

2014001914

Zmluva o krátkodobom nájme nebytových priestorov
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. 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: SK
IČO: 00691135
DIČ: 2021186904

a

Nájomca: GRECKOKATOLÍCKA EPARCHIA KOŠICE
Zastúpená: vladyka Milan Chatur – Košický eparchiálny biskup
sídlo: Dominikánske nám. 2/A, P.O.Box g – 13, 043 43 Košice I
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IBAN: SK
IČO: 30305624
DIČ: 2021294121

Článok II.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v celkovej výmere 485,32 m²:
 - situované na 2. poschodí severnej časti školy – 4 triedy, 2 kabinety, sklad, WC pre žiakov a personál, príslušné chodbové priestory,
 - situované na 1. poschodí severnej časti školy v oblasti schodišťa – bývalá miestnosť školníkav objekte ZŠ Juhoslovanská 2, Košice² - nachádzajúce sa v objekte bývalej ZŠ Juhoslovanská 2, Košice - budova so súpisným číslom 2512, na parcele č. 3655, ktorá sa nachádza v katastrálnom území: Košice – Nové Ťahanovce, okres: Košice I, obec: Košice - Sídliisko Ťahanovce a je evidovaná Okresným úradom, katastrálnym odborom v Košiciach na LV č. 2394.
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 o výmere 485,32 m² na užívanie za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok III.
Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom prevádzky cirkevnej základnej školy s materskou školou na zabezpečenie výchovno – vzdelávacieho procesu v základnej škole, materskej škole a školskom klube detí.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 02.09.2014 do 16.09.2014 a to v rozsahu 4 hod. denne, 10 dní v mesiaci.

Článok V.

Nájomné

1. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením § 5 ods. 2 Pravidiel prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice v platnom znení dohodli na prenajatí predmetnej nehnuteľnosti: nájomné vo výške 9 eur / m² / rok + prevádzkové náklady.

2. Výška nájomného za celú dobu trvania nájomného vzťahu predstavuje 181,99 €.

3. Výška platby za služby spojené s nájomom (prevádzkové náklady) za celú dobu trvania nájomného vzťahu je 86,90 eur.

4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné vo výške 181,99 eur a prevádzkové náklady vo výške 86,90 eur, čo činí celkom : 268,89 eur najneskôr do 30.09.2014 na účet prenajímateľa –
variabilný symbol:
číslo zmluvy.

5. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok VI.

Podmienky nájmu

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 vlastnou činnosťou.

2. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu nájomcovi odovzdávať v dohodnutom čase 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 zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.

5. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.

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. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný nebytový priestor v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať do nájmu, podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
8. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
9. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu a nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil prenajímateľa alebo ostatných nájomcov.
10. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
12. Nájomca sa zaväzuje počas užívania prenajatých priestorov dodržiavať zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, zákon č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pre požiarom v znení neskorších predpisov.
13. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
14. Nájomca je povinný bezodkladne po skončení nájmu vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
15. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať údržbu telocvične a šatní v prevádzky schopnom stave na vlastné náklady.

Článok VII. Skončenie nájmu

- I. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu,
 - c) výpoveďou zmluvy zo zákonných dôvodov

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 doručenú, 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.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.

2. 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.

3. 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.

4. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.

5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.

6. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých tri obdrží prenajímateľ a dve nájomca.

Prílohy: č. 1 – výpočet predpokladaných prevádzkových nákladov

V Košiciach dňa 2 SEP. 2014

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

**Predpoklad prevádzkových nákladov pre GRECKOKATOLÍCKU EPARCHIU KOŠICE
v priestoroch zrušenej ZŠ Juhoslovanská, Košice**

Predpokladané prevádzkové náklady od 02.09.2014 do 16.09.2014

zmluva č.

S - celková podlahová plocha za objekt rozpočítavania v (m ³)	6 675,00	5,49%	0,0549	
S - upravená podlahová plocha za objekt rozpočítavania v (m ³)	6 132,50	uprav. podiel	uprav. podiel	
S ks - podlahová plocha nebytového priestoru nájomcu v (m ³)	485,32	0,14%	0,0014	
S - upravená podlahová plocha za objekt rozpočítavania v (m ³)	6 149,00	5,96%	0,0596	
	upr. poč. osôb			
CP os TUV - celkový počet osôb v objekte				
P os TUV ks - počet osôb				
CP os sv - celkový počet osôb v objekte				
P os sv ks - počet osôb				
CP os EL - celkový počet osôb v objekte				
P os EL ks - počet osôb				
Náklady za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VÚK – náklady za variabilnú zložku tepla	0,041600		0,00	0,00
N FÚK – náklady za fixnú zložku tepla	219,11610		0,00	0,00
N ÚK - náklady za dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				0,00
Náklady za teplú vodu	cena v €	kWh/kW/m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N VTUV – náklady za ohrev TUV variab. zložka	0,041600	6 053,02	251,81	302,17
N FTUV – náklady za ohrev TUV fixná zložka	219,11610	1,1421	250,25	300,30
N vaS - VaS - vodné a stočné	2,2100	59,43	131,34	157,60
N TUV – náklady za TUV za objekt rozpočítavania			7 631,20	760,07
Náklady za studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
CN sv -VaS - vodné a stočné	2,2100	126	279,18	335,02
Náklady za zrážkovú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zv - zrážková voda	0,9000	118,164	106,35	127,62
Náklady za elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC náklady za elektrinu v celom objekte, 70 % plocha		2 034	549,05	658,85
N E OC náklady za elektrinu, 30 % osoby		872	235,31	282,37
N E - náklady za elektrinu celkom	0,2700	2 905	784,35	941,22
Náklady nájomcu na teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VÚK ks – náklady na variabilnú zložku tepla	0,041600	0	0,00	0,00
N FÚK ks – náklady na fixnú zložku tepla	219,116100	0,0000	0,00	0,00
N ÚK ks - náklady konečného spotrebiteľa				0,00
Náklady nájomcu na TUV	nákl. v €	kWh/kW/m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N VTUV ks – náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,041600	187	7,79	9,34
N FTUV ks – náklady na ohrev TUV fixná zložka	219,116100	0,0353	7,74	9,29
N vaS ks - vodné a stočné	2,2100	1,84	4,06	4,87
N TUV ks - náklady konečného spotrebiteľa			19,58	23,50
Náklady nájomcu na studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N svks -VaS - vodné a stočné	2,2100	4,29	9,48	11,37
Náklady nájomcu na zrážkovú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zvks - zrážková voda	0,9000	6,48	5,84	7,00
Náklady nájomcu na elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC ks nákl. za elektr. v prenajatom objekte plocha		61	16,38	19,66
N E OC ks náklady za elektrinu podľa osôb		44	11,81	14,18
N E ks - náklady elektriny v prenajatom objekte	0,2700	104	28,19	33,83

