

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 214012022
(ďalej len „Zmluva“) uzavretá podľa § 659 a nasl. Občianskeho zákonníka

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Základná škola Trebišovská 10, Košice**
štátutárny zástupca: Mgr. Peter Fábry, riaditeľ školy
sídlo: Trebišovská 10, Košice
bankové spojenie: Prima Banka Slovensko
číslo účtu: SK27 5600 0000 0093 0906 7001
IČO: 35546123
„ďalej len prenajímateľ“

a

Nájomca: **Materská škola**
zastúpená: Mgr. Alena Bukovská, riaditeľka školy
sídlo: Trebišovská 11, 040 11 Košice
bankové spojenie: Prima banka Slovensko
číslo účtu: SK73 5600 0000 0093 0896 5002
IČO: 35542659
„ďalej len nájomca“

Článok II.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je nebytový priestor – školský bazén - nachádzajúci sa v objekte Základnej školy Trebišovská 10, Košice, - stavba so súpisným číslom 10, na parcele č. 1253, ktorá sa nachádza v katastrálnom území: Terasa, okres Košice II, obec Košice 2 a je evidovaná Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na LV č. 15649.
2. Predmet nájmu je vo vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice.
3. Prenajímateľ je oprávnený prenajať predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy na základe zmluvy č. 263/2005 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 24.6 a 25.6.2004.
4. Výmera nájmu predstavuje 355 m².
5. Predmet zmluvy je vyznačený v grafickej prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy na užívanie v dohodnutom rozsahu uvedenom v Čl. III tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady.

Článok III.
Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať na účely výučby telesnej výchovy žiakov materskej školy.

Článok IV. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára **na obdobie odo dňa 26.4.2022 do 8.6.2022** a to :

Utorok, streda v čase od 14.30 – 16.00 hod.

Priemerný počet účastníkov na 1 hodinu : 15

okrem dní pracovného pokoja a štátnych sviatkov, školských prázdnin.

Článok V. Nájomné

1. Prevádzkové náklady a nájomné sú riešené podľa Štatútu mesta Košice a Prílohy č.4- Stanovenie minimálnej finančnej náhrady za užívanie majetku mesta.
2. Výška nájomného a prevádzkových nákladov za celú dobu trvania nájmu predstavuje **139,34 €**.
3. Nájomca zaplatí nájomné nasledovne:
- **sumu 24,50 €** nájomca zaplatí **do 31.05.2022**
na účet prenajímateľa **Prima Banka Slovensko, a.s., číslo účtu:SK44 5600 0000 0093 0906 0002, variabilný symbol 214012022.**
4. Nájomca zaplatí prevádzkové náklady nasledovne:
- **sumu 114,84 €** nájomca zaplatí **do 31.05.2022**
na účet prenajímateľa **Prima Banka Slovensko, a.s., číslo účtu:SK27 5600 0000 0093 0906 7001, variabilný symbol 214012022.**
5. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., t. j. vo výške o 8 percentuálnych bodov viac ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Článok VI. Podmienky nájmu

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.
2. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu nájomcovi odovzdávať v dohodnutom čase v stave spôsobilom na riadne užívanie.
3. 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, zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.
5. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu.
6. 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 prenajímateľovi.

7. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
8. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný nebytový priestor v súlade so zmluvou o nájme obvyklým užívaním. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať do nájmu, podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
9. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
10. V prípade poškodenia predmetu zmluvy, 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.
11. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu a nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil ZŠ Trebišovská 10, Košice a ostatných nájomcov.
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 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 požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov
15. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
16. Nájomca je povinný bezodkladne po skončení nájmu vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok VII. Skončenie nájmu

Nájom podľa tejto zmluvy skončí:

- uplynutím doby nájmu
- písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu
- odstúpením od zmluvy podľa Čl. VI. bodu 10, ktorým sa zmluva zruší dňom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
- výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2, ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o vypožičke nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok VIII. 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 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. Záverčné ustanovenia

1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
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 upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, slobodne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
7. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dve (2) vyhotovenia obdrží prenajímateľ a dve (1) vyhotovenia nájomca.

Prílohy:

č. 1 – Výpočet prevádzkových nákladov

Košice 25. 04. 2022

Podpísané

.....

prenajímateľ:

Podpísané

.....

nájomca:

A. Výpočet prevádzkových nákladov pri prevádzke bazéna na elektrickú energiu.

Výpočet prevádzkových nákladov na obdobie od 26.04.2022 do 08.06.2022 :

Počet hodín : rok 2022 : 21 hodín

Počet dní : rok 2022 : 14 dní

Priemerný počet účastníkov na 1 hodinu : 15

okrem dní pracovného pokoja a štátnych sviatkov, školských prázdnin.

