

Zmluva o prenájme nebytových priestorov č. 5/2024

(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

IČO: 35 542 624

„ďalej len prenajíateľ“

a

Nájomca: **Spoločenstvo vlastníkov bytov STEINER Košice**

zastúpená: Gertrúda Suchodolinská

sídlo: Kežmarská 16, 040 11 Košice

bankové spojenie: VÚB, a.s.

číslo účtu / IBAN : SK11 0200 0000 0019 2679 1453

IČO: 31989195

„ďalej len nájomca“

Článok II.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je nebytový priestor – miestnosť č. 40, 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 36,45 m².
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 zvolania schôdze Spoločenstva vlastníkov bytov STEINER Košice.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú: od 10.06.2024 do 14.06.2024
Priemerný počet účastníkov na 1 stretnutie: 40
1 stretnutie predstavuje 1 a 1/2 hodiny (v stanovenom čase: 17:00 – 18:30)
Termín schôdze: 11.06.2024.
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. Výška nájomného je riešená podľa Štatútu mesta Košice, D2, ods.1., pís. d) – Stanovanie minimálnej finančnej náhrady za užívanie majetku mesta.

2. Suma za nájomné je 0,30 € / m² / hod., v celkovej úhrnnej sume: 16,40 EUR.
3. Nájomca zaplatí nájomné nasledovne:
na účet prenajímateľa Prima Banka Slovensko, a.s. číslo účtu: IBAN SK18 5600 0000 0005 0459 9002, variabilný symbol 112024, po podpise tejto zmluvy, na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ nájomcovi vopred, a to najneskôr do 7 dní od vystavenia faktúry.
4. Suma za prevádzkové náklady bude fakturovaná vopred a to v sume 8,82 EUR / stretnutie, na základe „Výpočtu prevádzkových nákladov“ – príloha č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.
5. Prevádzkové náklady zaplatí nasledovne:
na účet prenajímateľa Prima Banka Slovensko, a.s., číslo účtu: IBAN SK84 5600 0000 0005 0459 5001, variabilný symbol 122024, po podpise tejto zmluvy, na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ nájomcovi, a to najneskôr do 7 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:

- uplynutím doby prenájmu,
- 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 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 doručенú, 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

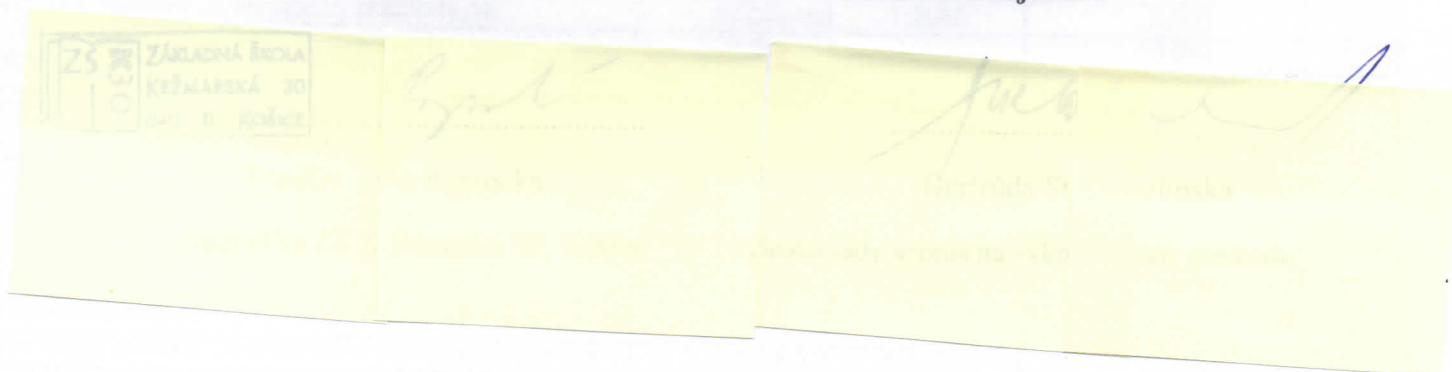
1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
2. Zmeny a doplnky k tejto Zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
3. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná 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 nadobúda dňom nasledujúcim po jej zverejnení.
7. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dve vyhotovenia obdrží Prenajímateľ, a dve vyhotovenia 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.

Košice, 5. 6. 2024

Za prenajímateľa

Za nájomcu



Výpočet prevádzkových nákladov (prezidentské voľby 2024) pre "Zmluva o výpožičke"

Prevádzkové náklady /11.06.2024/

zmluva č. 5 /2024

S - celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v (m2)	2 843,00			Podiel
S ks - prenajatá plocha (m2)	36,45	1,28%		0,0128
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období		15,00%		0,15
Počet osôb v prenajatej časti	40	V uvedenom období		
Doba krátkodobého prenájmu v hodinách	1,50	teplo v kWh		počet vyk. hod
Priemerná hodinová spotreba tepla na 1 m ² v kW	0,02375	39 765		589
Smerné číslo hodinovej spotreby studenej vody na 1 osobu v m ³	0,00394			
Koeficient hodinovej spotreby zrážkovej vody na 1 m ²	0,00009			
Hodinová spotreba elektriny na 1 m ² bez DPH v kW	0,00491			
Smerné číslo hodinovej spotreby elektriny na 1 osobu v kWh	0,01425			
Hodinové náklady na vykurovanie	3,31439			
Percentuálny podiel na vykurovanie (jún)	1,35000			
Hodinové náklady na vykurovanie (jún)	0,00000			
Počet hodín - regulácia nastavená na vyšší režim	0			
Náklady na teplo na ÚK	cena v €	kWh, kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VÚK - náklady na variabilnú zložku tepla	0,00000	265 098,00	0,00	0,00
N FUK - náklady na fixnú zložku tepla	319,54980	45,8100	14 638,58	17 566,29
N ÚK - náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				17 566,29
Náklady na studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ 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 ³ v €	m ³	€ 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		22 340	6 255,14	7 506,17
N E OC náklady za elektrinu, pevná zložka a platba za odberné miesto		9574,2	2 680,78	3 216,93
N E - náklady za elektrinu celkom	0,2800	31 914	8 935,92	10 723,10
Predpokladané náklady nájomcu za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VÚK ks - náklady za variabilnú zložku tepla	0,000000	1,2986	0,00	0,00
N FUK ks - náklady za fixnú zložku tepla	319,54980	0,0002	0,07	0,09
N UK ks - náklady konečného spotrebiteľa (€)				0,09
Predpokladané náklady nájomcu za studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N svks - VaS - vodné a stočné	2,9940	0,236	0,71	0,85
Predpokladané náklady nájomcu za zrážkovú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zvks - zrážková voda podiel na ploche	1,3626	0,0047	0,01	0,01
Predpokladané náklady nájomcu za elektrinu	nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC ks nákl. za elektr. v prenajatom objekte var. zl. (podľa plochy)		0,2685	0,08	0,09
N E OC ks náklady za elektrinu, pevná zl. za odber. miesto, podľa osôb		0,8550	0,24	0,29
N E ks - celk. náklady za elektrinu v prenajatom objekte	0,2800	1,1235	0,31	0,37
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom				€ s DPH
	Teplo (prenajatá plocha)			0,09
	Studená voda			0,85
	Zrážková voda			0,01
	Elektrina			0,37
	Poplatok za spracovanie údajov			7,50
Košice, 29.05.2024	Spolu			8,82

