

# Zmluva o prenájme nebytových priestorov č. 12/2023

(ďalej len „Zmluva“)

Uzatvorená podľa zákona §659 a nasl. Občianskeho zákonníka

---

## Článok I.

### Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** **Základná škola Kežmarská 30, Košice**  
štatutárny zástupca: PaedDr. Jana Poprocká  
sídlo: Kežmarská 30, Košice, 040 11  
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
číslo účtu: IBAN SK84 5600 0000 0005 0459 5001  
IBAN SK18 5600 0000 0005 0459 9002  
IČO: 35 542 624  
„ďalej len prenajíateľ“

a

**Nájomca:** **SVB Kežmarská 2, 4, 6 Košice**  
zastúpená: Ivan Grendel  
sídlo: Kežmarská č.4, 040 11 Košice  
bankové spojenie :Všeobecná úverová banka, a.s.  
číslo účtu: IBAN SK55 0200 0000 0000 7103 3512  
IČO: 35 510 706  
„ďalej len nájomca“

## Článok II.

### Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je nebytový priestor – miestnosť č. 39, Príloha č. 2, ktorá sa nachádza v objekte Základnej školy Kežmarská 30, Košice, stavba so súpisným číslom 309, na parcele č. 857, 856 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. 15641.

2. Predmet nájmu je vo vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice.
3. Prenajímateľ je oprávnený prenajímať predmet nájmu v Čl. II. Bod 1 tejto zmluvy na základe zmluvy č. 68/2004 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 10.2.2004.
4. Výmera nájmu predstavuje 60 m<sup>2</sup>.
5. Predmet zmluvy je vyznačený v Prílohe č. 2, 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.

### **Článok III.**

#### **Účel nájmu**

1. Nájomca bude uvedené priestory užívať na účely stretnutia vlastníkov bytov.

### **Článok IV.**

#### **Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú: od 1.10.2023  
Priemerný počet účastníkov na 1 stretnutie: 75  
1 stretnutie predstavuje 2 hodiny,  
Minimálny počet stretnutí: 1x za rok
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v odôvodnených prípadoch môže Nájomca využívať prenajaté priestory v náhradnom termíne po dohode s Prenajímateľom s tým, že nesmie presiahnuť dojednaný rozsah hodín na 1 stretnutie.

### **Článok V.**

#### **Nájomné a prevádzkové náklady**

1. Prevádzkové náklady a nájomné sú riešené podľa Štatútu mesta Košice – Stanovanie minimálnej finančnej náhrady za užívanie majetku mesta, písmeno D.2, bod 1d) .
2. Suma za nájomné je 36,-EUR / stretnutie.

3. Nájomca zaplatí nájomné nasledovne:

na účet prenajímateľa Prima Banka Slovensko, a.s. číslo účtu: IBAN SK18 5600 0000 0005 0459 9002, variabilný symbol 122023, po podpise tejto zmluvy, na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ nájomcovi vopred, a to najneskôr do 14 dní od vystavenia faktúry.

4. Suma za prevádzkové náklady bude fakturovaná vopred a to v sume 3,70 EUR / stretnutie

5. Prevádzkové náklady zaplatí nasledovne:

za obdobie od 1.10.2023 za 1 stretnutie sumu 3,70 EUR, Príloha č. 1 na účet prenajímateľa Prima Banka Slovensko, a.s., číslo účtu: IBAN SK84 5600 0000 0005 0459 5001, variabilný symbol 122023, po podpise tejto zmluvy, na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ nájomcovi, a to najneskôr do 14 dní od vystavenia faktúry.

6. 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 prenájomom vystupuje prenajímateľ ako samostatný právny subjekt voči tretím osobám a zodpovedá za dodržanie všetkých právnych predpisov súvisiacich a jeho vlastnou činnosťou.
2. Nájomca je povinný predmet nájmu prenajímateľovi odovzdávať v dohodnutom čase v stave spôsobilom na riadne užívanie.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajatého 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 prenájmu.
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 nájomcovi.



7. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k Zmluve.
8. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetné nebytové priestory v súlade so Zmluvou o prenájme a obvyklým užívaním. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
9. 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.
10. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu a nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil ZŠ – Kežmarská 30, Košice a ostatných nájomcov.
11. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
13. 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,
14. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípadoch kedy prenajímateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
15. Drobné úpravy a náklady spojené s bežnou údržbou znáša nájomca. Pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa zmluvné strany budú riadiť nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z. a jeho prílohou s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
16. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať alebo dať do podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať. Nájomca 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.
17. Nájomca je povinný bezodkladne po skončení nájmu vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

18. Nájomca sa zaväzuje, že bude akceptovať zmenu výšky dohodnutého nájomného v prípade, že dôjde k zmene výšky nájomného na základe rozhodnutia orgánov mesta Košice.

## **Článok VII.**

### **Skončenie nájmu**

Prenájom podľa tejto Zmluvy skončí:

- písomnou dohodou Prenajímateľa a Nájomcu ku ktorémukoľvek dňu,
- výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2, ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. O prenájme 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 uvedenu v čl. I. tejto Zmluvy. V prípade, že nebude možné písomnosť doručiť na adresu sídla zmluvnej strany uvedenu v tejto Zmluve, písomnosť sa po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručenú, a to v 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 plnenia zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