Celková plocha objektu : 6 967,89 m²

Prenajatá plocha :školský bazén : 355 m²

Celkový počet osôb v objekte : 791

1. Teplo:

$$N_m = \frac{\text{Náklady na teplo za celý rok /€/}}{\text{Celková vykurovaná plocha budovy /m²/}}$$

$$N_m = \frac{26\,108,00}{1\,896,18 /m^2/}$$

$$N_m = 13,77$$

$$N_c = \frac{N_m}{24 \text{ (hodín) } \cdot 195 \text{ (počet dní vykurovacej sezóny)}} \cdot S_p \cdot t_p$$

$$N_c = \frac{13,77}{24 \text{ (hodín) } \cdot 195 \text{ (počet dní vykurovacej sezóny)}} \cdot 355 \cdot 21$$

$$N_c = 22,37$$

N_c - náklady v závislosti od plochy a času /€/

N_m - celkové náklady za rok /€/ na m²

S_p - prenajatá plocha /m²/

t_p - doba prenájmu /h/

2. Voda:

Spotreba vody v sprchách a toaletách.

Podľa zákona 442 /2002 o verejných vodovodoch a kanalizáciách, vyhlášky 397 / 03 je stanovená sadzba :

Celková spotreba vody na jednu osobu za 200 pracovných dní v roku je $7m^3$

Teplá voda :

$$M_{TUV, os} = \frac{N_{TUV}}{\text{Celkový počet osôb v objekte}} \text{ /€/}$$

$$M_{TUV, os} = \frac{406,80}{791} \text{ /€/}$$

$$M_{TUV, os} = 0,51$$

$M_{TUV, OS}$ - náklad na množstvo spotrebovanej TUV na jednu osobu / € /

N_{TUV} - náklady na spotrebu tepla a vody na prípravu TUV /€/ za rok (údaj poskytuje dodávateľ ÚK a TÚV)

$$M_{TUV} = \frac{M_{TUV, os} \cdot P_{OS}}{24 \cdot 200} \cdot t_p$$

$$M_{TUV} = \frac{0,51 \cdot 15}{24 \cdot 200} \cdot 21$$

$$M_{TUV} = 0,04$$

M_{TUV} - náklady na množstvo spotrebovanej TUV /€/ v závislosti od počtu osôb a doby prenájmu v prenajatom objekte / € /

P_{OS} - počet osôb v prenajatom objekte

t_p - doba prenájmu / h /

Studená voda:

$$M_{SV} = \frac{\text{Počet osôb} \cdot 7/m^3/}{24 /h/ \cdot 200} \cdot t_p /h/ \cdot \text{sadzba za } 1 m^3 \text{ studenej vody v /€/}$$

$$M_{SV} = \frac{15 \cdot 7/m^3/}{24 /h/ \cdot 200} \cdot 21 \cdot 2,21$$

$$M_{SV} = 1,02$$

M_{SV} - množstvo spotrebovanej studenej vody v závislosti od doby prenájmu a počtu osôb

t_p - doba prenájmu /h/

Zrážková voda:

$$M_{zv} = \frac{N_{vz} \cdot P_o \cdot t_p}{P_{oc} \cdot 365} \quad / \text{€} /$$

$$M_{zv} = \frac{451,87 \cdot 15 \cdot 14}{791 \cdot 365}$$

$$M_{zv} = 0,33$$

M_{zv} - Náklad na úhradu za zrážkovú vodu ročne podľa počtu osôb v prenajatom objekte

N_{vz} - Celkové náklady na úhradu za zrážkovú vodu, ročne podľa množstva zrážkovej vody v m^3 (údaj uvedený v zmluve s VVS)

P_o - Počet osôb v prenajatom objekte

t_p - Doba prenájmu v kalendárnych dňoch

P_{oc} - Celkový počet osôb v priestoroch objekte

3. Elektrina:

Za predpokladu, že používame bežné elektrické spotrebiče (okrem spotrebičov s vysokou spotrebou)

Pre 200 pracovných dní s bežnou prevádzkou 8 h za deň je prevádzka elektrospotrebičov 1600 h za rok

$$Sp = \left(\frac{Sc}{Pc} \cdot Pp \right) \cdot \frac{tp}{1600} \quad / \text{€} /$$

$$Sp = \left(\frac{12\,134,31}{6\,967,89} \cdot 355 \right) \cdot \frac{21}{1600}$$

$$Sp = 8,03$$

$$Nm = \frac{Nc}{Oc} \cdot Op \cdot \frac{tp}{1600} \quad \text{€}$$

$$Nm = \frac{109,48}{791} \cdot 15 \cdot \frac{21}{1600}$$

$$Nm = 0,02$$

$$Csp = Sp + Nm \quad / \text{€} /$$

$$Csp = 8,03 + 0,03$$

$$Csp = 8,06$$

Sp - Spotreba el. energie v prenajatom objekte v závislosti od plochy a času za rok / € /

