

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2023002546.....
uzavretá podľa § 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Košice

zastúpený: Ing. Jaroslav Polaček, primátor mesta Košice
sídlo: Trieda SNP 48A, 040 11 Košice
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
IBAN: SK46 5600 0000 0004 4248 5033
IČO: 00691135
DIČ: 2021186904

ďalej len „prenajímateľ“

Nájomca: Súkromná základná škola International School

zastúpený: Mgr. Alexandra Blaasová, riaditeľka
sídlo: Poľná 1, 040 14 Košice
bankové spojenie: Tatra banka a.s.
IBAN: SK87 1100 0000 0029 4808 8122
IČO: 53200357

ďalej len „nájomca“

II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom časti nebytového priestoru – malá telocvičňa o výmere 144 m², veľká telocvičňa o výmere 288 m² a 2 šatne spolu o výmere 25 m² nachádzajúce sa v objekte bývalej Základnej školy Poľná 1, Košice, budova súpisné č. 317 na pozemkoch v katastrálnom území Košická Nová Ves a je evidovaná Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č. 1050.
2. Predmet nájmu je vo výlučnom 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 prenájomateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady.

III.

Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať na výučbu predmetu telesná výchova, predpísaného medzinárodným vzdelávacím programom školy.

IV.

Trvanie nájomného vzťahu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa účinnosti zmluvy do 14.06.2024 v rozsahu podľa nasledovného týždenného rozpisu:
pondelok: 11:30 – 12:30 hod. (malá telocvičňa a šatne),
15:00 – 16:00 hod. (veľká telocvičňa a šatne),
utorok: 13:20 – 14:20 hod. (malá telocvičňa a šatne),
streda: 13:20 – 14:20 hod. (malá telocvičňa a šatne),
štvrtok: 11:50 – 12:40 hod. (malá telocvičňa a šatne),
13:20 – 14:20 hod. (malá telocvičňa a šatne),
piatok: 08:30 – 09:30 hod. (veľká telocvičňa a šatne),
13:20 – 14:20 hod. (malá telocvičňa a šatne),
okrem dní pracovného pokoja, štátnych sviatkov a prázdnin - celkovo 29 týždňov.

2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy skončí :
 - a) uplynutím nájomnej doby,
 - b) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu,
 - c) odstúpením od zmluvy prenajímateľa z dôvodu porušenia povinností nájomcu uvedených v čl. VII.,
 - d) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu aj bez uvedenia dôvodu.
3. Odstúpenie od zmluvy v zmysle ods. 2 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 si pre prípade výpovede v zmysle ods. 2 písm. d) tohto článku dohodli výpovednú lehotu jeden mesiac. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu, inak je výpoveď neplatná.

Článok V.

Nájomné a spôsob úhrady

1. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením bodu D.1 ods. 2 písm. a) Prílohy č.4 Štatútu mesta Košice v platnom znení dohodli na nájomnom za malú telocvičňu vo výške 16,- Eur/hod + prevádzkové náklady.
2. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením bodu D.1 ods. 2 písm. b) Prílohy č.4 Štatútu mesta Košice v platnom znení dohodli na nájomnom za veľkú telocvičňu vo výške 21,- Eur/hod + prevádzkové náklady.
3. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením bodu D.2 ods. 1 písm. b) Prílohy č.4 Štatútu mesta Košice v platnom znení dohodli na nájomnom za šatne vo výške 0,2 Eur/m²/hod + prevádzkové náklady.
4. Celková výška nájomného za dobu nájmu predstavuje sumu 5162,- Eur, z toho 2784,- Eur za malú telocvičňu (16Eur/hod x 6hod/týždeň x 29 týždňov), 1218,- Eur za veľkú telocvičňu (21Eur/hod x 2hod/týždeň x 29 týždňov) a 1160,- Eur za šatne (0,2Eurx25m²/hod x 8hod/týždeň x 29 týždňov).
5. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť mesačne, vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške 645,25 Eur, a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima banka, a.s., IBAN: SK46 5600 0000 0004 4248 5033, variabilný symbol: uvádzať číslo zmluvy.
6. V súlade s § 3 ods. 4 zákona č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov sa Mesto Košice v tomto prípade nepovažuje za zdaniteľnú osobu.

VI.

Služby spojené s nájomom a ich úhrada

1. Platby za služby spojené s nájomom (prevádzkové náklady), spôsob ich výpočtu a výška, sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
2. Celková výška prevádzkových nákladov za dobu nájmu predstavuje sumu 400,91 Eur.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prevádzkové náklady podľa ods. 2 tohto článku mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške 50,12 Eur, a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima banka, a.s., IBAN: SK46 5600 0000 0004 4248 5033, variabilný symbol: uvádzať číslo zmluvy.

