

## Zmluva o krátkodobom nájme č. 19/2023

uzavretá podľa zákona 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. Veronika Kopancová, poverená riaditeľka ZŠ  
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“

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 m<sup>2</sup>, 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. Prenajímateľ je oprávnený prenajímateľ 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. ÚČEL NÁJMU

Nájomca bude prenajaté priestory využívať na účel realizovania schôdze vlastníkov bytov a NP BD Jenisejská 57-63, 040 12 Košice.

#### Článok IV. DOBA NÁJMU

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

<b>deň:</b> 23. 11. 2023	<b>čas:</b> 16:45 hod – 18:30 hod
počet hodín celkom:	2
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 **23,08 €**/hod. počas doby nájmu pozostáva z úhrady:
  - prepočítaných predpokladaných **prevádzkových nákladov** za dvoj-hodinový prenájom vo výške: **8,99 €**/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 30.11. 2023 na účet Prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s., jednorazovo uhradiť:
  - prevádzkové náklady** vo výške **8,99 €** na účet Prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s.  
 číslo účtu v tvare IBAN: **SK61 5600 0000 0005 0389 1001**  
 variabilný symbol: **192023**  
 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: **192023**  
 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 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 doručení 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.

## ČI. 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. Veronika Kopancová  
prenajímateľ

.....  
Jaroslav Šarišský  
nájomca



<b>Výpočet prevádzkových nákladov k zmluve o krátkodobom nájme "Malá jedáleň"</b>				
<b>V priestoroch: ZŠ Jozefa Urbana 23. 11.2023</b>				
Celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v ( m2 )	6 632,00			Podiel
Prenajatá plocha ( m2 )	47,00	0,71%		0,0071
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období		58,00%		0,58
Počet osôb v prenajatej časti	30			
Doba krátkodobého prenájmu v hodinách	2,0	kWh		počet hodín
Priemerná hodinová spotreba tepla na 1 m <sup>2</sup> v kW denný režim	0,01596	311 588,89		2 944
Smerné číslo hodinovej spotreby teplej vody na 1 osobu v m <sup>3</sup>	0,00113			
Smerné číslo hodinovej spotreby studenej vody na 1 osobu v m <sup>3</sup>	0,00263			
Koeficient hodinovej spotreby zrážkovej vody na 1 m <sup>2</sup>	0,00004			
Hodinová spotreba elektriny v kW	1,75000			
Náklady na teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na variabilnú zložku tepla	0,150900	537 222,22	81 066,83	97 280,20
Náklady na fixnú zložku tepla	269,6516	86,11	23 219,70	27 863,64
Náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				125 143,84
Náklady na teplú vodu	cena v €	kWh/kW/m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,150900	43 100,00	6 503,79	7 804,55
Náklady na ohrev TUV fixná zložka	269,65160	11,5800	3 122,57	3 747,08
VaS - vodné a stočné	2,9940	448,00	1 341,31	1 609,57
Náklady na TUV za objekt rozpočítavania			10 967,67	13 161,20
Náklady na studenú vodu	nákl.1 m <sup>3</sup> v €	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
VaS - vodné a stočné	2,9940	892	2 670,65	3 204,78
Náklady na zrážkovú vodu	nákl. na 1m <sup>2</sup> v€	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
Zrážková voda	1,3626	2 242,57	3 055,73	3 666,87
Náklady za elektrinu /telocvičňa/	ks	kW	Spolu kWh	€ bez DPH/h
Svietidlo	5	0,35	1,75	
Spolu			1,75	0,87
				1,04
Náklady nájomcu za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla	0,150900	1,4999	0,23	0,27
Náklady za fixnú zložku tepla	269,65160	0,0002	0,06	0,08
Náklady konečného spotrebiteľa ( € )				0,35
Náklady nájomcu za TUV	nákl. v €	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,150900	6,49	0,98	1,18
Náklady na ohrev TUV fixná zložka	269,651600	0,0017	0,47	0,56
Vodné a stočné	2,9940	0,068	0,20	0,24
Náklady konečného spotrebiteľa				1,98
Náklady nájomcu za studenú vodu	nákl.1 m <sup>3</sup> v €	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
VaS - vodné a stočné	2,9940	0,158	0,47	0,57
Náklady nájomcu za zrážkovú vodu	nákl. na 1m <sup>2</sup> v€	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
Zrážková voda podiel na ploche	1,3626	0,0036	0,00	0,01
Náklady nájomcu za elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
Celkové náklady za elektrinu v prenajatom objekte	0,4970	3,50	1,74	2,09
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom				€ s DPH
	Teplo			0,35
	Teplá voda			1,98
	Studená voda			0,57
	Zrážková voda			0,01
	Elektrina			2,09
	Poplatok za spracovanie údajov			4,00
Košice, 26.10.2023	Spolu			8,99