

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 5/2024-2025/TV

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Špeciálna základná škola, Inžinierska č. 24 , 040 11 Košice
v zastúpení: Mgr. Čornanič Michal – riaditeľ školy
Bankové spojenie: štátna pokladnica
Číslo účtu: SK84 8180 000 0070 0010 5031
IČO: 31986048
DIČ: 2020947148

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Súkromná stredná odborná škola, Bukovecká 17, 040 12 Košice
v zastúpení: Ing. Miroslav Krištan
Bankové spojenie: SK83 0200 0000 0013 1375 3358
IČO: 31295657
DIČ: 2021449001

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II

Predmet zmluvy

- 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.
- Prenajímateľ 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 – hodiny telesnej výchovy podľa priloženého rozpisu hodín TV v prílohe č.3. Fakturovať sa bude podľa reálnej dochádzky.

Čl. III

Doba nájmu

- Nájom na nebytové priestory je uzatvorený na dobu určitú od 25.10.2023 do 30.04.2024
- Prenájom je len počas školského roka 2023/2024 (v mesiacoch október až apríl) a to:

Deň	Čas od - do	Dátumy
Štvrtok	14:30 – 17:00	7.11.2024, 21.11.2024, 5.12.2024, 19.12.2024, 9.1.2025, 6.2.2025, 27.2.2025, 13.3.2025, 27.3.2025, 10.4.2025
Utorok	15:00 – 17:30	22.10.2024, 12.11.2024, 18.3.2025, 1.4.2025

Čl. IV

Nájomné, úhrada služieb a platobné podmienky

1. Nájomné za priestory v Čl. II je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 120 € mesačne (slovo: stoštyridsaťštyri EUR) za obdobie od 22.10.2024 do 10.4.2025
2. **Zmluvné stránky akceptujú nasledovnú výšku nájomného za predmet nájmu:**
- telocvičňa utorok a štvrtok - 24 €/ na hodinu, spolu (35 hodín / 7 mesiacov)

mesačne (4 x 30) = 144 €:

Z toho výška nájomného sa určuje v sume **26,00 €.**

Za poskytovanie služby (upratovanie) sa určuje v sume **20,00 €.**

Za poskytovanie služby (teplo, el. energia) sa určuje v sume **74,00 €.**

Termín úhrady je do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca prevodným príkazom na účet prijímateľa č. účtu SK84 8180 000 0070 0010 5031

3. na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom.
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.

Č. 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. Prenajíateľ je povinný ku dňu vzniku nájomného vzťahu odovzdať nájomcovu 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.

Č. VI

Skončenie nájmu

1. Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú.
2. Túto zmluvu možno meniť, predlžovať a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Najneskôr v deň skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť kľúče, ktoré prevzal od prenajímateľa.

Č. 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), prílohu č. 2 (odovzdávajúci kľúčový protokol) a prílohu č. 3 (rozpis hodín TV).
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 prenajíateľ 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:

.....
Ing. Miroslav Krištan
zriaďovateľ
Súkromná stredná odborná škola
nájomca

.....
Mgr. Čornanič Michal
riaditeľ školy
Špeciálna základná škola
prenajímateľ

Preberací kľúčový protokol

Kľúče od telocvične:

- 1 ks vchod do TV prvé (vonkajšie) dvere
- 1 ks vchod do TV druhej (vnútorné) dvere
- 1 ks vstup do areálu – veľká brána

Košice dňa:

Meno preberajúceho:

Meno odovzdávajúceho: Vojáčková Jarmila

Odovzdávajúci kľúčový protokol

Kľúče od telocvične:

- 1 ks vchod do TV prvé (vonkajšie) dvere
- 1 ks vchod do TV druhej (vnútorné) dvere
- 1 ks vstup do areálu – veľká brána

Košice dňa:

Meno odovzdávajúceho:

Meno preberajúceho: Vojáčková Jarmila

Telocvična – utorky 15:00 – 17:30:

1.polrok:

22.10.2024

12.11.2024

2.polrok:

18.3.2025

1.4.2025

Telocvična – štvrtky 14:30 – 17:00:

1.polrok:

7.11.2024

21.11.2024

5.12.2024

19.12.2024

9.1.2025

2.polrok:

6.2.2025

27.2.2025

13.3.2025

27.3.2025

10.4.2025

Výpočet prevádzkových nákladov za telocvičňu

Sp- prenajatá plocha m²: 300 m²
 Tp – doba nájmu hodiny mesiac: 7 hod
 Pos- počet osôb v prenajatom objekte priemer: 15 osôb
 Pc- celková plocha objektu : 3 011 m²

1. Teplo

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

$$Nc = \frac{Nm}{24 \text{ hod.} \times 195 \text{ dní vykurovacej sezóny}} \times Sp \times Tp = \frac{26,39}{4\,680} \times 300 \times 7 = 12 \text{ €}$$

Nc – Náklady v závislosti od plochy a času €

Nm – Celkové náklady za rok €/ na m²

Predpokladaná spotreba tepla 45 €

2. Studená voda

$$Msv = \frac{\text{Pos} \times 7\text{m}^3}{24 \text{ h} \times 200} \times Tp \text{ /h/} \times \text{sadzba za 1m}^3 \text{ vody /€/} = \frac{105}{4800} \times 7 \times 2,994 = 1 \text{ €}$$

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 €

Predpokladaná spotreba studenej a teplej vody 28 €

3. Zrážková voda

$$Mzv = \frac{Nzv \times Po \times Tp}{Poc \times 365} = \frac{3076,54 \text{ €} \times 15 \text{ osôb} \times 7 \text{ hod}}{282 \text{ osôb} \times 365 \text{ dní}} = \frac{323036,7}{102\,930} = 3,14 \text{ €}$$

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

$$Sp = \left(\frac{Sc}{Pc} \times Pp \right) \times \frac{Tp}{1051} = \frac{9\,411,89 \text{ €}}{3011\text{m}^2} \times 300 \text{ m}^2 \times \frac{7 \text{ hod}}{1\,051} = 6,20 \text{ €}$$

Predpokladaná spotreba elektrickej energie 25 €

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 74 €

Upratovanie 20 €