VII. Podmienky nájmu

1. Pri vykonávaní činností spojených s nájomom vystupuje nájomca samostatne a zodpovedá za dodržanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou.
2. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu odovzdávať nájomcovi v dohodnutom čase v stave spôsobilom na 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 sa zaväzuje, že predmet nájmu pri vykonávaní činností uvedených v čl. III. zmluvy budú navštevovať výlučne deti súkromnej základnej a materskej školy, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
6. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. 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.
7. Drobné úpravy a náklady spojené s bežnou údržbou znáša nájomca na vlastné náklady. 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.
8. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, ktorý zodpovedá dohodnutému účelu nájmu.
9. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na prenajatom majetku, ktoré vznikli v súvislosti s jeho činnosťou. 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.
10. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa formou písomného dodatku k zmluve.
11. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý nebytový priestor v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať alebo dať do podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať. Nájomca nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažovať, 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, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
13. V prípade poškodenia predmetu nájmu, 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.
14. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu.
15. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil prenajímateľa alebo ostatných nájomcov.
16. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly ich stavu a využitia.
17. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, inak zodpovedá za škodu, ktoré nesplnením tejto povinnosti vznikla.
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, ako aj 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, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VIII.

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti si budú doručovať na adresu sídla uvedenú v čl. I tejto zmluvy. V prípade, že nebude možné doručiť písomnosť na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, písomnosť sa po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručенú, a to aj vtedy, ak sa o tom adresát 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.
3. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ má právo upravovať výšku nájomného a prevádzkových nákladov v prípade legislatívnych zmien alebo interných predpisov vlastníka prenajatých nebytových priestorov, ak je na to dôvod vyplývajúci z zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zmeny rozsahu poskytovaných plnení. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu v prípade, ak nájomca nebude súhlasiť s upravenou výškou nájomného alebo prevádzkových nákladov.
4. 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.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. 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.
3. Akékoľvek nezhody, spory alebo nároky vznikajúce zo zmluvy alebo v súvislosti s ňou budú riešené dohodou zmluvných strán, ak k takejto dohode nedôjde, rozhodne príslušný súd.
4. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov, na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán.
5. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, pričom prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a nájomca obdrží jedno (1) vyhotovenie.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si riadne prečítali, uzavreli na základe prejavu vôle, ktorý bol urobený slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.
7. Príloha č. 1 - výpočet prevádzkových nákladov

V Košiciach, dňa
za prenajímateľa:

V Košiciach, dňa
za nájomcu:

Ing. Jaroslav Polaček
primátor mesta Košice

Mgr. Alexandra Blaasová
riaditeľka

Výpočet prevádzkových nákladov pre krátkodobý nájom nebytových priestorov pre "SZŠ International School" v SZ Poľná

Prevádzkové náklady: 01.11.2023-30.06.2024

Veľká telocvičňa a šatne 2x. zmluva č.

Celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v (m ²)		7 586,50		Podiel
Prenajatá plocha (m ²)		313,00	4,13%	0,0413
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období			91,00%	0,91
Počet osôb v prenajatej časti v priemere za hodinu		11		
Doba krátkodobého prenájmu v hodinách:		50,00	kWh	počet hodín
Priemerná hodinová spotreba tepla na 1 m ² v kW		0,02248	703 136,91	4 122
Smerné číslo hodinovej spotreby teplej vody za ohrev		1,00000		
Smerné číslo hodinovej spotreby teplej vody na 1 osobu v m ³		0,00082		
Smerné číslo hodinovej spotreby studenej vody na 1 osobu v m ³		0,00191		
Hodinová spotreba elektriny v kW		1,63920		
Náklady za teplo na ÚK		cena v €	kWh / kW	€ bez DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla		0,150900	772 677,92	116 597,10
Náklady za fixnú zložku tepla		269,6516	149,8055	40 395,29
Náklady za dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				188 390,87
Náklady za teplú vodu		cena v €	kWh/kW/m³	€ bez DPH
Náklady za ohrev TUV (elektrický bojler)		0,200000	50,00	10,00
Náklady za TUV za objekt rozpočítavania				10,00
Náklady za studenú vodu		nákl.1 m³ v €	m³	€ bez DPH
Náklady na vodné a stočné - studená voda		2,7838	4 267	11 878,47
Náklady za elektrinu - telocvičňa a ďalšie priestory		ks	kW	Spoiu kWh
Elektrický bojler 4 hod./deň		4	2	3,000
SPOLU				1,0000
veľká telocvičňa		8		0,200
šatne % podiel		10	4	0,014
WC+sprch % podiel		40	6	0,014
SPOLU				1,64
Náklady za elektrinu celkom - škola			Eur/kWh	kWh
			0,2000	139 456
Náklady nájomcu za teplo na ÚK		cena v €	kWh / kW	€ bez DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla		0,150900	351,8693	53,10
Náklady za fixnú zložku tepla		269,6516	0,0682	18,40
Náklady konečného spotrebiteľa (€)				85,79
Náklady nájomcu za TUV		nákl. v €	kWh / m³	€ bez DPH
Náklady na ohrev TUV		0,200000	50,00	10,00
Náklady na vodné a stočné		2,7838	0,450	1,25
Náklady konečného spotrebiteľa				13,50
Náklady nájomcu za studenú vodu		nákl.1 m³ v €	m³	€ bez DPH
Náklady na vodné a stočné - studená voda		2,7838	1,050	2,92
Náklady nájomcu za elektrinu		nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH
Náklady za elektrinu v prenajatom objekte		0,2000	81,96	16,39
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom				€ s DPH
Teplo				85,79
Teplá voda				13,50
Studená voda				3,51
Elektrina				19,67
Košice, 19.10.2023		Spoiu		122,47

