

Zmluva o nájme č. 16/3244/2024

Uzavretá podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Košice, zastúpené správcou majetku ZŠ Postupimská 37, Košice

statutárny orgán: Mgr. Jana Polačková, riaditeľka školy
sídlo: Postupimská 37, 040 22 Košice
bankové spojenie: Prima banka
číslo účtu: 050 381 3003/5600
IBAN: SK89 5600 0000 0005 0381 6001
SK40 5600 0000 0005 0381 3003
IČO: 35546832
„ďalej len prenajímateľ“

a

Nájomca: Futbalová akadémia BENECOL, Postupimská 37, Košice

statutárny orgán: René Babušik
sídlo: Postupimská 37, 040 22 Košice
Bankové spojenie: VÚB banka
Číslo účtu: 1883933457 / 0200
IBAN: SK38 0200 0000 0018 8393 3457
IČO: 35562439
„ďalej len nájomca“

Článok II. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory – kancelária a šatňa - nachádzajúce sa v objekte ZŠ Postupimská 37, Košice, - stavba so súpisným číslom 945, na parcele registra C KN č. 2424/1, ktorá sa nachádza v katastrálnom území: Furča, okres: Košice III, obec: Košice – Dargovských hrdinov a je evidovaná Okresným úradom, katastrálny odbor v Košiciach na LV č.11760.
2. Predmet nájmu je vo vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice.
3. Prenajímateľ je oprávnený prenajímať predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy na základe zmluvy č. 8/III o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 10.2.2004.
4. Výmera prenajatého priestoru predstavuje ostatné školské priestory – zázemie športového klubu 40,212 m² a šatňa 14,368m².
5. Predmet nájmu 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 a za účelom uvedeným 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 tréningov, turnajov a zápasov vo futbale.

Článok IV. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, a to odo dňa platnosti do 31.08.2025 v prípade šatne a 31. 8. 2025 v prípade kancelárie.**

Článok V. Nájomné a prevádzkové náklady

1. *Šatne* - Nájomné bolo dohodnuté v súlade s uznesením zo Štatútom mesta Košice a prílohou č.4 Stanovenie minimálnej finančnej náhrady za užívanie majetku mesta bod B. B.1 bod 3.b) *za šatne* 2,80 /m²/ročne. Výška nájomného za dobu prenájmu predstavuje 40,23 €
2. *Ostatné školské priestory – zázemie športového klubu* - Nájomné bolo dohodnuté v súlade s uznesením zo Štatútom mesta Košice a prílohou č.4 Stanovenie minimálnej finančnej náhrady za užívanie majetku mesta bod D. D.2 bod 1.c) 18€/ m²/rok . Výška nájomného za dobu prenájmu predstavuje 723,82 €
3. Výška nájomného za celú dobu trvania nájomného vzťahu predstavuje **764,05 €**.
4. Výška prevádzkových nákladov za celú dobu trvania nájomného vzťahu predstavuje **104,30 €** uvedenú vo výpočtovom liste „Príloha č.2“.
5. Nájomca zaplatí za dobu prenájmu sumu vo výške **764,05 € do 17. januára 2025** bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima Banka Slovensko, a.s. č.ú. **SK89 5600 0000 0005 0381 6001, VS: 1632442024.**
Prevádzkové náklady nájomca uhradí vo výške **104,30 € do 14. februára 2025** bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima Banka Slovensko, a.s. č.ú. **SK40 5600 0000 0005 0381 3003, VS: 1632442024.**
6. V prípade zmeny cien energií spojených s prevádzkou je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s nájmom vo forme dodatku k zmluve podpísanom oboma zmluvnými stranami ku dňu kedy došlo k zvýšeniu zo strany dodávateľa.
7. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

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 odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku, prehlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na riadne užívanie a že 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 zodpovedajúcemu účelu nájmu.
6. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
7. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný nebytový priestor v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať alebo dať do podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať, nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažovať, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
8. Zmluvné strany sú povinné zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušili druhú zmluvnú stranu ako aj ostatných nájomcov.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu počas trvania nájomnej zmluvy, ani po skončení nájmu. Zároveň nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ udelí súhlas nájomcovi so zmenou na predmete nájmu, nájomca nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
10. 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 č. 87/1995 Z. z. a jeho prílohou s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
11. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú počas užívania prenajatých priestorov. 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 škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
12. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
13. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
14. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.
15. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
16. 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.
17. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
18. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať prenajaté priestory.

