

## Zmluva o krátkodobom nájme č. 6/2024

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. Lucia Grünwaldová, riaditeľka ZŠ Jozefa Urbana  
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: **EMPIRE Edu KE s.r.o.**  
Štatutárny zástupca: Ing. Peter Kolesár, konateľ, Alena Lenger, na základe plnej moci  
Sídlo: Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
IBAN: SK05 1100 0000 0029 2886 7399  
IČO: 46447083  
DIČ: 22023389126  
**„ďalej len nájomca“**

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nehnuteľností (ďalej len „zmluva“):

### Článok II PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom zmluvy je nájom *nebytových priestorov* a to miestnosti č. 140 (učebňa) o výmere 20 m<sup>2</sup> nachádzajúcej 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 1348.
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 účely výučby anglického jazyka.

### Článok IV DOBA NÁJMU

Táto zmluva sa uzatvára na *dobu určitú a to* odo dňa účinnosti zmluvy do **30.6.2025** podľa nasledovného rozpisu:

1.	Skupina	streda	14:00 – 14:45	3.-4.ročník	8 žiakov	30 vyuč. hod = 22,5 hod.
2.	Skupina	piatok	13:00 – 13:45	1.-2..ročník	8 žiakov	30 vyuč. hod = 22,5 hod.
3.	Skupina	piatok	14:00 – 14:45	6. ročník	7 žiakov	30 vyuč. hod = 22,5 hod.

**Spolu: 90 plných hodín**

Počet hodín celkom: **90 vyučovacích hodín, t. j. 67,5 plných hodín**  
Priemerný počet účastníkov na 1 hodinu: **7,6**

\*mimo školských prázdnin a sviatkov

### 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.

- Výška nájomného predstavuje **500 €/školský rok.**
- Výška prevádzkových nákladov za uvedené pracovné dni predstavuje **37,87 €.**
- Nájomca sa zaväzuje bankovým prevodom na účet Prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s., uhradiť náklady za prenájom rozdelené do dvoch splátok nasledovne:

**do 10.12.2024 (18,94 prevádzkové náklady + 250,00 prenájom)**

**do 10.06.2025 (18,93 prevádzkové náklady + 250,00 prenájom)**

- a) **prevádzkové náklady** vo výške **18,94 € (december) resp. 18,93 € (jún)** na účet Prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s.  
 číslo účtu v tvare IBAN: **SK61 5600 0000 0005 0389 1001**  
 variabilný symbol: **182023**  
 doplňujúci údaj v poznámke: **Empire**
- b) **nájomné** vo výške **250,00 € (december) resp. 250,00 € (jún)** - na účet Prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s.,  
 číslo účtu v tvare IBAN: **SK92 5600 0000 0005 0389 5002**  
 variabilný symbol: **182023**  
 doplňujúci údaj v poznámke: **Empire**
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného za prenajaté nebytové priestory v prípade schválenia zmeny jeho výšky orgánmi mesta Košice.
4. V prípade zmien cien energií spojených s prevádzkou je Prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za prevádzkové náklady za služby spojené s nájomom tak, aby zodpovedali skutočným nákladom na prevádzku, a to vo forme Dodatku k Zmluve podpísanom oboma zmluvnými stranami ku dňu, kedy došlo k zvýšeniu zo strany dodávateľa.
5. V prípade omeškania platieb podľa tohto článku zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb. zák. v znení neskorších predpisov.

#### Článok VI.

#### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Pri vykonávaní činností spojených s nájomom nájomca zodpovedá za dodržanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou pri užívaní predmetu nájmu.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že prenajatý majetok je v stave spôsobilom na riadne užívanie, v takom stave ho preberá.
3. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu.
4. 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. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
5. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
6. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar, technické poruchy a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu alebo chybu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
7. V prípade poškodenia predmetu nájmu, ktoré nie je zavinené nájomcom a bráni jeho riadnemu užívaniu, nie je nájomca povinný uhrádzať nájomné až do momentu, kedy prenajímateľ poškodenie brániace riadnemu užívaniu odstráni. Prenajímateľ je povinný v čo najkratšom čase odstrániť poruchy brániace riadnemu užívaniu predmetu nájmu.

8. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu a nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil prenajímateľa a ostatných nájomcov.
9. Nájomca prehlasuje že bol oboznámený s pokynmi a pravidlami prenajímateľa pre prevádzku ihriska, s protipožiarnymi opatreniami a tieto sa zaväzuje dodržiavať.
10. Nájomca zabezpečuje a plní úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a 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 požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
12. Bežné opravy a úpravy znáša nájomca na vlastné náklady. Ostatné úpravy (napr. stavebné úpravy) nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou na veci/predmete nájmu počas trvania nájmovej zmluvy, ani po ukončení nájmu. Zároveň nájomca súhlasí s tým, že ak by aj prenajímateľ dal súhlas nájomcovi so zmenou na veci/predmete nájmu, nájomca nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.
14. V prípade, že nájomca bez súhlasu prenajímateľa realizuje stavebné úpravy predmetu nájmu, je povinný ku dňu skončenia nájmu uviesť prenajaté priestory na vlastné náklady do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
15. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do užívania tretej osobe, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
16. Nájomca nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť.
17. Nájomca plní v plnom rozsahu úlohy a povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej ochrany a ochrany pred požiarmi.
18. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly využitia predmetu nájmu.
19. Prenajímateľ na základe oznámenia podľa článku VI. bod 19 tejto zmluvy od nájomcu do **15-teho dňa v mesiaci** prepočíta prevádzkové náklady a písomne oznámi nájomcovi výšku prevádzkových nákladov.

## Článok VII. SKONČENIE NÁJMU

Nájom podľa tejto Zmluvy skončí:

- uplynutím doby nájmu,
- písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu,
- písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
- písomným odstúpením prenajímateľa, od tejto zmluvy ak nájomca umožní užívanie predmetu nájmu treťou osobou v rozpore s článkom VI bod 15 tejto zmluvy. Účinky odstúpenia nastávajú jeho doručením.

### **Článok VIII. OSOBITNÉ USTANOVENIA**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v článku 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 nedoručenia zásielky odosielateľovi považuje za doručenú, 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 obchodného mena, sídla, adresy pre doručovanie, oprávnených osôb atď.) a iných skutočností potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

### **Článok IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
2. Zmeny 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 oprávnené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka ako aj ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ, dve vyhotovenia nájomca a jedno vyhotovenie Mesto Košice.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa [www.zsjenisejska.edupage.org](http://www.zsjenisejska.edupage.org).