Predpokladané náklady na spotrebu médií			€ s DPH
	Teplo		0,00
	Teplá voda		23,50
	Studená voda		11,37
	Zrážková voda		7,00
	Elektrina		33,83
	Poplatok za spracovanie údajov		11,19
Košice, 25.08.2014	Náklady celkom		86,90

Poznámka: Po obdržaní faktúr za dané obdobie budú prevádzkové náklady pre nájomníka prerozdelené podľa skutočnej spotreby a skutočných nákladov medzi všetkých odberateľov v objekte rozúčtovania!

Pravidlá pre rozpočítavanie prevádzkových nákladov:

1. Teplo na vykurovanie

Náklady na teplo na vykurovanie sa prerozdedia podľa podielu podlahovej plochy nájomcu na upravenej podlahovej ploche nebytového priestoru.

Upravená podlahová plocha bytu alebo nebytového priestoru v objekte rozpočítavania		6 132,50	0,00	
Podlahová plocha nebytového priestoru:	korekcia času	podiel v %	podiel v €	
GRECKOKATOLICKA EPARCHIA KOŠICE	485,32	0,0177	0,14%	0,00
Celkom prenajatý priestor	0,02	0,14%	0,00	
Neprenajatý priestor	6 132,48	100,00%	0,00	

2. Náklady na teplú vodu

760,07

Náklady na teplú vodu sa prerozdedia podľa podielu upraveného počtu osôb nájomcu na celkovom počte osôb v objekte rozpočítavania.

Náklady sa prerozdeľujú medzi :	osoby	upravený počet os v celom obj.	podiel v %	podiel v €
GRECKOKATOLÍCKA EPARCHIA KOŠICE	35	1,84	3,09%	23,50

Spolu

Pravidlá pre výpočet upraveného počtu osôb:

GRECKOKATOLÍCKA EPARCHIA KOŠICE	Spotreba TUV	Spotreba SV	podiel spotreby teplej vody	spolu:
---------------------------------	--------------	-------------	-----------------------------	--------

počet osôb	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo spotr	podiel spotr	upr. poč. osôb
	35	0,3000	10,5	0,5833	0,3000	1,84

spolu

počet osôb	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo spotr	podiel spotr	upr. poč. osôb
	0					

spolu osoby

Celkom upravený osob/mes

3. Náklady na studenú vodu

335,02

Náklady na studenú vodu sa prerozdedia podľa podielu upraveného počtu osôb nájomcu na celkovom počte osôb v ojekte rozpočítavania.

Náklady sa prerozdeľujú medzi :	osoby	upravený počet os v celom obj.	podiel v %	podiel v €
GRECKOKATOLÍCKA EPARCHIA KOŠICE	35	4,29	3,39%	11,37

spolu

Pravidlá pre výpočet upraveného počtu osôb príklad:

Mestský klub vzpierania a silových športov

počet osôb	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo spotr	korekcia	upr. poč. osôb
	35	0,3000	10,5	0,5833	0,7000	4,29

spolu

počet osôb	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo spotr	upr. poč. osôb
	0				

spolu osoby

spolu osoby

Celkom upravený počet osob

4. Náklady na zrážkovú vodu

127,62

Náklady na zrážkovú vodu sa prerozdedia:podľa podielu prenajatej plochy na celkovej ploche objektu.

Celková podlahová plocha bytu alebo nebytového priestoru v objekte rozpočítavania:				6 675,00
Podlahová plocha nebytového priestoru:		plocha	podiel v %	podiel v €

Neprenajatý priestor			
----------------------	--	--	--

5. Náklady elektrinu					941,22	
Variabilná zložka nákladov na elektrinu podľa podielu prenajatej plochy nájomníka na celkovej ploche.					658,85	
Pevná zložka a náklady na odberné miesto, podľa podielu upraveného počtu osôb nájomníka.					282,37	
		plocha	upravený počet os v celom obj.			
Náklady na elektrinu sa prerozdeľujú medzi :			osoby	podiel v %	podiel v €	
GRECKOKATOLICKÁ EPARCHIA KOŠICE			43,75	5,02%	14,18	
		28,9092		2,98%	19,66	
		celkom			33,83	
			osoby	podiel v %		
GRECKOKATOLICKÁ EPARCHIA KOŠICE	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo spotr	korekcia	upr. poč. osôb
počet osôb	35	0,3000	10,5	4,16667	1,0000	43,75
spolu	35				spolu	43,75
	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo spotr	korekcia	upr. poč. osôb
spolu osoby				Celkom upravený osob/mes		43,75