

Zmluva o nájme nebytových priestorov .č. 2014001208

Uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. zák. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: **MESTO KOŠICE**
Štatutárny orgán: MUDr. Richard Raši, PhD., MPH., primátor mesta
Sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IBAN:
IČO: 00691135
DIČ:2021186904

„ďalej len prenájomca“

Nájomca: **Súkromná základná škola, Galaktická 9**
zastúpená: Mgr. Emília Fecková
sídlo: Galaktická 9, Košice
bankové spojenie:
číslo účtu:
IBAN:
IČO: 35573597

„ďalej len nájomca“

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“)

Článok U. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory- malá telocvičňa a dve šatne s rozlohou celkom 179,5 m², nachádzajúce sa v objekte **bývalej Základnej školy na Galaktickej ulici č. 9 v Košiciach**- stavba so súpisným číslom 2221, na parcele č.3375 ako parcela reg. "C", ktorá sa nachádza v katastrálnom území Jazero, obec: Košice - Nad jazerom, okres: Košice IV a je evidovaná Okresným úradom, katastrálnym odborom v Košiciach na LV č. 3214.
2. Predmet nájmu je vo vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice.
3. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi predmet nájmu, nebytové priestory v celkovej rozlohe 179,5 m² na užívanie za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
4. Prenájom priestorov v zmysle tejto zmluvy bolo schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 949 zo dňa 14.04.2014.

Článok III. UČEL NÁJMU

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

Článok IV. DOBA NÁJMU

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa účinnosti zmluvy do 30.06.2015.

Článok V.
NÁJOMNÉ A PODMIENKY ÚHRAD NÁKLADOV ZA SLUŽBY

1. Nájomné bolo určené v súlade s ustanovením §5 Pravidiel prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice v platnom znení vo výške 1,- EUR/m2/rok + prevádzkové náklady ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa §9a ods.9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
2. Výška nájomného predstavuje 179,50 EUR ročne.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné na príslušný kalendárny rok, vždy do 30.06. kalendárneho roka za ktorý sa nájomné platí vo výške 179,50 EUR, na účet prenajímateľa-
variabilný symbol: číslo zmluvy.
4. Zálohové platby za služby spojené s nájmom (prevádzkové náklady), spôsob ich výpočtu a ich výška sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Predpokladané prevádzkové náklady sa zaväzuje nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa-
variabilný symbol: číslo zmluvy, nasledovne:
sumu 1.104,36 eur do 31.12.2014
sumu 903,98 eur do 30.6.2015
5. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb. zák. v znení neskorších predpisov.

Článok VI.
PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

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 odovzdať v dohodnutom čase a 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 sa zaväzuje, že údržbu a opravy priestorov si bude zabezpečovať na vlastné náklady.
5. Nájomca je povinný dodržiavať vnútorný poriadok školy, zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaojbnchádzanie s objektom a jeho zariadením.
6. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu.
7. 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.
8. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
9. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný nebytový priestor v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním.
10. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
11. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu a nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil prenajímateľa 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 sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
15. Nájomca je povinný bezodkladne po skončení nájmu vrátiť prenajatý priestor v stave vakom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok VII. SKONČENIE NÁJMU

Nájom podľa tejto zmluvy skončí:

1. výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa bez udania dôvodu, pričom výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci doručenia výpovede
2. písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu

Článok VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva môže byť menená, dopĺňaná a zrušená len formou písomného dodatku k tejto zmluve.
2. Vzťah upravený touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na vvebovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých tri vyhotovenia obdrží prenajímateľ a dve vyhotovenia nájomca.

