

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 3/2024-2025/TV

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Slovenská republika
Špeciálna základná škola, Inžinierska č. 24, 040 11 Košice
Bankové spojenie: štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu: SK84 8180 0000 0070 0010 5031
IČO: 31986048

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: Školský internát
Medická č. 2, 040 11 Košice
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK82 8180 0000 0070 0018 6353
IČO: 00164101
DIČ: 2020951867
IČ DPH: SK2020951867

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy sú nebytové priestory v nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v objekte zapísanom na LV č. 14175 v katastrálnom území Terasa ako budova súpisnom č. 185 na parcele č. 1482.
2. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi do nájmu priestor vo výmere: 300 m² – miestnosť č. 81 v prízemnej budove - telocvičňu s príslušenstvom na parcele č 1482 pre záujmovú činnosť – volejbal, florbal.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nájom na nebytové priestory je uzatvorený na dobu určitú od 09.09.2024 do 30.6.2025.
2. Prenájom je len počas školského roka (v mesiacoch september až jún), mimo hlavných a vedľajších prázdnin, a to:
 - volejbal alebo florbal 1 hod. týždenne utorok 18.30 – 20.30 hod (2 hod.),
 - volejbal alebo florbal 1 hod. týždenne streda 19.00 – 20.00 hod (1 hod.).Celkovo podľa dohody 12 hodín mesačne. Fakturovať sa bude podľa dochádzky.

Čl. IV

Nájomné, úhrada služieb a platobné podmienky

1. Nájomné za priestory v Čl. II je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **324,-€** mesačne (slovom: tristo dvadsať štyri eur) za obdobie od 09.09.2024 do 30.6.2025.
Zmluvné stránky akceptujú nasledovnú výšku nájomného za predmet nájmu:
 - **telocvičňa 27 € na hodinu, týždenne 81 € mesačne 324 €.**
 - z toho výška nájomného sa určuje v sume 256,00 €
 - za poskytovanie služby upratovanie sa určuje v sume 20,00 €
 - za poskytovanie prevádzkových nákladov (teplo, el. energia, voda) sa určuje suma 48,00 €
2. Termín úhrady je do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca prevodným príkazom na účet prijímateľa č. účtu SK84 8180 0000 0070 0010 5031 na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom podľa počtu dní v mesiaci,
3. Nájomca je povinný v prípade omeškania splátok zaplatiť úrok z omeškania vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby určenej NBS k prvému dňu omeškania.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu cien z dôvodu nárastu elektrickej energie a tepla po dohode s nájomcom, pri doručení vyúčtovacích faktúr za odber tepla, vody a energie. Úprava cien bude realizovaná dodatkom k zmluve po osobnom prejednaní.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný pri uzatváraní tejto zmluvy oznámiť tiež počet osôb, ktoré budú využívať predmet zmluvy.
2. Nájomca je tiež povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením oznamovacej povinnosti vznikla.
3. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
4. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním nebytových priestorov spojené.
5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí, alebo ktorú spôsobia osoby, ktoré vstúpili do budovy na základe jeho užívateľského práva a to do 30 dní od vyúčtovania.
6. Nájomca zabezpečí úschovu odložených vecí osôb, ktoré vstúpia do budovy s jeho súhlasom a zodpovedá za škodu na odložených veciach v súlade s planými právnymi predpismi.
7. Prenajímateľ je povinný ku dňu vzniku nájomného vzťahu odovzdať nájomcovi priestory špecifikované v Čl. II v bode 1 tejto zmluvy v stave, v akom sa nachádzajú.

8. Nájomca sa zaväzuje dodržať v prenajatých priestoroch bezpečnostné predpisy a požiarne smernice.
9. Nájomca nie je oprávnený vytvárať kópie kľúčov, ktoré prevzal k predmetnej zmluve.
10. V prípade straty kľúčov je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne nahlásiť riaditeľovi školy. Vzniknutú finančnú ujmu súvisiacu so stratou kľúčov je nájomca povinný uhradiť do 30 dní od vyúčtovania.
11. Nájomca je povinný plniť a zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, ako aj predpisov vydaných na jeho základe.
12. Nájomca prevzal nebytové priestory v stave zodpovedajúcom užívaniu.
13. Nájomca sa zaväzuje, že bude udržiavať priestory v čistote a v primeranom stave.
14. Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy len na dohodnutý účel a nesmie ho prenajať celkom ani čiastočne inej fyzickej osobe ani právnickej osobe, inak je zmluva neplatná.
15. Nájomca nie je oprávnený užívať predmet zmluvy v iný deň alebo čas.

