

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 2018002124

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: JUDr. Martin Petruško, námestník primátora
Sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
Bankové spojenie:
IBAN:
IČO: 00691135
DIČ:2021186904
„ďalej len prenajímateľ“

a

Nájomca: **Základná umelecká škola**
Štatutárny orgán: Mgr. Peter Kunderacik, riaditeľ
sídlo: Bernoláková č. 16, 040 11 Košice
IČO: 35546131
DIČ:2021672587
Bankové spojenie:
IBAN:
„ďalej len nájomca“

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

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom časti nebytového priestoru - miestnosť č. 019A / hudobná sála/ na prízemí vo výmere 120 m² v objekte Centra voľného času na Popradskej ulici 86 v Košiciach, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Terasa, Košice.
2. Predmet nájmu je vo vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v ods. 1 na užívanie v dohodnutom rozsahu uvedenom a spôsobom uvedeným v zmluve a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať z dôvodu nacvičovania dychového orchestra.

Článok IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú** od dňa účinnosti tejto zmluvy.

2. Nájomca bude prenajatý majetok užívať v pondelok a piatok v čase od 16.30-19.00 a v sobotu v čase od 09.00-12.00 hod. okrem dní pracovného pokoja, štátnych sviatkov, školských prázdnin a soboty iba v čase prevádzky CVC.

Článok V. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na prenajatí predmetnej nehnuteľnosti za 1,00 eur + prevádzkové náklady za celý predmet nájmu.
2. Výška ročného nájomného predstavuje 1,00 €.
3. Platby za služby spojené s nájomom (prevádzkové náklady), spôsob ich výpočtu a ich výška sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
4. Výška prevádzkových nákladov za obdobie školského roka predstavuje 489,96 €.
5. Nájomca uhradí nájomné a prevádzkové náklady celkom vo výške 490.96 eur do 15.12.2018 na účet prenajímateľa v
variabilný symbol - číslo zmluvy.

Článok VI. Podmienky nájmu

1. Pri vykonávaní činností spojených s nájomom nájomca zodpovedá za dodržanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou pri užívaní predmetu nájmu.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že prenajatý majetok je v stave spôsobilom na riadne užívanie, v takom stave ho preberá.
3. Nájomca je povinný dodržiavať vnútorný poriadok školy, zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.
4. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu.
5. 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 škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
6. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
7. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar, technické poruchy a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu alebo závalu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
8. 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.
9. 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.
10. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.
11. Nájomca je povinný bezodkladne po skončení nájmu vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.
12. Zmeny na predmete nájmu, s výnimkou drobných opráv je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípadoch, kedy prenajímateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho písomné stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
13. Drobné opravy 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.

14. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
15. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať inej osobe, ani ho vypožičať, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.
16. Nájomca nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť.
17. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou na veci/predmete nájmu počas trvania nájomnej zmluvy, ani po ukončení nájmu. Zároveň nájomca súhlasí s tým, že ak aj prenajímateľ dal súhlas nájomcovi so zmenou na veci/predmete nájmu, nájomca nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.
18. Nájomca sa zaväzuje vykonávať údržbu v dojednanom rozsahu na vlastné náklady

Článok VII. Skončenie nájmu

Nájom podľa tejto zmluvy skončí:

- a) uplynutím doby nájmu
- b) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu
- c) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu aj bez uvedenia dôvodu. Zmluvné strany sa v zmysle ustanovenia § 12 zákona č. 116/1990 Zb. dohodli na jednomesačnej výpovednej lehote.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva môže byť menená, dopĺňaná a zrušená len formou písomného dodatku k tejto zmluve.
2. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
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. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých tri vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

Príloha - Výpočet prevádzkových nákladov

15-10-2018

Košice

prenajímateľ

nájomca:

prevádzkových nákladov pre krátkodobý nájom nebytových v priestoroch

cP Popradská 86, Košice, pre: Základná umelecká škola, Bernoláková 26, Košice

c:vádzkové náklady od 1. 9. 2018 do 30. 6. 2019

Dychový orchester zmluva č.

Celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v (m ²)		4 734,96		Podiel
Prenajatá plocha (m ²)		120,00	2,53%	0,0253
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období			100,00%	1,00
Počet osôb v prenajatej časti		45		
Doba krátkodobého prenájmu v hodinách Po+Pi=5hod + So=3 hod.		253,5	kWh	počet hodín
Priemerná hodinová spotreba tepla na 1 m ² v kW denný režim		0,02667	669 210,00	5 300
Smerné číslo hodinovej spotreby teplej vody na 1 osobu v m ³		0,00044		
Smerné číslo hodinovej spotreby studenej vody na 1 osobu v m ³		0,00102		
Koeficient hodinovej spotreby zrážkovej vody na 1 m ²		0,00007		
Hodinová spotreba elektriny na 1 m ² bez DPH v kW		0,00361		
Smerné číslo hodinovej spotreby elektriny na 1 osobu v kWh		0,01948		
Odhadované náklady na upratovanie na 1 m ² v €		0,02	počet akcií	97
Náklady za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla	0,0397	669 210,00	26 567,64	31 881,16
Náklady za fixnú zložku tepla	262,3919	119,8000	31 434,55	37 721,46
Náklady za dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				69 602,62
Náklady za teplú vodu	cena v €	kWh/kW/m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za ohrev TÚV, variabilná zložka	0,0397	13 903,63	551,97	662,37
Náklady za ohrev TÚV, fixná zložka	262,3919	2,5300	663,85	796,62
vodné a stočné	2,3232	186,00	432,12	518,54
Náklady za TÚV za objekt rozpočítavania				1 647,94
Náklady za studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Vodné a stočné	2,3232	1 073	2 492,79	2 991,35
Náklady za zrážkovú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na zrážkovú vodu	0,9870	3 104,07	3 063,71	3 676,46
Náklady za elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za elektrinu v celom objekte, variabilná zložka		37 626	7 395,93	8 875,11
Náklady za elektrinu, pevná zložka a platba za odberné miesto		16 126	3 169,68	3 803,62
Náklady za elektrinu celkom	0,1966	53 752	10 565,61	12 678,73
Náklady nájomcu za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla	0,0397	811,2028	32,20	38,65
Náklady za fixnú zložku tepla	262,3919	0,1452	38,10	45,73
Náklady konečného spotrebiteľa (€)				84,37
Náklady nájomcu za TÚV	nákl. v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na ohrev TÚV, variabilná zložka	0,0397	372,10	14,77	17,73
Náklady na ohrev TÚV, fixná zložka	262,3919	0,0677	17,77	21,32
vodné a stočné	2,3232	4,978	11,56	13,88
Náklady konečného spotrebiteľa				52,92
Náklady nájomcu za studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Vodné a stočné	1,9452	11,615	22,59	27,11
Náklady nájomcu za zrážkovú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Zrážková voda, podiel na ploche	0,7967	2,2765	1,81	2,18
Náklady nájomcu za elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
Nákl. za elektr. v prenajatom objekte var. zl. (podľa plochy)		109,88	21,60	25,92
Náklady za elektrinu, pevná zl. za odber.miesto, podľa osôb		222,22	43,68	52,42
Celkové náklady za elektrinu v prenajatom objekte				78,33
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom				€ s DPH
	Teplo			84,37
	Teplá voda			52,92
	Studená voda			27,11
	Zrážková voda			2,18
	Elektrina			78,33
	Poplatok za spracovanie údajov			12,25
Vypracoval: Boldižár	Upratovanie	0,02€ x počet akcií x 120 m ²		232,80
Košice, 4. 10. 2018	Spolu			489,96

Koeficienty	Vysvetlivky
5300	Počet vykurovacích hodín za rok, stanovených vyhláškou
200	Počet pracovných dní v školstve za rok, stanovených vyhláškou
11	Počet hodín prevádzky školy za deň
3,2	Spotreba vody na 1 osobu za rok stanovená vyhláškou

Soboty celkovo 44
 Počet Po+Pi bez sviatkov a prázdnin 75
 Počet hodín spolu 253,5
 Počet akcií pre upratovanie $75+44/2=$ 97

Dobrý deň,

chcel by som Vás poprosiť o vyhotovenie výpočtu prevádzkových nákladov:

- 1 potrebného pre vyhotovenie: Zmluvy o dlhodobom nájme
2. forma : dlhodobý nájom
3. dátum dobu nájmu od: 01.09.2018 do 30.06.2019 (doba neurčitá)
4. pre žiadateľa: ZUŠ Bernolákova 26, Košice
5. v priestoroch: CVČ — EP Popradská 86, Košice
6. Podlahová plocha nebytového priestoru v m2: 120 m2
7. Popis: miestnosť č. 019A —hudobná sála
6. Priemerný počet osôb v prenajatej časti objektu.(za 1 hod.): 45
7. doba nájmu (časový rozsah): 3 x/týž. (celkom 8 hod./týždeň)
8. deň v týždni: pondelok a piatok od 16.30 - 19.00 a sobota od 09.00-12.00
(okrem dní pracovného pokoja a štátnych sviatkov, školských prázdnin. Soboty iba v čase prevádzky CVČ- čo je pre výpočet prevádzkových nákladov cca 50% sobôt)
10. účel nájmu: nacvičovanie dychového orchestra.

Ďakujem pekne, s pozdravom
 JUDr Martin Judičák (tel kontakt:

)