19. Nájomca je povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok VII. Skončenie nájmu

Nájom podľa tejto zmluvy skončí:

- výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu bez udania dôvodu pričom výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení
- písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu
- odstúpením od zmluvy z dôvodov určených zákonom a odstúpením od zmluvy podľa Čl. VI. bod 7 tejto zmluvy, ktorým sa zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.

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 doručenie, 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.
3. Nájomca nesie plnú zodpovednosť za zabezpečenie a dodržiavanie všetkých nariadení súvisiacich s mimoriadnou situáciou ohľadom ochorenia COVID-19 spôsobeným koronavírusom SARS-CoV-2 vydanými Úradom verejného zdravotníctva Slovenskej republiky a príslušnými ministerstvami Slovenskej republiky počas celej doby využívania predmetu nájmu.

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 ako aj ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
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 zmluvnými stranami a účinnosť dňom, ktorý nasleduje po dni zverejnenia zmluvy o nájme.

7. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ, dve vyhotovenia nájomca a jedno vyhotovenie Mesto Košice.

Príloha:

- č. 1 – grafické znázornenie prenajatých priestorov
č. 2 – výpočtový list

Prenajímateľ

.....
nájomca

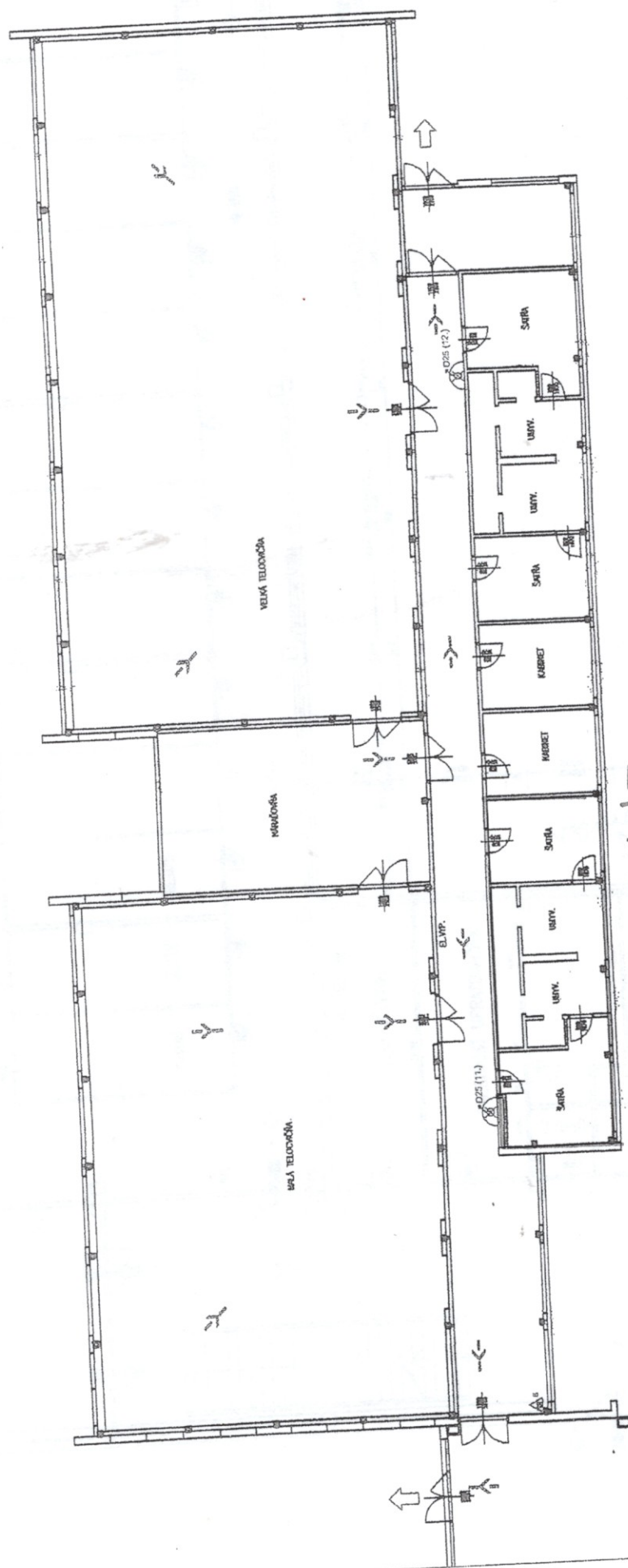
Prenajímateľ

Výpočet prevádzkových nákladov pre krátkodobý nájom nebytových priestorov pre "Benecol" v ZŠ Postupimská

