

# Zmluva o krátkodobom nájme nebytových priestorov č.3224/38/2021

Uzatvorená podľa Zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

---

## Článok I. Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** **Základná škola Fábryho 44, Košice**

štatutárny orgán: Mgr. Michal Vilčko, poverený vedením školy

sídlo: Fábryho 44, 040 22 Košice

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

číslo účtu: 0504210001/5600

číslo účtu v tvare IBAN: SK79 5600 0000 0005 0421 0001

IČO: 35546859

„ďalej len prenajíateľ“

a

**Nájomca:** **Fyzická osoba**

Zastúpený: František Nemet

sídlo: Krosnianska 71, 040 22 Košice

bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

Rodné číslo: [REDACTED]

Dátum nar. : 02.04.1985

číslo účtu v tvare IBAN: SK12 0900 0000 0051 7381 1007

„ďalej len nájomca“

## Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov – veľká telocvičňa v budove Základnej školy Fábryho 44, Košice, stavba so súpisným číslom 961, na parcele č. 3060/2 a 3080, ktorá sa nachádza v katastrálnom území: Košice - Furča, okres Košice, obec Košice a je evidovaná Okresným úradom v Košiciach, katastrálny odbor Košice na LV č. 1 – čiastočný.
2. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice.
3. Prenajíateľ je oprávnený prenajíať predmet nájmu uvedený v Čl. II., bod 1 tejto zmluvy na základe zmluvy č. 212/2004 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 10.02.2004.
4. Výmera prenajatého priestoru predstavuje:
  - veľká telocvičňa: 288 m<sup>2</sup>
5. Prenajíateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1,4. Tejto zmluvy na užívanie v rozsahu uvedenom v Čl. III. tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady.

### **Článok III. Účel nájmu**

1. Nájomca bude prenajaté priestory užívať na účely rekreačného hrania futbalu.

### **Článok IV. Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na obdobie: od **11.11.2021 do 31.12.2021**.
2. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v piatok od 18:00 hod. do 19:00 hod.
3. Celkový čas prenájmu veľkej telocvične je 8 hodín. okrem dní pracovného pokoja.

### **Článok V. Nájomné a prevádzkové náklady**

1. Nájomné za prenajaté priestory bolo dohodnuté v súlade s Prílohou č.4 Štatútu mesta Košice, Osobitné ustanovenia o minimálnej výške nájomného za nájom školského majetku, D1 ods.3 písm. a), vo výške 20€/hod.
2. Nájomca sa zaväzuje **nájomné** za celé obdobie nájmu uhradiť na účet prenajímateľa, číslo: **SK13 5600 0000 0005 0421 4002**, variabilný symbol: **3224382021** v jednej splátke, a to: sumu **160,00 € uhradiť do 22.12.2021**
3. Platby za služby - prevádzkové náklady, spôsob ich výpočtu a ich výška sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
4. Nájomca sa zaväzuje **prevádzkové náklady** za celé obdobie nájmu uhradiť na účet prenajímateľa číslo: **SK 79 5600 0000 0005 0421 0001**, variabilný symbol: **3224382021** v jednej splátke, a to: sumu **20,46 € uhradiť do 22.12.2021**
5. Ak sa nájomca dostane s peňažnými plneniami podľa tejto zmluvy do omeškania, je povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

### **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, za zabezpečenie a technickú bezpečnosť prenajatých priestorov.
2. Nájomca sa zaväzuje v dohodnutej výške a včas uhradiť dohodnuté platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu.

3. Prenajíateľ je povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že prenajatý majetok v takom stave preberá.
5. Nájomca je povinný dodržiavať vnútorný poriadok školy, zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.
6. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase vypožičiateľa. V prípade kedy prenajíateľ 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. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajíateľovi potrebu tých oprav, ktoré má znášať prenajíateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu 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 prenajíateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu.
10. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajíateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
11. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajíateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
12. 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 prenajíateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
13. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajíateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi.
14. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajíateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia a sprístupniť ich pre účely vykonávania revízií technických zariadení a pre potreby opráv.
15. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúce sa v predmete nájmu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
16. Nájomca zabezpečuje a plní úlohy zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov v plnom rozsahu 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.

17. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi a ku dňu skončenia nájmu je povinný na vlastné náklady vypratať prenajaté priestory.
18. Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie predmetu nájmu nájomcom pred účinnosťou tejto zmluvy sa riadi touto zmluvou, ak to nie je v rozpore s ňou.

## **Článok VII. 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 doručенú 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 sídla, oprávnených osôb atď.) a iných skutočností potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

## **Článok VIII. Skončenie nájmu**

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
  - a) uplynutím doby nájmu,
  - b) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu,
  - c) odstúpením od zmluvy porušením povinností vyplývajúcich zo zákona a porušením povinností vyplývajúcich z čl. VI. zmluvy,
  - d) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2, ods.3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. 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.
3. Zmluvné strany sa dohodli pre prípad výpovede v zmysle ods. 1 písm. d) tohto článku na výpovednej lehote tri mesiace. 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.

## **Článok IX. Záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
2. Zmluvy a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.