Prílohy: Grafické znázornenie predmetu nájmu
 Predpokladané prevádzkové náklady

3 0 MÁJ 2014

V Košiciach

prenajímateľ

nájomca

**Predpokladané prevádzkové náklady na dobu určitú pre SZS 040 12 Košice 9
v priestoroch ŠZ Galaktická 9 v malej telocvični.**

predpokladané prevádzkové náklady od 20.5. do 31.12. 2014		zmluva č. 225992005 dodatokč. 7		
S - celková nrdlahová nlnr.ha za objekt mznúčítavania v (m ³)		6 705,00		Podiel
S ks - nrdlahová nlnr.ha nehytového nriestru nájomcu (m ³)		179,50	2,68%	0,0268
		upr. poč. osôb		
CP os TUV - celkový počet osôb v objekte	115,72	60,00		
P os TUV ks - počet osôb nájomník	48,00	4,17	6,95%	0,0695
CP os sv - celkový počet osôb v objekte	211,78	469,52		
P os sv ks - počet osôb nájomník	48,00	21,33	4,54%	0,0454
CP os EL - celkový počet osôb v objekte	163,78	5 012,20		
P os EL ks - počet osôb nájomník	48,00	612,00	12,21%	0,1221
P EL celková uoravená olocha - uor. olocha náiom	2 844,17	76,29	2,68%	0,0268
Náklady na teplo na UK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VUK — náklad na variabilnú zložku tepla	0,0416	102 537,67	4 265,57	5 118,68
N FUK — náklad na fixnú zložku tepla	194,1006	47,1871	9 159,05	10 990,86
N UK - náklad na dodané teplo na vvkurovanie za objekt rozpočítavania				16 109,54
Náklady na teplú vodu	cena v €	kWh/kW/m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N VTUV - náklad na ohrev TUV variab. zložka	0,0416	10 672,20	443,96	532,76
N FTUV - náklad na ohrev TUV fixná zložka	194,1006	3,3694	653,99	784,79
N VaS - VaS - vodné a stočné	2,2100	147,00	324,87	389,84
N TUV - náklad na TUV za objekt rozpočítavania				1 707,39
Náklady na studenú vodu	nákl 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N sv -VaS - vodné a stočné	2,2100	1 051,80	2 324,48	2 789,37
Odpočítané VaS v TUV, v ŠZ a v MŠ Galaktická	2,2100	-300,00	-663,00	-795,60
CN sv -VaS - vodné a stočné	2,2100	751,80	1 661,48	1 993,77
Náklady na zrážkovú vodu	nákl 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zv - zrážková voda 226 dní	0,9000	1 904,270	1 713,84	2 056,61
Náklady na elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC náklady za elektrinu v celom objekte, 70% z celkových nákladov na plochu			4 079,72	4 895,66
N E OC náklad za elektrinu, 30 % z celkových nákladov, pre osoby			1 748,45	2 098,14
N E - náklad elektriny celkom	0,2731	21 341	5 828,17	6 993,81
Náklady nájomcu na teplo na UK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VUK ks - náklad na variabilnú zložku tepla	0,0416	2 745	114,19	137,03
N FUK ks - náklad na fixnú zložku tepla	194,1006	1,2633	245,20	294,24
N UK ks - náklad konečného spotrebiteľa				431,27
Náklady nájomcu na TUV	nákl. v €	kWh/kW/m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N VTUV ks - náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,0416	742	30,86	37,03
N FTUV ks - náklad na ohrev TUV fixná zložka	194,1006	0,2342	45,46	54,56
N VaS ks - vodné a stočné	2,2100	10,22	22,58	27,10
N TUV ks - náklad konečného spotrebiteľa				118,69
Náklady nájomcu na studenú vodu	nákl 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N svks -VaS - vodné a stočné	2,2100	34,15	75,48	90,57
Náklady nájomcu na zrážkovú vodu	nákl 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zvks - zrážková voda	0,9000	50,98	45,88	55,06
Náklady nájomcu na elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC ks nákl. za elektr. v prenajatom objekte, podľa podielu na ploche			109,43	131,31
N E OC ks náklad za elektrinu v prenajatom objekte, podľa podielu osôb			213,49	256,19
N E ks - náklad elektriny v prenajatom objekte 0,2731 1 182			322,92	387,50

Predpokladané ročné náklady nájomcu na spotrebu médií		€ s DPH
	Teplo	431,27
	Teplá voda	118,69
	Studená voda	90,57
	Zrážková voda	55,06
	Elektrina	387,50
Košice, 12. 5. 2014	Poplatok za spracovanie údajov	21,27
	Náklady celkom	1 104,36
	Uhradené zálohy	
	K úhrade	

Poznámka: vyúčtovanie skutočných nákladov bude vykonané v súlade s legislatívou a to do 31. 5. 2015

Pravidlá pre rozpočítavanie prevádzkových nákladov:

1. Teplo na vykurovanie.

Náklady na teplo na vykurovanie sa prerozdedia

1

podľa podielu podlahovej plochy nájomcu na celkovej podlahovej ploche bytu alebo nebytového priestoru.

