1m}^2 \text{ vodné, stočné v EUR}}{24 \text{ (h)} * 200}$$

$$M_{sv} = \frac{6 \text{ (osôb)} * 8,1 \text{ m}^3 * 21 \text{ (h)} * 3,15 \text{ EUR}}{4800} = 0,67 \text{ EUR}$$

M_{sv}	množstvo spotrebovanej studenej vody v závislosti od doby prenájmu a počtu osôb
t_p	doba nájmu (h)
200	počet pracovných dní v roku

3. Zrážková voda:

$$M_{zv} = \frac{N_{zv} * P_o * t_p}{P_{oc} * 365} = \frac{1867,76 \text{ (EUR)} * 6 * 1(\text{deň})}{400 \text{ (osôb)} * 365 = 146000} = 0,08 \text{ EUR}$$

M_{zv} náklad na úhradu zrážkovej vody ročne podľa počtu osôb vo vypožičanom priestore
 N_{zv} celkové náklady na úhradu za zrážkovú vodu, ročne podľa množstva zrážkovej vody v m³ /údaj za rok 2021/2022/

P_o počet osôb v prenajatom priestore
 t_p doba prenájmu v kalendárnych dňoch
 P_{oc} celkový počet osôb v škole

4. Elektrická energia:

Za predpokladu, že používame bežné elektrické spotrebiče (okrem spotrebičov s vysokou spotrebou) 200 pracovných dní s bežnou prevádzkou 8 hodín denne je prevádzka elektrospotrebičov 1600 hodín za rok.

$$S_p = \frac{S_c}{P_c} * \frac{p_p * t_p}{1600(200 \times 8 \text{ hod.})} = \frac{16042,72 \text{ (EUR)}}{3726} * \frac{510 \text{ (m}^2) * 21 \text{ (h)}}{1600} = 28,82 \text{ EUR}$$

S_p spotreba el. energie vo vypožičanom priestore závislosti od plochy a času za rok (EUR)
 S_c spotreba el. energie (vrátane prenájmu elektromera) za rok (EUR) /údaj za rok 2021/2022/
 P_c celková plocha objektu (m²)
 p_p prenajatá plocha (m²)
 t_p doba nájmu (h)

5. Príprava a upratovanie v škole:

Upratovanie v priestoroch školy uvedených v predmete zmluvy zabezpečí vlastnými zamestnancami vypožičiavateľ.

Upratovačka a školník(odmena + odvody zamestnávateľa) **240,00 EUR**

Rekapitulácia

Úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu výpožičky

1. Teplo:	37,39 EUR
2. Vodné a stočné:	0,67 EUR
3. Zrážková voda:	0,08 EUR
4. Elektrická energia:	28,82 EUR
5. Upratovačka a školník	240,00 EUR

Spolu: **306,96 EUR**