

Zmluva o krátkodobom nájme nebytových priestorov č. 3224/13/2023

Uzatvorená podľa Zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Základná škola

štatutárny orgán: Mgr. Michal Vilčko, riaditeľ školy
sídlo: Fábryho 44, 040 22 Košice
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 0504210001/5600
číslo účtu v tvare IBAN: SK79 5600 0000 0005 0421 0001
IČO: 35546859
„ďalej len prenajímateľ“

a

Nájomca: Karate klub UNION Košice, o.z.

Zastúpený: Ing. Peter Bozogán
sídlo: Varšavská 2488/12, 040 13 Košice
bankové spojenie: Sberbank Slovensko, a.s.
číslo účtu: 4350240205/3100
číslo účtu v tvare IBAN: SK36 3100 0000 0043 5024 0205
IČO: 35547561
„ďalej len nájomca“

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov – veľká telocvičňa v budove Základnej školy Fábryho 44, Košice, stavba so súpisným číslom 961, na parcele č. 3060/2 a 3080, ktorá sa nachádza v katastrálnom území: Košice - Furča, okres Košice, obec Košice a je evidovaná Okresným úradom v Košiciach, katastrálny odbor Košice na LV č. 1 – čiastočný.
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. 212/2004 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 10.02.2004.
4. Výmera prenajatého priestoru predstavuje:
 - veľká telocvičňa: 288 m²
5. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1,4. Tejto zmluvy na užívanie v rozsahu uvedenom v Čl. III. tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajaté priestory užívať na účely tréningov karate.

Článok IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na obdobie: od **03.10.2023 do 25.06.2024**.
2. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v utorok a piatok od 17:30 hod. do 20:00 hod.
3. Celkový čas prenájmu triedy je 167,5 hodín, okrem dní pracovného pokoja.

Článok V. Nájomné a prevádzkové náklady

1. Nájomné za prenajaté priestory bolo dohodnuté v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach, zo dňa 16.09.2013, uznesenie č. 733, vo výške 100,00 € ročne.
2. Nájomca sa zaväzuje **nájomné** za celé obdobie nájmu uhradiť na účet prenajímateľa, číslo: **SK13 5600 0000 0005 0421 4002**, variabilný symbol: **3224132023** v dvoch splátkach, a to:
sumu **33,33 €** uhradiť **do 20.10.2023**
sumu **66,67 €** uhradiť **do 20.01.2024**
3. Platby za služby - prevádzkové náklady, spôsob ich výpočtu a ich výška sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí Prílohu č. 1 a 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
4. Nájomca sa zaväzuje **prevádzkové náklady** za celé obdobie nájmu uhradiť na účet prenajímateľa číslo: **SK79 5600 0000 0005 0421 0001**, variabilný symbol: **3224132023** v dvoch splátkach, a to: sumu **394,00 €** uhradiť **do 20.10.2023**
sumu **806,21 €** uhradiť **do 20.01.2024**
5. Ak sa nájomca dostane s peňažnými plneniami podľa tejto zmluvy do omeškania, je povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Pri vykonávaní 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, za zabezpečenie a technickú bezpečnosť prenajatých priestorov.
2. Nájomca sa zaväzuje v dohodnutej výške a včas uhradiť dohodnuté platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že prenajatý majetok v takom stave preberá.
5. Nájomca je povinný dodržiavať vnútorný poriadok školy, zodpovedá za disciplínu a hospodárene zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.
6. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase vypožičiateľa. V prípade kedy prenajímateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
7. Drobné úpravy a náklady spojené s bežnou údržbou znáša nájomca. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých oprav, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu účelu nájmu.
9. 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.
10. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
11. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
12. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný nebytový priestor v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať do nájmu, podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať, nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
13. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
14. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia a sprístupniť ich pre účely vykonávania revízií technických zariadení a pre potreby opráv.
15. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúce sa v predmete nájmu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
16. Nájomca zabezpečuje a plní úlohy zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov v plnom rozsahu 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.
17. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi a ku dňu skončenia nájmu je povinný na vlastné náklady vypratať prenajaté priestory.

18. Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie predmetu nájmu nájomcom pred účinnosťou tejto zmluvy sa riadi touto zmluvou, ak to nie je v rozpore s ňou.
19. Nájomca sa na vlastnú zodpovednosť zaväzuje zabezpečiť dodržiavanie podmienok stanovených v príslušnej aktuálnej účinnej Vyhláške Úradu verejného zdravotníctva SR ako aj ostatných právnych predpisoch (zákonoch, vyhláškach, uzneseniach a nariadeniach) prijatých v súvislosti s ohrozeným verejného zdravia a zabezpečiť kontrolu ich dodržiavania.
Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prípadné zistené porušenia prijatých bezpečnostných a hygienických opatrení v súvislosti s ohrozením verejného zdravia.

Článok VII. Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v čl. 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 nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručenie 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 riadne a bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu,
 - c) odstúpením od zmluvy porušením povinností vyplývajúcich zo zákona a porušením povinností vyplývajúcich z čl. VI. zmluvy,
 - d) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2, ods.3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Odstúpenie od zmluvy v zmysle ods. 1 písm. c) tohto článku je účinné dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy sa táto v celom rozsahu zrušuje.
3. Zmluvné strany sa dohodli pre prípad výpovede v zmysle ods. 1 písm. d) tohto článku na výpovednej lehote tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
2. Zmluvy 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 upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka ako aj ustanovenia zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, slobodne.
5. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ zverejnenie zmluvy podľa ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka nastane neskôr ako došlo k faktickému plneniu predmetu zmluvy, pre vysporiadanie vzájomných práv a povinností zmluvných strán, najmä z titulu bezdôvodného obohatenia, sa zmluvné strany zaväzujú aplikovať ustanovenia zmluvy. Plnenia prijaté a poskytnuté pred nadobudnutím účinnosti zmluvy sa priamo započítavajú oproti právam z titulu bezdôvodného obohatenia v zásade tak, akoby bola zmluva účinná už v dobe faktického začatia plnenia predmetu zmluvy v súvislosti s obsahom zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Ustanovenie §47a ods. 4 Občianskeho zákonníka ostáva nedotknuté.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
8. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a dva nájomca.

V Košiciach dňa:

.....
Za prenajímateľa

Mgr. Michal Vilčko

.....
Za nájomcu

Ing. Peter Bozogán

	Pondelok			Utorok			Streda			Štvrtok			Piatok			Spolu	
	hod.	deň	spolu	hod.	deň	spolu	hod.	deň	spolu	hod.	deň	spolu	hod.	deň	spolu	hod.	
október		4	0	2.5	4	10		4	0		4	0	2.5	4	10	20.00	
november		4	0	2.5	4	10		4	0		5	0	2.5	3	7.5	17.50	
december		3	0	2.5	3	7.5		3	0		3	0	2.5	4	10	17.50	
január		4	0	2.5	4	10		4	0		3	0	2.5	3	7.5	17.50	
február		3	0	2.5	3	7.5		3	0		4	0	2.5	4	10	17.50	
marec		4	0	2.5	4	10		4	0		3	0	2.5	3	7.5	17.50	
apríl		4	0	2.5	4	10		4	0		4	0	2.5	4	10	20.00	
máj		4	0	2.5	4	10		3	0		5	0	2.5	5	12.5	22.50	
jún			4	0	2.5	4	10		4	0		4	0	2.5	3	7.5	17.50
																167.50	