Celková podlahová plocha bytu alebo nebytového priestoru v objekte rozpočítavania:				6 705,00		
Podlahová plocha nebytového priestoru:				podiel v %		podiel v €
SZS Galaktická 9				1 501,51	22,39%	3 607,55
SK pri SZS				521,84	7,78%	1 253,78
HSC NSS MRAVCE				292,76	4,37%	703,39
SCVC Galaktická 9				41,12	0,61%	98,80
SZS Galaktická 9 malá telocvičňa				179,50	2,68%	431,27
Celkom prenajatý priestor				2 536,73	37,83%	6 094,79
Neprenajatý priestor				4 168,27	62,17%	10 014,75
2. Náklady na teplú vodu						1 707,39
Náklady na teplú vodu sa prerozdeľia podľa podielu upraveného počtu osôb nájomcu na celkovom počte						
osôb v objekte rozpočítavania.		osoby		upravený počet os v celom obj.		60,00
Náklady sa prerozdeľujú medzi :		osoby		podiel v %		podiel v €
SK pri SZS		64,72	54,60	91,00%		1 553,80
SCVC Galaktická 9		3,00	1,23	2,04%		34,91
SZS malá telocvičňa		48,00	4,17	6,95%		118,69
Spolu				100,00%		1 707,39
			Spotreba TUV	147,00		spolu:
			Spotreba SV	751,80		898,80
Pravidlá pre výpočet upraveného počtu osôb:			podiel spotreby teplej vody			0,1636
SK pri SZS	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo spotr	podiel spotr	upr. poč. osôb
počet stravníkov	62,99	1,0000	377,94	0,6667	0,1636	41,21
pripravovaná strava	0,00	1,0000	0,00	0,1667	0,1636	0,00
stály zamestnanci	0,73	1,0000	11,68	6,6667	0,1636	12,74
ostatní personál	1,00	1,0000	6,00	0,6667	0,1636	0,65
	64,72				spolu	54,60
	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo spotr	podiel spotr	upr. poč. osôb
spolu	0,00				spolu	0,00
SCVC Galaktická 9	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo spotr	podiel spotr	upr. poč. osôb
osoby	3,00	1,0000	18,00	0,4167	0,1636	1,23
spolu osoby	3,00				spolu	1,23
SZS malá telocvičňa	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo spotr	podiel spotr	upr. poč. osôb
osoby	48,00	0,4250	122,40	0,2083	0,1636	4,17
spolu	48,00				spolu	4,17
spolu osoby	115,72	Celkom upravený osob/mes				60,00

