

Zmluva o nájme č. 16/2025

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Základná škola Bernoláková 16, Košice**
so sídlom: Bernoláková 16, 040 11 Košice
štatutárny orgán: PaedDr. Mária Blanárová, riaditeľka školy
IČO: 355 430 19
DIČ:2021635627
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK46 5600 0000 0093 0888 1001

a

Nájomca: **Schola da Vinci n.o.**
so sídlom: Abovská 67/1, 04017 Košice-Barca
štatutárny orgán: Ing. Stanislav Vinc
IČO: 457 436 90
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK06 1100 0000 0029 4308 3701

(spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 421,11 m², ktoré sa nachádzajú v objekte Elokovaného pracoviska Dolina 43 budova súpisné č. 13 na parcele registra C KN č. 290, katastrálne územie: Poľov, obec: Poľov, evidovaná Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č. 451.
2. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice a bol zverená do správy základnej školy v zmysle zmluvy č. 2017000142 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 16. 01. 2017 v znení neskorších dodatkov.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v ods. 1 na užívanie v dohodnutom rozsahu a spôsobom uvedeným v zmluve a nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady.

Článok III.

Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajatý nehnuteľný majetok využívať pre účely výchovno-vzdelávacieho procesu detí v objekte Elokovaného pracoviska, Dolina 43.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú - od 01.09.2025 do 30.06.2026.

Článok V.

Nájomné a prevádzkové náklady

1. Nájomné za prenajatý nebytový priestor špecifikovaný v čl. II tejto zmluvy bolo určené v zmysle Prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice, časť D.2 ods. 1 písm. b) vo výške 19 eur/m²/rok, v spojení s § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Výška ročného nájomného predstavuje sumu: 8 001,09 eur.
2. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť štvrtročne, vždy do:
30. 09. 2025 vo výške 2000,27 eur,
31. 12. 2025 vo výške 2000,27 eur,
31. 03. 2026 vo výške 2000,27 eur,
30. 06. 2026 vo výške 2000,28 eur,

a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima banka, a.s., IBAN: SK46 5600 0000 0093 0888 1001, variabilný symbol: uvádzať číslo zmluvy.

3. Platby za služby spojené s nájomom (prevádzkové náklady), spôsob ich výpočtu a výška, sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
4. Výška prevádzkových nákladov predstavuje sumu 1677,76 eur ročne.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať zálohové platby za prevádzkové náklady štvrťročne, vždy do 09. 2025 vo výške 419,44 eur,
32. 12. 2025 vo výške 419,44 eur,
32. 03. 2026 vo výške 419,44 eur,
30. 06. 2026 vo výške 419,44 eur,
a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima banka, a.s., IBAN: SK77 5600 0000 0093 0888 5002, variabilný symbol: uvádzať číslo zmluvy.
6. Prenajímateľ raz za kalendárny rok, spravidla do 30.6. kalendárneho roka predloží nájomcovi jednorazové vyúčtovanie ročnej úhrady za služby spojené s nájomom v predchádzajúcom kalendárnom roku. Nedoplatky resp. preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Prenajímateľ na základe ročného vyúčtovania ročnej úhrady za služby spojené s nájomom prehodnotí výšku mesačných platieb za služby spojené s nájomom tak, aby zodpovedali skutočným nákladom za prevádzku.
7. Inflačná doložka - po skončení kalendárneho roka je prenajímateľ oprávnený písomne vyzvať nájomcu na úpravu výšky nájomného v súlade s ročnou mierou inflácie za predchádzajúci kalendárny rok zverejnenou Štatistickým úradom SR, a to vo forme dodatku k zmluve o nájme. Nájomca výslovne súhlasí a zaväzuje sa, že bude akceptovať zmenu výšky nájomného podľa predchádzajúcej vety, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy o nájme.
8. V prípade, že dôjde k zmene výšky dohodnutého nájomného na základe Štatútu mesta Košice prípadne rozhodnutím orgánov mesta Košice, je prenajímateľ oprávnený písomne vyzvať nájomcu na úpravu výšky nájomného, a to vo forme dodatku k zmluve o nájme. Nájomca výslovne súhlasí a zaväzuje sa, že bude akceptovať zmenu výšky nájomného podľa predchádzajúcej vety, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy o nájme.
9. V prípade omeškania platby podľa tejto zmluvy zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Pri vykonávaní činností spojených s nájomom vystupuje nájomca ako samostatný právny subjekt voči tretím osobám a zodpovedá za dodržanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou.
2. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu v stave, ktorý bude uvedený v preberacom protokole.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku, je si plne vedomý jeho technického stavu a že majetok v takom stave preberá. O stave prenajímaného majetku v čase uzavretia zmluvy a pri skončení plnenia nájomnej zmluvy sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný preberací protokol.
4. Ďalšie zmeny na predmete nájmu, s výnimkou drobných opráv a opráv uvedených v tejto zmluve, je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípadoch, kedy prenajímateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj písomné stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
5. 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.