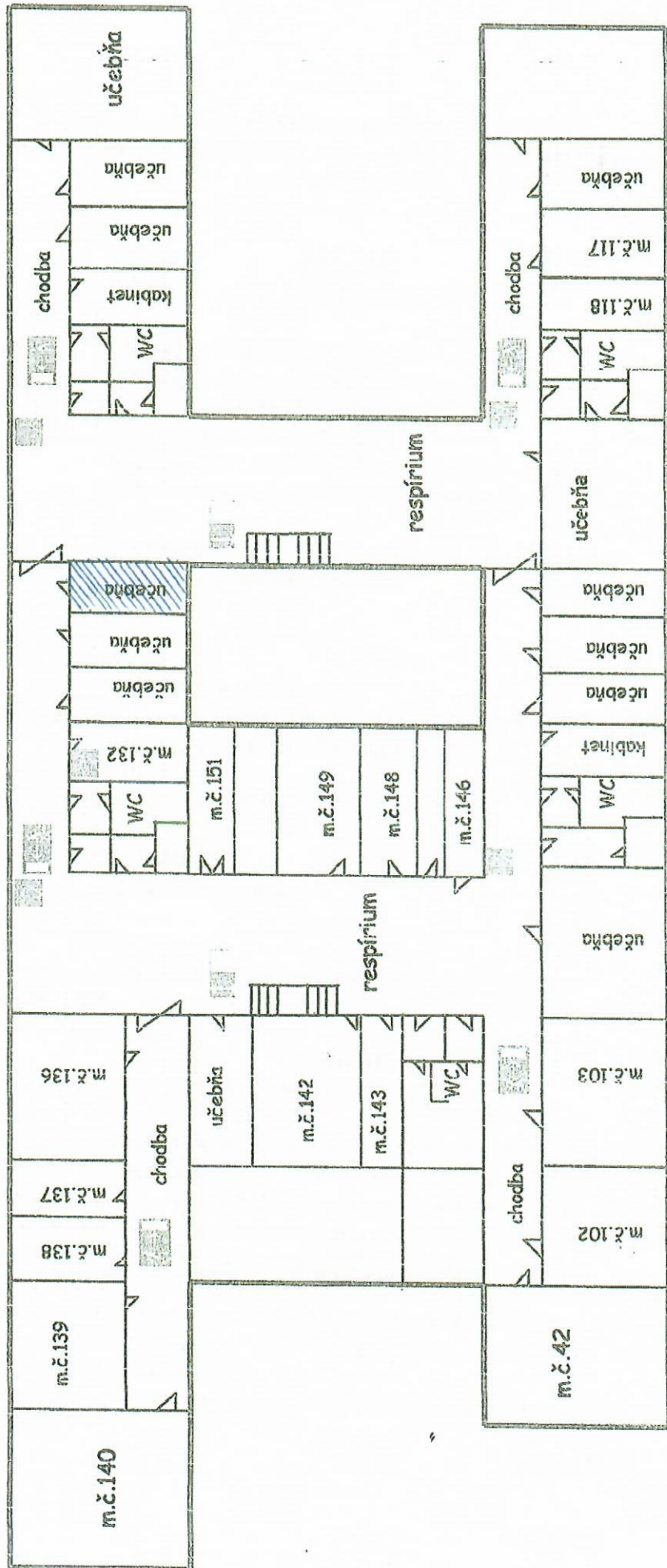
<b>Výpočet prevádzkových nákladov k zmluve o krátkodobor "Empire" v priestoroch: ZŠ Jozefa Urbana</b>			
Celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v ( m2 )		6 632,00	
Prenajatá plocha ( m2 )		26,56	
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období /09.10.2023-30.06.2024/			
Počet osôb v prenajatej časti		8,0	
Doba krátkodobého prenájmu v hodinách		90,0	
Priemerná hodinová spotreba tepla na 1 m <sup>2</sup> v kW denný režim		0,01528	
Smerné číslo hodinovej spotreby studenej vody na 1 osobu v m <sup>3</sup>		0,00394	
Koefficient hodinovej spotreby zrážkovej vody na 1 m <sup>2</sup>		0,00005	
Hodinová spotreba elektriny v kW		0,07200	
Náklady na teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	
Náklady na variabilnú zložku tepla	0,143800	537 222,22	
Náklady na fixnú zložku tepla	292,3716	86,11	
Náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania			
Náklady na studenú vodu	nákl.1 m <sup>3</sup> v €	m <sup>3</sup>	
VaS - vodné a stočné	2,9940	1 057	
Náklady na zrážkovú vodu	nákl. na 1m <sup>2</sup> v€	m <sup>3</sup>	
Zrážková voda	1,3626	3 016,45	
Náklady za elektrinu/učebňa/	ks	kW	Spolu kWh
Svietidlo	4	0,018	0,07
Spolu			0,07
Náklady nájomcu za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	
Náklady za variabilnú zložku tepla	0,143800	36,5346	
Náklady za fixnú zložku tepla	292,37160	0,0059	
Náklady konečného spotrebiteľa ( € )			
Náklady nájomcu za studenú vodu	nákl.1 m <sup>3</sup> v €	m <sup>3</sup>	
VaS - vodné a stočné	2,9940	2,835	
Náklady nájomcu za zrážkovú vodu	nákl. na 1m <sup>2</sup> v€	m <sup>3</sup>	
Zrážková voda podiel na ploche	1,3626	0,1241	
Náklady nájomcu za elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	
Celkové náklady za elektrinu v prenajatom objekte	0,4970	6,48	
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom			
	Teplo		
	Studená voda		
	Zrážková voda		
	Elektrina		
	Poplatok za spracovanie údajov		
Košice, 01.10.2024	Spolu		

**n nájme**

	Podiel
0,40%	0,0040
100,00%	1,00
kWh	počet hodín
537 222,22	5 300
€ bez DPH	€ s DPH
77 252,56	92 703,07
25 176,12	30 211,34
	122 914,41
€ bez DPH	€ s DPH
3 164,66	3 797,59
€ bez DPH	€ s DPH
4 110,21	4 932,25
€ bez DPH/h	€ s DPH/h
0,04	0,04
€ bez DPH	€ s DPH
5,25	6,30
1,71	2,05
	8,36
€ bez DPH	€ s DPH
8,49	10,19
€ bez DPH	€ s DPH
0,17	0,20
€ bez DPH	€ s DPH
3,22	3,86
	€ s DPH
	8,36
	10,19
	0,20
	3,86
	15,26
	37,87



## 2. nadzemné podlažie



miesto pozorovateľa



P.H.P.

únikový východ