3. Náklady na studenú vodu 1 993,77						
na studenú vodu sa prerozdeľia podľa podielu upraveného počtu osôb nájomcu na celkovom počte						
v objekte rozpočítavania.			osoby	upravený počet os v celom obj.		469,52
náklady sa prerozdeľujú medzi :				osoby	podiel v %	podiel v €
ŠZŠ Galaktická 9			70,06	205,11	43,68%	870,95
SK pri SZS			64,72	238,52	50,80%	1 012,85
HSC NSS			26,00	2,06	0,44%	8,74
SCVC Galaktická 9			3,00	2,51	0,53%	10,66
SZS malá telocvičňa			48,00	21,33	4,54%	90,57
spolu			211,78	469,52	100,00%	1 993,77
				Spotreba TUV	147,00	spolu:
				Spotreba SV	751,80	898,80
SZS Galaktická 9	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo spotr	podiel spotr	
žiaci	56,40	1,0000	338,40	0,5833	0,8364	165,11
stály zamestnanci	13,66	1,0000	81,96	0,5833	0,8364	39,99
spolu osoby	70,06					205,11
SK pri SZS	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo spotr		upr. poč. osôb
počet stravníkov	62,99	1,0000	377,94	0,6667	0,8364	210,75
pripravovaná strava	0,00	1,0000	0,00	0,1667	L 0,8364	0,00
stály zamestnanci	0,73	1,0000	4,38	6,6667	0,8364	24,42
ostatní personál	1,00	1,0000	6,00	0,6667	0,8364	3,35
spolu osoby	64,72					238,52
HSC NSS	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo spotr		upr. poč. osôb
osoby 1 x 1 hod. týžd.	6,00	0,1352	4,87	0,4167	1,0000	2,03
osoby 1 x 10 hod. roč.	20,00	0,0006	0,07	0,4167	1,0000	0,03
spolu osoby	26,00					2,06
SCVC Galaktická 9	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo spotr		upr. poč. osôb
osoby	3,00	1,0000	18,00	0,1667	0,8364	2,51
spolu osoby	3,00					2,51
SZS malá telocvičňa	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo spotr	podiel spotr	upr. poč. osôb
osoby	48,00	0,4250	122,40	0,2083	0,8364	21,33
	48					21,33
spolu osoby 211,78				Celkom upravený počet osob		469,52

4. Náklady na zrážkovú vodu				2 056,61
Náklady na zrážkovú vodu sa prerozdeľia: podľa podielu prenajatej plochy na celkovej ploche objektu.				
Celková podlahová plocha bytu alebo nebytového priestoru v objekte rozpočítavania:			6 705,00	€s DPH
Podlahová plocha nebytového priestoru:		plocha	podiel v %	podiel v €
SZS Galaktická 9		1 501,51	22,39%	460,56
ŠK pri SZŠ		521,84	7,78%	160,06
HSC NSS		292,76	4,37%	89,80
SCVC Galaktická 9		41,12	0,61%	12,61
SZS malá telocvičňa		179,50	2,68%	55,06
Celkom prenajatý priestor		2 536,73	37,83%	778,09
Neprenajatý priestor		4 168,27	62,17%	1 278,53
			100,00%	2056,61

5. Náklady elektrinu 100,00%				----- \	
Náklady na elektrinu podľa podielu prenajatej plochy nájomníka na celkovej ploche. 70%				A	
Náklady na elektrinu, podľa podielu upraveného počtu osôb nájomníka. 30 %				2\	
Upravená plocha pre prerozdeľovaní	2 844,17	plocha	osoby	0,3	6 99*
Náklady na elektrinu sa prerozdeľujú medzi :	2 844,17	smerné číslo	podiel v %	podiel v €	
SZS Galaktická 9		osoby	podiel v %		
		2 101,80	41,93%	879,83	
1 501,51	1 665,27	1	58,55%	2 866,43	
	celkom		53,57%	3 746,26	
SK pri SZS		osoby	podiel v %		
		2 795,70	55,78%	1 170,30	
521,84	1 043,68	2	36,70%	1 796,49	
	celkom		42,42%	2 966,79	
HSC NSS		osoby	podiel v %		
		24,70	0,49%	10,34	
292,76	17,81	0,0608	0,63%	30,66	
	celkom		0,59%	41,00	
SCVČ Galaktická 9		osoby	podiel v %		
		90,00	1,80%	37,67	
41,12	41,12	1	1,45%	70,78	
	celkom		1,55%	108,45	
SZS malá telocvičňa		osoby	podiel v %		
		612,00	12,21%	256,19	
179,50	76,29	0,4250	2,68%	131,31	
	celkom		5,54%	387,50	
Celkom	2 844,17	5 012,20	103,66%	6 862,49	

VELKÁ

292,4 m²

NÁPĚŠOVNA

69,5 m²

VÝHEŇOVNÁ

24,1 m²

PRÁČE

146,8 m²

11,3 m²

18,2 m²

12 m²

14,5 m²

2800

1000