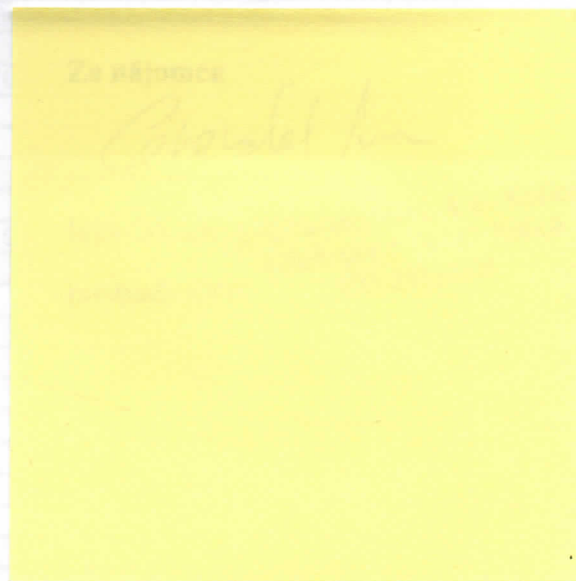
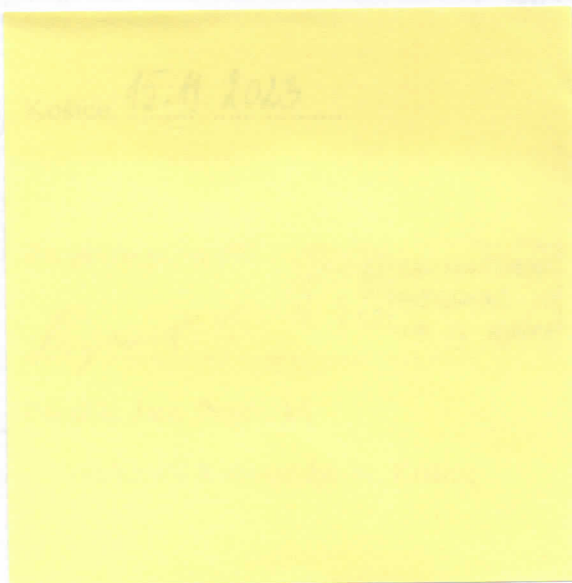
## **Článok IX.**

### **Záverečné 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 vôľnosť 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 nadobúda dňom nasledujúcim po jej zverejnení v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.
7. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dve vyhotovenia obdrží Prenajímateľ, a jedno vyhotovenie Nájomca.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ zverejnenie zmluvy podľa ust. § 47a Občianskeho zákonníka bude splnené 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 zmluva bola účinná už v bode faktického začatia plnenia predmetu zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Ustanovenie § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka ostáva nedotknuté.



Výpočet prevádzkových nákladov k zmluve o krátkodobom nájme: "SVB - Kežmarská 2, 4, 6".				
V priestoroch: ZŠ Kežmarská 30				
Prevádzkové náklady od 1.10.2023 do 30.09.2024.		zmluva č.		12/2023
Celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v ( m <sup>2</sup> )	4 644,00			Podiel
Prenajatá plocha ( m <sup>2</sup> )	60,00		1,29%	0,01
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období			100,00%	1,00
Počet osôb v prenajatej časti	75,0			
Doba krátkodobého prenájmu v hodinách	2,00		kWh	počet hodín
Priemerná hodinová spotreba tepla na 1 m <sup>2</sup> v kW denný režim	0,01059		265 098,00	5 388
Smerné číslo hodinovej spotreby studenej vody na 1 osobu v m <sup>3</sup>	0,00394			
Koeficient hodinovej spotreby zrážkovej vody na 1 m <sup>2</sup>	0,00005			
Hodinová spotreba elektriny na 1 m <sup>2</sup> bez DPH v kWh	0,00311			
Smerné číslo hodinovej spotreby elektriny na 1 osobu v kWh	0,01875			
Náklady na teplo na ÚK	cena v €	kWh, kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VÚK – náklady na variabilnú zložku tepla	0,15090	265 098,00	40 003,29	48 003,95
N FUK – náklady na fixnú zložku tepla	269,65160	45,8100	12 352,74	14 823,29
N ÚK - náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				62 827,23
Náklady na studenú vodu	nákl.1 m <sup>3</sup> v €	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
CN sv -VaS - vodné a stočné	2,99400	807	2 416,16	2 899,39
Náklady na zrážkovú vodu	nákl.1 m <sup>3</sup> v €	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
N zv - zrážková voda	1,3626	2 139	2 914,00	3 496,80
Náklady za elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC náklady za elektrinu v celom objekte, variabilná zložka		23 129	7 632,70	9 159,24
N E OC náklady za elektrinu, pevná zložka a platba za odberné miesto		9912,6	3 271,16	3 925,39
N E - náklady za elektrinu celkom	0,3300	33 042	10 903,86	13 084,63
Náklady nájomcu za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla	0,150900	1,2714	0,19	0,23
Náklady za fixnú zložku tepla	269,65160	0,0002	0,06	0,07
Náklady konečného spotrebiteľa ( € )				0,30
Náklady nájomcu za studenú vodu	nákl.1 m <sup>3</sup> v €	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
- vodné a stočné	2,9940	0,591	1,77	2,12
Náklady nájomcu za zrážkovú vodu	nákl.1 m <sup>3</sup> v €	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
zrážková voda podiel na ploche	1,3626	0,0063	0,01	0,01
Náklady nájomcu za elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
Nákl. za elektr. v prenajatom objekte var. zl. (podľa plochy)		0,37	0,12	0,15
Náklady za elektrinu, pevná zl. za odber miesta, podľa osôb		2,81	0,93	1,11
Celk.náklady za elektrinu v prenajatom objekte	0,3300	3,19		1,26
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom				€ s DPH
	Teplo			0,30
	Studená voda			2,12
	Zrážková voda			0,01
	Elektrina			1,26
Košice, 01.10.2023	Spolu			3,70



Prízemie

2023/2024

príloha č.2