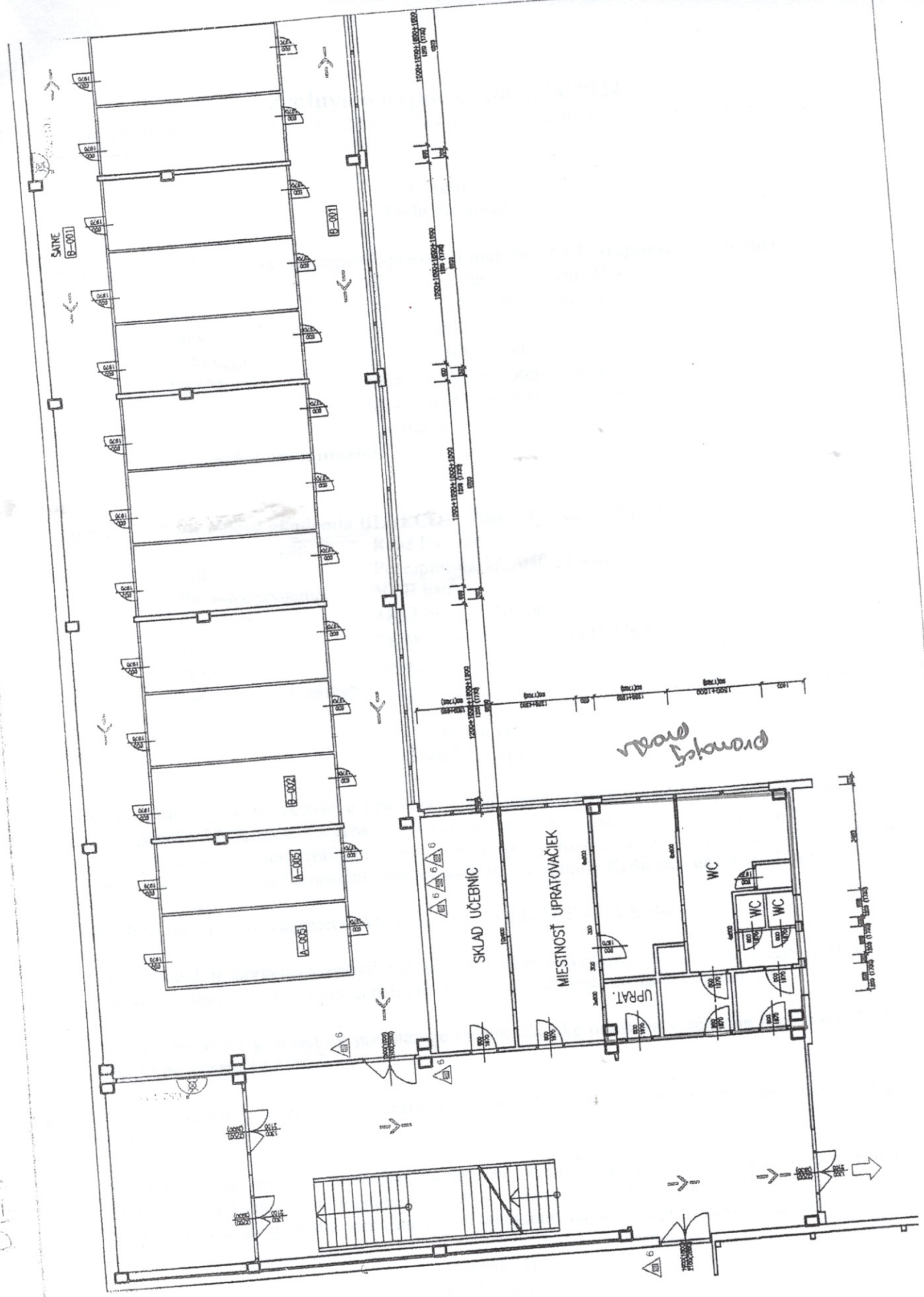
Prevádzkové náklady:odo dňa patnosti zmluvy- 30.06.2025		ostatné školské priestory – zázemie športového klubu /šatňa		zmluva č. 16/3244/2024	
Celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v (m ²)		6 670,00		Podiel	
Prenajatá plocha (m ²)		54,58	0,82%		0,0082
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období			99,00%		0,99
Počet osôb v prenajatej časti v priemere za hodinu		17			
Doba krátkodobého prenájmu v hodinách:		7,00	kWh	počet hodín	
Priemerná hodinová spotreba tepla na 1 m ² v kW		0,01694	465 795,00		4 122
Smerné číslo hodinovej spotreby teplej vody na 1 osobu v m ³		0,00082			
Smerné číslo hodinovej spotreby studenej vody na 1 osobu v m ³		0,00191			
Koeficient hodinovej spotreby zrážkovej vody na 1 m ²		0,00006			
Hodinová spotreba elektriny v kW		0,18800			
Odhadované náklady na upratovanie na 1 deň v €		7,00	počet akcií		49
Náklady za teplo na ÚK		cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla		0,118600	470 500,00	55 801,30	66 961,56
Náklady za fixnú zložku tepla		284,3452	104,2214	29 634,86	35 561,84
Náklady za dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania					102 523,40
Náklady za teplú vodu		cena v €	kWh/kW/m³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za ohrev TUV variab. zložka		0,118600	33 101,68	3 925,86	4 711,03
Náklady za ohrev TUV fixná zložka		284,3452	13,1353	3 734,96	4 481,95
Náklady na vodné a stočné		2,8319	338,00	957,18	1 148,62
Náklady za TUV za objekt rozpočítavania				8 618,00	10 341,60
Náklady za studenú vodu		nákl.1 m³ v €	m³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na vodné a stočné - studená voda		2,8319	1 598	4 525,38	5 430,45