Sc - Spotreba el. energie v celom objekte za rok / € /

Pc - Celková plocha objektu / m^2 /

Pp - Prenajatá plocha / m^2 /

tp - doba prenájmu v hodinách

Nm - Náklady na prenájom elektromera pre prenajatý objekt / € /

Nc - Celkové platby za prenájom elektromerov pre celý objekt / € /

O_c - Počet osôb v celom objekte
 O_p - Počet osôb v prenajatom objekte

C_{sp} - Celkové náklady na odber elektrickej energie a prenájom elektromerov pre prenajatý objekt / Sk /

B. Prevádzkové náklady bazénu

1. Elektrický ohrev vody v bazéne:

$$E_{ov} = \frac{P_C / kWh / . \text{ sadzba za 1 kWh /€/}}{24 /h/ . 200}$$

$$E_{ov} = \frac{23\,576,62 . 0,09}{24 /h/ . 200}$$

$$E_{ov} = 0,44$$

E_{ov} - spotreba el. energie na ohrev vody v bazéne za 1h /€/

P_C - celková spotreba el. energie za celý rok na prevádzku celého objektu bazénu /kWh/

200 - priemerný počet dní prevádzky bazénu za rok

$$M_E = E_{ov} . t_p$$

$$M_E = 0,44 . 21$$

$$M_E = 9,24$$

M_E - náklady na el. energiu v závislosti od doby prenájmu /€/

t_p - doba prenájmu /h/

2. Množstvo vody v bazéne:

Z hygienických dôvodov sa voda v bazéne mení v priemere raz za sedem týždňov čo znamená 5 krát za školský rok.

$M(H_2O)$ - celková spotreba vody v bazéne za celý školský rok /m³/

$$M(H_2O) = V(H_2O) . 5$$

$M(H_2O)$ - celková spotreba vody v bazéne za celý školský rok /m³/

$$M(H_2O) = 180 . 5$$

$$M(H_2O) = 800 \text{ m}^3$$

$V(H_2O)$ - množstvo vody v bazéne /m³/

$$M_h(H_2O) = \frac{M(H_2O)}{24 . 200} . \text{ sadzba za 1 m}^3 \text{ studenej vody v €}$$

$$M_h(H_2O) = \frac{800}{24 . 200} . 2,21$$

$$M_h(H_2O) = 0,35$$

$$0,35 \cdot 21 = 7,35 \text{ €}$$

$M_h(H_2O)$ - náklady na spotrebu vody v bazéne za 1 hodinu /€/ 200 - priemerný počet dní prevádzky bazénu za rok

3. Chemikálie pridávané do vody v bazéne:

Náklady na chemikálie pridávané do bazénu za mesiac:

35 kg ph mínus tekuté.....	72,00 €
126 kg chlórňan sodný.....	97,72 €
35 kg vložkovač tekutý	68,55 €

238,27 €

Tieto údaje sú v závislosti od množstva vody v bazéne, konkrétne ide o 800 m³ vody.

M_{CH} - Náklady za chemikálie pridávané do bazénu na 1 h:

$$M_{CH} = \frac{238,27}{24 / h / \cdot 30}$$

$$M_{CH} = 0,33$$

$$0,33 \cdot 21 = 6,93$$

4. Upratovanie:

$$7 \times 4,10 = 28,70$$

5. Strojník:

$$7 \times 4,40 = 30,80$$

Celkové náklady na spotrebu médií získame sčítaním všetkých vypočítaných položiek a to: tepla, teplej vody, studenej vody, elektriny, prevádzkových nákladov bazénu, strojníka a upratovania.

Legenda: Spotreba tepla za celý rok /€/ - Ročné vyúčtovanie za odber tepla a teplej úžitkovej vody.

Celková vykurovaná plocha budovy /m²/ - Objednávka na odber ÚK a TUV.

Spotreba tepla pre TUV /GJ/ - Vyúčtovanie za odber ÚK a TUV.

Množstvo vody pre ohrev TUV /m³/ - Vyúčtovanie za odber ÚK a TUV.

Sadzba u teplej vody – Kúpna zmluva s dodávateľom ÚK a TUV

Teplo :	22,37
Teplá voda :	0,04
Studená voda :	1,02
Zrážková voda :	0,33
Elektrina :	8,06
El. ohrev vody v bazéne :	9,24
Množstvo vody v bazéne :	7,35
Chemikálie :	6,93
Upratovanie :	28,70
Strojník :	30,80
SPOLU :	114,84 €

€

Nájomné : 0,50 € x 21 hod. = 10,50 € + 14,00 = 24,50

Vypracovala : Šareková