3. 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.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, slobodne.
5. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ zverejnenie zmluvy podľa ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka nastane neskôr ako došlo k faktickému plneniu predmetu zmluvy, pre vysporiadanie vzájomných práv a povinností zmluvných strán, najmä z titulu bezdôvodného obohatenia, sa zmluvné strany zaväzujú aplikovať ustanovenia zmluvy. Plnenia prijaté a poskytnuté pred nadobudnutím účinnosti zmluvy sa priamo započítavajú oproti právam z titulu bezdôvodného obohatenia v zásade tak, akoby bola zmluva účinná už v dobe faktického začatia plnenia predmetu zmluvy v súvislosti s obsahom zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Ustanovenie §47a ods. 4 Občianskeho zákonníka ostáva nedotknuté.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
8. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a dva nájomca.

V Košiciach dňa: 11.11.2021

.....  
**Za prenajímateľa**

Mgr. Michal Vilčko

.....  
**Za nájomcu**

František Němet

<b>Výpočet prevádzkových nákladov pre krátkodobý nájom nebytových v priestoroch ZŠ Fábryho 44, Košice pre "František Német- veľká telocvičňa"</b>				
Prevádzkové náklady od 12.11.2021 do 31.12.2021		zmluva č.		
S - celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v ( m2 )	7,435.00			Podiel
S ks - prenajatá plocha ( m2 )	288.00	3.87%		0.0387
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období		14.00%		0.14
Počet osôb v prenajatej časti	10			
Doba krátkodobého prenájmu v hodinách	8.0	kWh		počet hodín
Priemerná hodinová spotreba tepla na 1 m <sup>2</sup> v kW denný režim	0.01043	68,514.44		883
Smerné číslo hodinovej spotreby teplej vody na 1 osobu v m <sup>3</sup>	0.00120			
Smerné číslo hodinovej spotreby studenej vody na 1 osobu v m <sup>3</sup>	0.00255			
Koeficient hodinovej spotreby zrážkovej vody na 1 m <sup>2</sup>	0.00006			
Hodinová spotreba elektriny na 1 m <sup>2</sup> bez DPH v kWh	0.00140			
Smerné číslo hodinovej spotreby elektriny na 1 osobu v kWh	0.02679			
Náklady na teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N vÚK – náklady na variabilnú zložku tepla	0.052100	489,388.89	25,497.16	30,596.59
N fÚK – náklady na fixnú zložku tepla	286.37170	127.70	36,570.07	43,884.08
N ÚK - náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				74,480.67
Náklady na teplú vodu	cena v €	kWh/kW/m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
N vtÚV – náklady na ohrev TÚV variab. zložka	0.052100	17,824.62	928.66	1,114.40
N ftÚV – náklady na ohrev TÚV fixná zložka	286.37170	5.3707	1,538.02	1,845.62
N VaS - VaS - vodné a stočné	2.4720	178.50	441.25	529.50
N tÚV – náklady na TÚV za objekt rozpočítavania			2,907.93	3,489.52
Náklady na studenú vodu	nákl.1 m <sup>3</sup> v €	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
N sv -VaS - vodné a stočné	2.4720	388	959.14	1,150.96
Náklady na zrážkovú vodu	nákl. na 1m <sup>2</sup> v€	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
N zv - zrážková voda	1.0716	4,009.72	4,296.82	5,156.18
Náklady na elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC náklady za elektrinu v celom objekte, variabilná zložka		22,825	5,276.78	6,332.14
N E OC náklady za elektrinu, pevná zložka a platba za odberné miesto		9,782	2,261.48	2,713.77
N E - náklady elektriny celkom	0.2312	32,607	7,538.26	9,045.91
Náklady nájomcu za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N vÚK ks – náklady za variabilnú zložku tepla	0.052100	24.0358	1.25	1.50
N fÚK ks – náklady za fixnú zložku tepla	286.37170	0.0063	1.80	2.16
N ÚK ks - náklady konečného spotrebiteľa ( € )				3.66
Náklady nájomcu za TÚV	nákl. v €	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
N vtÚV ks – náklady na ohrev TÚV variab. zložka	0.052100	9.59	0.50	0.60
N ftÚV ks – náklady na ohrev TÚV fixná zložka	286.371700	0.0029	0.83	0.99
N VaS ks - vodné a stočné	2.4720	0.096	0.24	0.28
N tÚV ks - náklady konečného spotrebiteľa				1.88
Náklady nájomcu za studenú vodu	nákl.1 m <sup>3</sup> v €	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
N svks -VaS - vodné a stočné	2.4720	0.204	0.50	0.61
Náklady nájomcu za zrážkovú vodu	nákl. na 1m <sup>2</sup> v€	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
N zvks - zrážková voda podiel na ploche	1.0716	0.1418	0.15	0.18
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)		3.22	0.74	0.89
N E OC ks náklady za elektrinu, pevná zl. za odber.miesto, podľa osôb		2.14	0.50	0.59
N E ks - celk.náklady za elektrinu v prenajatom objekte	0.2312	5.36		1.49
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom				€ s DPH
	Teplo			3.66
	Teplá voda			1.88
	Studená voda			0.61
	Zrážková voda			0.18
	Elektrina			1.49
	Poplatok za spracovanie údajov			12.65
Košice, 11.11.2021	Spolu			20.46