Náklady za zrážkovú vodu		nákl.1 m³ v €	m³	€ bez DPH	€ s DPH
Zrážková voda		1,2671	3 651,44	4 626,74	5 552,09
Náklady za elektrinu /Kancelária- zápas, šatňa/		ks	kW	Spolu kWh	€ bez DPH/h
Neon		3	0,036	0,11	0,04
Klasická žiarovka		2	0,04	0,08	0,03
SPOLU				0,19	
			Eur/kWh	kWh	€ bez DPH
Náklady za elektrinu celkom - škola			0,3738		€ s DPH
Náklady nájomcu za teplo na ÚK		cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla		0,118600	6,4725	0,77	0,92
Náklady za fixnú zložku tepla		284,3452	0,0014	0,41	0,49
Náklady konečného spotrebiteľa (€)					1,41
Náklady nájomcu za TUV		nákl. v €	m³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na ohrev TUV variab. zložka		0,118600	9,54	1,13	1,36
Náklady na ohrev TUV fixná zložka		284,3452	0,0038	1,08	1,29
Náklady na vodné a stočné		2,8319	0,097	0,28	0,33
Náklady konečného spotrebiteľa					2,98
Náklady nájomcu za studenú vodu		nákl.1 m³ v €	m³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na vodné a stočné - studená voda		2,8319	0,227	0,64	0,77
Náklady nájomcu za zrážkovú vodu		nákl.1 m³ v €	m³	€ bez DPH	€ s DPH
Zrážková voda podiel na ploche		1,2671	0,0239	0,03	0,04
Náklady nájomcu za elektrinu		nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za elektrinu v prenajatom objekte		0,3738	1,32	0,49	0,59
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom					€ s DPH
Teplo					1,41
Teplá voda					2,98
Studená voda					0,77
Zrážková voda					0,04
Elektrina					0,59
Poplatok za spracovanie údajov					3,00
Upratovanie					49,00
Košice, 06.08.2024		Spolu			57,79