Výpočet prevádzkových nákladov pre krátkodobý nájom nebytových priestorov pre "SZŠ International School" v SZ Poľná

Prevádzkové náklady: 01.11.2023-30.06.2024		Malá telocvičňa a šatne 2x.		zmluva č.	
Celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v (m ²)		7 586,50		Podiel	
Prenajatá plocha (m ²)		169,00	2,23%	0,0223	
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období			91,00%	0,91	
Počet osôb v prenajatej časti v priemere za hodinu		11			
Doba krátkodobého prenájmu v hodinách:		189,67	kWh	počet hodín	
Priemerná hodinová spotreba tepla na 1 m ² v kW		0,02248	703 136,91	4 122	
Smerné číslo hodinovej spotreby teplej vody za ohrev		1,00000			
Smerné číslo hodinovej spotreby teplej vody na 1 osobu v m ³		0,00082			
Smerné číslo hodinovej spotreby studenej vody na 1 osobu v m ³		0,00191			
Hodinová spotreba elektriny v kW		0,83920			
Náklady za teplo na ÚK		cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla		0,150900	772 677,92	116 597,10	139 916,52
Náklady za fixnú zložku tepla		269,6516	149,8055	40 395,29	48 474,35
Náklady za dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania					188 390,87
Náklady za teplú vodu		cena v €	kWh/kW/m³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za ohrev TUV (elektrický bojler)		0,200000	189,67	37,93	45,52
Náklady za TUV za objekt rozpočítavania				37,93	45,52
Náklady za studenú vodu		nákl.1 m³ v €	m³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na vodné a stočné - studená voda		2,7838	4 267	11 878,47	14 254,17
Náklady za elektrinu - telocvičňa a ďalšie priestory		ks	kW	Spolu kWh	€ bez DPH/h
Elektrický bojler 4 hod./deň		4	2	3,000	1,0000
SPOLU				1,0000	0,20
malá telocvičňa		4	0,200	0,8000	
šatne % podiel		10	4	0,014	0,0056
WC+sprch % podiel		40	6	0,014	0,0336
SPOLU				0,84	0,17
					0,20
Náklady za elektrinu celkom - škola			Eur/kWh	kWh	€ bez DPH
			0,2000	139 456	27 891,14
Náklady nájomcu za teplo na ÚK		cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla		0,150900	720,6838	108,75	130,50
Náklady za fixnú zložku tepla		269,6516	0,1397	37,68	45,21
Náklady konečného spotrebiteľa (€)					175,71
Náklady nájomcu za TUV		nákl. v €	kWh / m³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na ohrev TUV		0,200000	189,67	37,93	45,52
Náklady na vodné a stočné		2,7838	1,707	4,75	5,70
Náklady konečného spotrebiteľa					51,22
Náklady nájomcu za studenú vodu		nákl.1 m³ v €	m³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na vodné a stočné - studená voda		2,7838	3,983	11,09	13,31
Náklady nájomcu za elektrinu		nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za elektrinu v prenajatom objekte		0,2000	159,17	31,83	38,20
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom					€ s DPH
Teplo					175,71
Teplá voda					51,22
Studená voda					13,31
Elektrina					38,20
Košice, 19.10.2023		Spolu			278,44