

Zmluva o krátkodobom nájme nebytových priestorov č. 2018002609
uzatvorená podľa zákona č. I 16/1990 Zb. zák. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

1.
ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Mesto Košice

zastúpený: JUDr. Martin Petruško, námestník primátora
Sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 1 I Košice

IČO: 00691135

„ďalej len prenajímateľ“

Nájomca: Michaela Orosová - Detské tanečné štúdio Myšičky

Miesto podnikania: Slobody 237/18, 040 1 I Košice - Západ

IČO: 46959963

„ďalej len nájomca“

II.
PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov:
 - a) miestnosť pre pohybové aktivity a krúžkovú činnosť o výmere 29,14 m² nachádzajúca sa v objekte **Materskej školy Kežmarská 46, Košice** - stavba so súpisným číslom 295 na parcele č. 872, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Terasa, a je evidovaná Okresným úradom, katastrálnym odborom Košice na LV č. 14305
 - b) herňa o výmere 43 m v rozsahu XA nachádzajúca sa v objekte **Materskej školy Park Mládeže 4, Košice** - stavba so súpisným číslom 633 na parcele č. 5486, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Severné Mesto, a je evidovaná Okresným úradom, katastrálnym odborom Košice na LV č. 141 14.
2. Predmet nájmu je vo vlastníctve Mesta Košice. Trieda SNP 48/A. Košice.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy na užívanie v rozsahu uvedenom v čl. IV. tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady.

III.
ÚČEL NÁJMU

Nájomca bude uvedené priestory užívať na účely pohybovej prípravy detí.

IV.
TRVANIE NÁJOMNÉHO VZŤAHU

- I. Táto zmluva sa uzatvára na obdobie od 15.10.2018 do 30.06.2019 a to:
 - a) **v MŠ Kežmarská 46, Košice**
pondelok od 15.00 hod. do 15.45 hod.
Okrem dňa pracovného pokoja a štátnych sviatkov (celkovo 32 x 45 min = 24,00 hod)
 - b) **v MŠ Park Mládeže 4, Košice**
utorok od 15.45 hod. do 16.30 hod.
Okrem dňa pracovného pokoja a štátnych sviatkov (celkovo 33 x 45 min = 24,75 hod)

2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) uplynutím nájomnej doby
 - b) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu
 - c) odstúpením od zmluvy porušením povinností vyplývajúcich zo zákona a porušením povinností vyplývajúcich z čl. VII. zmluvy
 - d) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu zo zákonných dôvodov.
3. Odstúpenie od zmluvy v zmysle ods. 1 písm. c) tohto článku je účinné dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy sa táto v celom rozsahu zrušuje.
4. Zmluvné strany sa dohodli pre prípad výpovede v zmysle ods. 1 písm. d) tohto článku výpovednú lehotu jeden mesiac. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.

V.

CENA NÁJMU A SPÔSOB JEJ ÚHRADY

1. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením D.2 ods. 1 písm. d) Prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice v platnom znení dohodli na výške nájmu 0.30 EUR/m2/hod + prevádzkové náklady.
2. Celková výška nájomného za dobu nájmu od 15.10.2018 do 30.06.2019 predstavuje 369,45 EUR.
3. Nájomca sa zaväzuje nájomné zaplatiť v šiestich (6) splátkach a to nasledovne:
 - sumu 61,57 EUR nájomca zaplatí do 15.12.2018
 - sumu 61,57 EUR nájomca zaplatí do 15.01.2019
 - sumu 61,57 EUR nájomca zaplatí do 15.02.2019
 - sumu 61,57 EUR nájomca zaplatí do 15.03.2019
 - sumu 61,57 EUR nájomca zaplatí do 15.04.2019
 - sumu 61,60 EUR nájomca zaplatí do 15.05.2019na účet prenajímateľa -
symbol: číslo zmluvy.

variabilný

VI.

SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM A ICH ÚHRADA

1. Platby za služby spojené s nájomom (prevádzkové náklady), spôsob ich výpočtu a ich výška sú uvedené vo výpočtových listoch, ktoré tvoria prílohu tejto zmluvy a sú jej neoddeliteľnou súčasťou.
2. Celková výška prevádzkových nákladov za dobu nájmu od 15.10.2018 do 30.06.2019 predstavuje sumu 49,43 EUR.
3. Nájomca sa zaväzuje prevádzkové náklady zaplatiť v dvoch (2) splátkach a to nasledovne:
 - sumu 24,71 EUR nájomca zaplatí do 15.01.2019
 - sumu 24,72 EUR nájomca zaplatí do 15.05.2019na účet prenajímateľa -
symbol: číslo zmluvy.

variabilný

VII.