6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu takých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú na majetku mesta Košice počas užívania prenajatého nehnuteľného majetku jeho zavinením alebo zanedbaním povinností. 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 na vlastné náklady a požadovať od nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
8. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
9. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať alebo dať do podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať, ďalej nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažovať, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy. Organizácia záujmových aktivít v súvislosti s výchovno-vzdelávacím procesom detí, ktoré zabezpečuje nájomca za účasti tretích osôb, sa nepovažuje za porušenie tohto článku.
10. 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.
11. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie prenajatého nehnuteľného majetku počas doby trvania nájmu.
12. Nájomca je povinný zabezpečiť upratovanie v prenajatých nebytových priestoroch a udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
13. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa po dohode vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly ich technického stavu a využitia.
14. Nájomca zodpovedá za technickú bezpečnosť vyhradených technických zariadení, hasiacich prístrojov, hydrantov a elektrickej siete v predmete nájmu počas doby od prevzatia predmetu nájmu do ukončenia trvania zmluvy. Nájomca je povinný vykonávať odborné technické prehliadky technických zariadení, hasiacich prístrojov, hydrantov a elektrickej siete, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch, a to v rozsahu a v termínoch podľa platnej legislatívy.
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 plní úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, ako aj úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Nájomca je ďalej povinný zabezpečiť plnenie úloh na ochranu pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
17. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať prenajatý majetok.
18. 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.
19. Nájomca je povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa. O odovzdaní prenajímaného majetku a jeho stave v čase vrátenia sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.
20. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu počas trvania nájomnej zmluvy a ani po skončení nájmu. Zároveň nájomca súhlasí s tým, že ak aj prenajímateľ udelí súhlas nájomcovi so zmenou na predmete nájmu, nájomca nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. IV,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu v zmysle § 9 zákona č. 116/1990 Zb.,
 - d) písomným odstúpením prenajímateľa podľa ods. 3 tohto článku.
2. Výpovedná lehota podľa ods. 1 písm. c) tohto článku zmluvy je stanovená na tri /3/ kalendárne mesiace, a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade podstatného porušenia tejto zmluvy nájomcom, pričom za podstatné porušenie zmluvy sa považuje, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu (čl. III ods. 1), odmietne akceptovať zmenu výšky nájomného (čl. V ods. 7 a 8) alebo ak prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania inej osobe, alebo ho inak zaťažuje (čl. VI ods. 9 zmluvy).

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva podlieha povinnosti zverejnenia podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
 2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňa 01.09.2025.
 3. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky. Právne vzťahy, ktoré nie sú upravené v obsahu tejto zmluvy sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
 4. Akékoľvek nezhody, spory alebo nároky vznikajúce zo zmluvy alebo v súvislosti s ňou budú riešené dohodou zmluvných strán, ak k tejto dohode nedôjde, rozhodne príslušný súd.
 5. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov, na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán.
 6. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, pričom prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a nájomca obdrží jedno (1) vyhotovenie.
 7. Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov a iných skutočností podstatných pre bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
 8. Písomnosti si budú zmluvné strany doručovať na adresu sídla uvedenú v tejto zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vrátenia zásielky odosielateľovi z akéhokoľvek dôvodu platí, že písomnosť bola doručená adresátovi dňom vrátenia zásielky odosielateľovi, aj keď sa o tom adresát nedozvedel.
 9. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si riadne prečítali a uzavreli na základe prejavu vôle, ktorý bol urobený slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez akýchkoľvek omylov a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.
- Príloha - výpočet prevádzkových nákladov