Čl. VI

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa, z dôvodu uvedených v § 9, ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb.,
 - c) výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodov uvedených v § 3, ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb.,
 - d) zánikom nájomcu.
2. Výpovedná lehota je 1 mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať prenajatý priestor a vrátiť ho prenajímateľovi v stave a akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Najneskôr v deň skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť kľúče, ktoré prevzal od prenajímateľa.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú.
2. Túto zmluvu možno meniť, predlžovať a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
3. Zmluva obsahuje prílohu č. 1 (preberací kľúčový protokol) a prílohu č. 2 (odovzdávajúci kľúčový protokol).

4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia jeden exemplár.
6. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu túto vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach dňa:

.....
Nájomca

.....
Mgr. Michal Čornanič
Prenajímateľ

Preberací kľúčový protokol

Kľúče od telocvične:

- 1 ks malá bránka pri telocvični
- 1 ks vchod do TV prvé (vonkajšie) dvere
- 1 ks vchod do TV druhej (vnútorné) dvere

Košice dňa:

Meno preberajúceho: Mgr. František Stacho

Meno odovzdávajúceho: Vojáčková Jarmila

Odobzývajúci kľúčový protokol

Kľúče od telocvične:

- 1 ks malá bránka pri telocvični
- 1 ks vchod do TV prvé (vonkajšie) dvere
- 1 ks vchod do TV druhej (vnútorné) dvere

Košice dňa:

Meno odovzdávajúceho: Mgr. František Stacho

Meno preberajúceho: Vojáčková Jarmila

Výpočet prevádzkových nákladov za telocvičňu

Sp- prenajatá plocha m ² :	300 m ²
Tp – doba nájmu hodiny mesiac:	12 hod
Pos- počet osôb v prenajatom objekte priemer:	20 osôb
Pc- celková plocha objektu :	3 011 m ²

1. Teplo

$$Nm = \frac{\text{Náklady na teplo za celý rok}}{\text{Celková vykurovacia plocha budovy m}^2} = \frac{79474,50}{3\,011\text{ m}^2} = 26,39 \text{ €/m}^2$$

$$Nc = \frac{Nm}{24 \text{ hod.} \times 195 \text{ dní vykurovacej sezóny}} \times Sp \times Tp = \frac{26,39}{4\,680} \times 300 \times 12 = 20,30 \text{ €}$$

Nc – Náklady v závislosti od plochy a času €

Nm – Celkové náklady za rok /€/ na m²

2. Studená voda

$$Msv = \frac{\text{Pos} \times 7\text{m}^3}{24 \text{ h} \times 200} \times Tp \text{ /h/} \times \text{sadzba za 1m}^3 \text{ vody /€/} = \frac{140}{4800} \times 12 \times 2,994 = 1 \text{ €}$$

Msv= Náklady na spotrebovanú studenú vodu

Celková spotreba vody na 1 osobu za 200 pracovných dní v roku je 7m³.

Aktuálna sadzba za vodné a stočné za 1m³ je 2,994 €

3. Zrážková voda

$$Mzv = \frac{Nzv \times Po \times Tp}{Poc \times 365} = \frac{3076,54 \text{ €} \times 20 \text{ osôb} \times 12}{282 \text{ osôb} \times 365 \text{ dní}} = \frac{738369,6}{102\,930} = 7,17 \text{ €}$$

Mzv = náklady na úhradu za zrážkovú vodu podľa osôb v prenajatom objekte v €

Nzv = celkové náklady na zrážkovú vodu ročne podľa množstva zrážkovej vody 3076,54€

Poc = celkový počet osôb v priestoroch v objekte: 282 osôb

4. Elektrina

$$Sp = \left(\frac{Sc}{Pc} \times Pp \right) \times \frac{Tp}{1051} = \frac{9\,411,89 \text{ €}}{3011\text{m}^2} \times 300 \text{ m}^2 \times \frac{12 \text{ hod}}{1\,051} = 20 \text{ €}$$

Sp = spotreba el. energie v prenajatom objekte v závislosti plochy a času za rok /€/

Sc = spotreba el. energie v celom objekte za rok /€/ : 9 411,89

Pre 200 pracovných dní s bežnou prevádzkou 8 hodín za deň je prevádzka elektrospotrebičov 1 051 h za rok.

Celková výška prevádzkových nákladov

48 €

Upratovanie

20,-