PODMIENKY NÁJMU

1. Pri vykonávaní činností spojených s nájomom nájomca zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.²
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 je povinný dodržiavať vnútorný poriadok školy, zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.
5. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu pri vykonávaní činnosti uvedených v čl. III zmluvy budú navštevovať iba deti tej materskej školy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
6. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípadoch, kedy prenajímateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
7. 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.
8. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu.
9. 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 úhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
10. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
11. 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, nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
12. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
13. 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.
14. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu.
15. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil prenajímateľa a ostatných nájomcov.
16. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.
17. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
18. 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.

19. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
20. Nájomca je povinný bezodkladne po skončení nájmu vrátiť prenajatý priestor v stave vakom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

VIII.

OSOBITÉ 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.

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 webovom sídle prenajímateľa (www.kosice.sk).
6. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.

Prílohy:

- výpočet prevádzkových nákladov

Košice 21. novembra 2018



r\

prenajímateľ

nájomca

Výpočet prevádzkových nákladov pre krátkodobý nájom nebytových priestoroch, v MŠ Park mládeže Košice, pre "Michaela Orosová - Detské tanečné štúdio Myšičky",				
Prevádzkové náklady od 15.10.2018 do 31.06.2019		zmluva č.		
S - celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v (m ²)	900,37			Podiel
S ks - prenajatá plocha (m ²)	21,50	2,39%		0,0239
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období		99,00%		0,99
Počet osôb v prenajatej časti	14			
Doba krátkodobého prenájmu v hodinách, (utorok)	24,75	kWh		počet hodín
Priemerná hodinová spotreba tepla na 1 m ² v kW denný režim	0,03059	144 512,50		5 247
Smerné číslo hodinovej spotreby studenej vody na 1 osobu v m ³	0,00332			
Koeficient hodinovej spotreby zrážkovej vody na 1 m ²	0,00006			
Hodinová spotreba elektriny na 1 m ² bez DPH v kW	0,00489			
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		33
Náklady za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VÚK – náklady za variabilnú zložku tepla	0,039700	145 972,22	5 795,10	6 954,12
N FÚK – náklady za fixnú zložku tepla	262,391900	29,0610	7 625,37	9 150,45
N ÚK - náklady za dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				16 104,56
Náklady za studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
CN sv -VaS - vodné a stočné	2,7878	543	1 513,78	1 816,53
Náklady za zrážkovú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zv - zrážková voda	0,9870	485,52	479,21	575,05
Predpokladané náklady za elektrinu	nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC náklady za elektrinu v celom objekte, na plochu 70%		9 692	1 742,53	2 091,04
N E OC náklady za elektrinu, osoby 30%		4 154	746,80	896,16
N E - náklady za elektrinu celkom	0,1798	13 846	2 489,33	2 987,20
Náklady nájomcu za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VÚK ks – náklady za variabilnú zložku tepla	0,039700	16,2775	0,65	0,78
N FÚK ks – náklady za fixnú zložku tepla	262,39190	0,0032	0,85	1,02
N ÚK ks - náklady konečného spotrebiteľa (€)				1,80
Náklady nájomcu za studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N svks -VaS - vodné a stočné	2,7878	1,150	3,21	3,85
Náklady nájomcu za zrážkovú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zvks - zrážková voda podiel na ploche	0,9870	0,0328	0,03	0,04
Náklady nájomcu za elektrinu	nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC ks nákl. za elektr. v prenajatom objekte var. zl. (podľa plochy)		2,60	0,47	0,56
N E OC ks náklady za elektrinu, pevná zl. za odber.miesto, podľa osôb		6,75	1,21	1,46
N E ks - celk.náklady za elektrinu v prenajatom objekte	0,1798	9,35		2,02
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom				€ s DPH
	Teplo			1,80
	Studená voda			3,85
	Zrážková voda			0,04
	Elektrina			2,02
	Poplatok za spracovanie údajov			1,54
	Upratovanie			14,19
Košice, 26. 10. 2018	Spolu			23,43