Výpočet prevádzkových nákladov pre krátkodobý nájom nebytových v priestoroch ZŠ Fábryho 44, Košice pre "Karate klub Union"				
Prevádzkové náklady od 03.10.2023 do 25.06.2024			zmluva č. 3224/13/2023	
S - celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v (m2)		7,435.00		Podiel
S ks - prenajatá plocha (m2) veľká telocvičňa		684.00	9.20%	0.0920
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období			99.00%	0.99
Počet osôb v prenajatej časti		40		
Doba krátkodobého prenájmu v hodinách		167.5	kWh	počet hodín
Priemerná hodinová spotreba tepla na 1 m ² v kW denný režim		0.01242	435,160.00	4,711
Smerné číslo hodinovej spotreby teplej vody na 1 osobu v m ³		0.00120		
Smerné číslo hodinovej spotreby studenej vody na 1 osobu v m ³		0.00255		
Koeficient hodinovej spotreby zrážkovej vody na 1 m ²		0.00006		
Hodinová spotreba elektriny v kW		2.86000		
Náklady na teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N vÚK – náklady na variabilnú zložku tepla	0.150900	439,555.56	66,328.93	79,594.72
N fÚK – náklady na fixnú zložku tepla	269.65160	92.49	24,939.63	29,927.55
N ÚK - náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				109,522.27
Náklady na teplú vodu	cena v €	kWh/kW/m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N vtÚV – náklady na ohrev TÚV variab. zložka	0.150900	24,338.33	3,672.65	4,407.18
N ftÚV – náklady na ohrev TÚV fixná zložka	269.65160	5.1211	1,380.92	1,657.10
N vaS - VaS - vodné a stočné	2.6249	227.00	595.85	715.02
N TÚV – náklady na TÚV za objekt rozpočítavania			5,649.42	6,779.31
Náklady na studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N sv -VaS - vodné a stočné	2.6249	754	1,979.17	2,375.01
Náklady na zrážkovú vodu	nákl. na 1m ² v€	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zv - zrážková voda	1.3626	4,071.48	5,547.80	6,657.36
Náklady za elektrinu - telocvičňa	ks	kW	Spolu kWh	€ bez DPH/h € s DPH/h
Svietidlo /telocvičňa/	8	0.35	2.800	
Svietidlo /šatňa/ LED (20%)	2	0.001	0.002	
Svietidlo /soc.zariadenie/ LED (10%)	4	0.001	0.004	
Svietidlo /chodba/ LED (10%)	18	0.003	0.054	
Spolu			2.86	1.25 1.51
	Eur/kWh	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za elektrinu celkom - škola	0.4387			
Náklady nájomcu za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N vÚK ks – náklady za variabilnú zložku tepla	0.150900	1,423.3627	214.79	257.74
N fÚK ks – náklady za fixnú zložku tepla	269.65160	0.2995	80.76	96.91
N ÚK ks - náklady konečného spotrebiteľa (€)				354.65
Náklady nájomcu za TÚV	nákl. v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N vtÚV ks – náklady na ohrev TÚV variab. zložka	0.150900	862.03	130.08	156.10
N ftÚV ks – náklady na ohrev TÚV fixná zložka	269.651600	0.1814	48.91	58.69
N vaS ks - vodné a stočné	2.6249	8.040	21.10	25.33
N TÚV ks - náklady konečného spotrebiteľa				240.11
Náklady nájomcu za studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N svks -VaS - vodné a stočné	2.6249	17.085	44.85	53.82
Náklady nájomcu za zrážkovú vodu	nákl. na 1m ² v€	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zvks - zrážková voda podiel na ploche	1.3626	7.1621	9.76	11.71
Náklady nájomcu za elektrinu	nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E ks - celk.náklady za elektrinu v prenajatom objekte	0.4387	479.05	210.18	252.21
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom				€ s DPH
	Teplo			354.65
	Teplá voda			240.11
	Studená voda			53.82
	Zrážková voda			11.71
	Elektrina			252.21
	Poplatok za spracovanie údajov			19.71

	Poplatok za upratovanie	268.00
Košice, 28.09.2023	Spolu	1,200.21