V Košiciach, dňa 28.08.2025

Za prenajímateľa:

V Košiciach, dňa 28.8.2025

Za nájomcu:

PaedDr. Mária Blanárová
riaditeľka

Ing. Stanislav Vlnč

Výpočet prevádzkových nákladov pre krátkodobý nájom v nebytových priestoroch				
ZŠ Bernolákova 16 /EP Poľoví/ pre: "Schola da Vinci n.o."				
Prevádzkové náklady od 01.09.2025 do 30.06.2026			zmluva č. 13/2025	
S - celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v (m ²)		4 370,00		
S ks - prenajatá plocha (m ²)		421,11		
Hodinová spotreba elektriny na 1 m ² bez DPH v kWh		0,00042		
Smerné číslo hodinovej spotreby elektriny na 1 osobu v kWh		0,02679		
Odhadované náklady na upratovanie na 1 m ² v €			počet akcií	
Náklady za teplo na UK	náklad v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N vpk - náklady na vykurovanie plynová kotoľňa	0,1135	74 109,00	8 408,42	10 342,36
N vpk - náklady za dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				10 342,36
Náklady za studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
CN sv -VaS - vodné a stočné	3,0187	70	211,31	259,91
Náklady za elektrinu	nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E sc náklady za elektrinu v celom objekte, variabilná zložka		2 927	1 628,07	1 953,69
N E oc náklady za elektrinu, pevná zložka a platba za odberné miesto		1 255	697,75	837,30
N E - náklady za elektrinu celkom	0,5562	4 182	2 325,82	2 767,73
Náklady nájomcu za teplo na UK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N vpk - náklady na vykurovanie plynová kotoľňa	0,1135	7 141,4281	810,27	996,63
N vpk ts - náklady konečného spotrebiteľa (€)				996,63
Náklady nájomcu za studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N svks -VaS - vodné a stočné	3,0187	102,200	308,51	379,47
Náklady nájomcu za elektrinu	nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E ts - celk. náklady za elektrinu v prenajatom objekte	0,5562	402,99	224,12	266,71
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom				€ s DPH
	Teplo			996,63
	Studená voda			379,47
	Elektrina			266,71
	Poplatok za spracovanie údajov			34,95
Košice, 12. 06. 2025	Spolu			1 677,76

Pravidlá pre rozpočítavanie prevádzkových nákladov.			
Teplo na vykurovanie		S - celková vykurovaná plocha: 4 370,00	
Náklady na teplo na vykurovanie sa rozpočítavajú podľa podielu podlahovej plochy nájomníka na celkovej podlahovej ploche bytu alebo nebytového priestoru určenej na rozpočítavanie nákladov na vykurovanie.			
Celková podlahová plocha bytu alebo nebytového priestoru v objekte rozpočítavania:			421,11 m2
Schola da Vinci		podiel v %	podiel v kWh
		9,64%	7 141,43

Náklady na studenú vodu						
Náklady na vodu boli vypočítané: Smerné čísla spotreby vody na jednotlivé druhy spotreby vody (Príloha č. 1 k vyhláške č. 397/2003 Z.z.)						
Pravidlá pre výpočet upraveného počtu osôb:						
Schola da Vinci	poč.osôb	korekcia dĺžky	smer. číslo spotr	m ³ /rok	01.09.25-30.06.26	m ³ /rok
počet osôb	14	1,0000	7,30	102,2000	1,0000	102,20
	14				spolu	102,20

Náklady na elektrinu				
Náklady na elektrinu sa prerozdedia podľa podielu prenajatej plochy.				
Celková podlahová plocha:			4 370,00 m ²	
Podlahová plocha nebytového priestoru:	plocha	podiel v %	01.09.25-30.06.26	podiel v kWh
Schola da Vinci	421,11	9,64%	1,00	402,99