Výpočet prevádzkových nákladov pre krátkodobý nájom nebytových v priestoroch MŠ Kežmarská 46, pre žiadateľa: Michaela Orosová-Detské tanečné štúdio Myšičky				
Prevádzkové náklady od 15. 10. 2018 do 31. 6. 2019 zmluva č.				
Celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v (m ²)	1 379,00			Podiel
Prenajatá plocha (m ²)	29,14	2,11%		0,0211
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období		100,00%		1,00
Počet osôb v prenajatej časti	10			
Doba krátkodobého prenájmu v hodinách Pon.=0,75 hod.	24	kWh		počet hodín
Priemerná hodinová spotreba tepla na 1 m ² v kW denný režim	0,01478	108 055,56		5 300
Smerné číslo hodinovej spotreby teplej vody na 1 osobu v m ¹⁵	0,00100			
Smerné číslo hodinovej spotreby studenej vody na 1 osobu v m ³	0,00232			
Koeficient hodinovej spotreby zrážkovej vody na 1 m ²	0,00006			
Hodinová spotreba elektriny na 1 m ² bez DPH v kW	0,00410			
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		32
Náklady za teplo na UK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€s DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla	0,0397	108 055,56	4 289,81	5 147,77
Náklady za fixnú zložku tepla	262,3919	21,6620	5 683,93	6 820,72
Náklady za dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				11 968,49
Náklady za teplú vodu	cena v €	kWh/kW/rrt'	€ bez DPH	€s DPH
Náklady za ohrev TÚV, variabilná zložka	0,0397	30 686,11	1 218,24	1 461,89
Náklady za ohrev TÚV, fixná zložka	262,3919	4,8024	1 260,11	1 512,13
vodné a stočné	2,3232	322,00	748,07	897,68
Náklady za TÚV za objekt rozpočítavania			3 226,42	3 871,70
Náklady za studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	rrr	€ bez DPH	€s DPH
Vodné a stočné	2,3232	694	1 612,30	1 934,76
Náklady za zrážkovú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ^J	€ bez DPH	€s DPH
Náklady na zrážkovú vodu	0,9870	759,21	749,34	899,21
Náklady za elektrinu	nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€s DPH
Náklady za elektrinu v celom objekte, variabilná zložka		12 440	1 897,80	2 277,36
Náklady za elektrinu, pevná zložka a platba za odberné miesto		5 331	813,34	976,01
Náklady za elektrinu celkom	0,1526	17 771	2 711,14	3 253,37
Náklady nájomcu za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€s DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla	0,0397	10,3397	0,41	0,49
Náklady za fixnú zložku tepla	262,3919	0,0021	0,54	0,65
Náklady konečného spotrebiteľa (€)				1,15
Náklady nájomcu za TÚV	nákl. v €	kWh/kW/m3	€ bez DPH	€s DPH
Náklady na ohrev TÚV, variabilná zložka	0,0397	22,77	0,90	1,08
Náklady na ohrev TÚV, fixná zložka	262,3919	0,0036	0,93	1,12
vodné a stočné	2,3232	0,239	0,56	0,67
Náklady konečného spotrebiteľa				2,87
Náklady nájomcu za studenú vodu	nákl. 1 m ³ v €	rrr	€ bez DPH	€s DPH
Vodné a stočné	2,3232	0,557	1,30	1,55
Náklady nájomcu za zrážkovú vodu	nákl. 1 m ³ v €	m ^J	€ bez DPH	€s DPH
Zrážková voda, podiel na ploche	0,9870	0,0440	0,04	0,05
Náklady nájomcu za elektrinu	nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
Nákl. za elektr. v prenajatom objekte var. zl. (podľa plochy)		2,87	0,44	0,52
Náklady za elektrinu, pevná zl. za odber.miesto, podľa osôb		4,68	0,71	0,86
Celkové náklady za elektrinu v prenajatom objekte 0,1526		7,54		1,38
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom				€ s DPH
	Teplo			1,15
	Teplá voda			2,87
	Studená voda			1,55
	Zrážková voda			0,05
	Elektrina			1,38
	Poplatok za spracovanie údajov			0,35
	Upratovanie			18,65
Košice, 06. 11. 2018	Spolu			26,00

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
7,3	Spotreba vody na 1 osobu MŠ za rok stanovená vyhláškou

Počet Pon. bez sviatkov a prázdnin 32

Počet hodín spolu 24

Dobrý deň,

Chcel by som Vás poprosiť o vyhotovenie výpočtu prevádzkových nákladov:

1. potrebného pre vyhotovenie: Zmluvy o krátkodobom nájme nebytových priestorov
2. forma a dátum/dobu nájmu: krátkodobý nájom, na dobu určitú, od 15.10.2018 - 31.06.2019
3. pre žiadateľa: Michaela Orosová - Detské tanečné štúdio Myšičky, Slobody 18, 040 11 Košice. IČO: 46959963
4. počet osôb v prenajatej časti objektu: 10 **osôb** - **MŠ Kežmarská**, 14 - osôb MŠ Park mládeže
5. v priestoroch + doba nájmu (časový rozsah) + podlahová plocha nebytového priestoru v m2:

a) Materská škola Kežmarská 46. Košice (o výmere **29,14** m2)

Utorok od 15.00 hod. do 15.45 hod, (časový rozsah): 1 x/týž. po **45 minút**, (celkom v hod./týždeň), okrem dni [