Výpočet prevádzkových nákladov pre krátkodobý nájom nebytových priestorov pre "Benecol" v ZŠ Postupimská

Prevádzkové náklady: 01.10.2024 - 31.08.2025		ostatné školské priestory – zázemie športového klubu		zmluva č. 16/3244/2024	
Celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v (m ²)		6 670,00			Podiel
Prenajatá plocha (m ²)		40,212		0,60%	0,0060
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období				99,00%	0,99
Počet osôb v prenajatej časti v priemere za hodinu		2			
Doba krátkodobého prenájmu v hodinách:		223,00		kWh	počet hodín
Priemerná hodinová spotreba tepla na 1 m ² v kW		0,01482		465 795,00	4 711
Smerné číslo hodinovej spotreby teplej vody na 1 osobu v m ³		0,00082			
Smerné číslo hodinovej spotreby studenej vody na 1 osobu v m ³		0,00191			
Koeficient hodinovej spotreby zrážkovej vody na 1 m ²		0,00006			
Hodinová spotreba elektriny v kW		0,10800			
Odhadované náklady na upratovanie na 1 m ² v €				počet akcií	
Náklady za teplo na UK		cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla		0,118600	470 500,00	55 801,30	66 961,56
Náklady za fixnú zložku tepla		284,3452	104,2214	29 634,86	35 561,84
Náklady za dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania					102 523,40
Náklady za teplú vodu		cena v €	kWh/kW/m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za ohrev TUV variab. zložka		0,118600	33 101,68	3 925,86	4 711,03
Náklady za ohrev TUV fixná zložka		284,3452	13,1353	3 734,96	4 481,95
Náklady na vodné a stočné		2,8319	338,00	957,18	1 148,62
Náklady za TUV za objekt rozpočítavania				8 618,00	10 341,60
Náklady za studenú vodu		nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na vodné a stočné - studená voda		2,8319	1 598	4 525,38	5 430,45
Náklady za zrážkovú vodu		nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Zrážková voda		1,2671	3 651,44	4 626,74	5 552,09
Náklady za elektrinu /Kancelária- tréning/	ks	kW	Spolu kWh	€ bez DPH/h	€ s DPH/h
Neon	3	0,036	0,11	0,04	0,05
SPOLU			0,11		
		Eur/kWh	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za elektrinu celkom - škola		0,3738			
Náklady nájomcu za teplo na UK		cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla		0,118600	132,9248	15,76	18,92
Náklady za fixnú zložku tepla		284,3452	0,0294	8,37	10,05
Náklady konečného spotrebiteľa (€)					28,96
Náklady nájomcu za TUV		nákl. v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na ohrev TUV variab. zložka		0,118600	35,74	4,24	5,09
Náklady na ohrev TUV fixná zložka		284,3452	0,0142	4,03	4,84
Náklady na vodné a stočné		2,8319	0,365	1,03	1,24
Náklady konečného spotrebiteľa					11,16
Náklady nájomcu za studenú vodu		nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na vodné a stočné - studená voda		2,8319	0,851	2,41	2,89
Náklady nájomcu za zrážkovú vodu		nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Zrážková voda podiel na ploche		1,2671	0,5604	0,71	0,85
Náklady nájomcu za elektrinu		nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za elektrinu v prenajatom objekte		0,3738	24,08	9,00	10,80
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom					€ s DPH
	Teplo				28,96
	Teplá voda				0,00
	Studená voda				2,89
	Zrážková voda				0,85
	Elektrina				10,80
	Poplatok za spracovanie údajov				3,00
	Upratovanie				
Košice, 06.08.2024	Spolu				46,51



prerušenie



Pracovný štandard