

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov č.3224/07/2022**

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, riaditeľ 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: FABRYDENT s.r.o.**

Zastúpený: MUDr. Jolana Hrušovská  
sídlo: Fábryho 44, 040 22, Košice  
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.  
číslo účtu: 0440154214/0900  
číslo účtu v tvare IBAN: SK 47 0900 0000 0004 4015 4214  
IČO: 53 583 035  
DIČ: 2121422215  
**„ďalej len nájomca“**

### **Článok II. Predmet zmluvy**

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov v budove Základnej školy Fábryho 44, Košice v pavilóne C. Stavba so súpisným číslom 961, na parcele č. 3080, ktorá sa nachádza v katastrálnom území: Košice - Furča, okres Košice III., 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:
  - priestor: 34,34 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 prevádzkovania stomatologickej ambulancie.

### **Článok IV. Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, s účinnosťou od 01.04.2022.

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

1. Nájomné za prenajaté priestory bolo dohodnuté v súlade s Prílohou č.1 Štatútu mesta Košice, Osobitné ustanovenia o minimálnej výške nájomného za nájom školského majetku, D2 ods.1. písm. d.
2. Výška nájomného predstavuje **1 545,30 €** ročne. (45€/m<sup>2</sup>/rok).
3. Nájomca sa zaväzuje **nájomné** za ročné obdobie nájmu uhradiť na účet prenajímateľa, číslo: **SK13 5600 0000 0005 0421 4002**, variabilný symbol: **3224072022** v celkovej výške **1 545,30 €** v dvoch splátkach, a to:  
sumu **772,65 €** uhradiť **do 25. mája** daného roka.  
sumu **772,65 €** uhradiť **do 25. novembra** daného roka.
4. Platby za služby - prevádzkové náklady, spôsob ich výpočtu a ich výška sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Prevádzkové náklady a ich výška sa môžu meniť podľa aktuálnych cien trhu.

Nájomca sa zaväzuje **prevádzkové náklady** za ročné obdobie nájmu uhradiť na účet prenajímateľa číslo: **SK 79 5600 0000 0005 0421 0001**, variabilný symbol: **3224072022** v celkovej výške **635,02 €** v dvoch splátkach a to:  
sumu **317,51 €** uhradiť **do 25. mája** daného roka.  
sumu **317,51 €** uhradiť **do 25. novembra** daného roka.

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. Nájomca 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 hospodárenie zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.
6. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase vypožičovateľa. V prípade 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. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých oprav, ktoré má znášať prenajímateľ, 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 prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu.
10. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
11. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa 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 prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
13. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
14. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa 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 prenajímateľovi 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.
19. Nájomca sa na vlastnú zodpovednosť zaväzuje zabezpečiť dodržiavanie podmienok stanovených v príslušnej aktuálne účinnej Vyhláške Úradu verejného zdravotníctva SR ako aj ostatných právnych predpisoch (zákonoch, vyhláškach, uzneseniach a nariadeniach) prijatých v súvislosti s ohrozeným verejného zdravia a zabezpečiť kontrolu ich dodržiavania.  
Prenajíateľ nenesie zodpovednosť za prípadné zistené porušenia prijatých bezpečnostných a hygienických opatrení v súvislosti s ohrozením verejného zdravia.

## **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 prenajíateľa 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 prenajíateľa 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.**  
**Záverčné 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: 31.03.2022

.....  
**Za prenajímateľa**

Mgr. Michal Vilčko  
riaditeľ základnej školy

.....  
**Za nájomcu**

MUDr. Jolana Hrušovská

**Predpoklad prevádzkových nákladov pre "FABRYDENT s.r.o."**  
**v priestoroch ZŠ Fábryho v Košiciach**

<b>Prevádzkové náklady od 01.04.2022 do 31.12.2022</b>		<b>zmluva č. 3224/07/2022 zo dňa 31.03.2022</b>		
S - celková podlahová plocha za objekt rozpočítavania v ( m <sup>3</sup> )		7,435.00		Podiel
S ks - podlahová plocha nebytového priestoru nájomcu v ( m <sup>3</sup> )		34.34	0.46%	0.0046
		upr. poč. osôb		
Náklady na teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N vÚK – náklady na variabilnú zložku tepla	0.052100	244,694.45	12,748.58	15,298.30
N fÚK – náklady na fixnú zložku tepla	286.37170	63.85	18,285.03	21,942.04
N ÚK - náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				37,240.34
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	287	709.76	851.71
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	2,967.19	3,179.64	3,815.57
Náklady na elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC náklady za elektrinu v celom objekte, variabilná zložka		15,977	3,693.75	4,432.50
N E OC náklady za elektrinu, pevná zložka a platba za odberné miesta		6,847	1,583.03	1,899.64
N E - náklady elektriny celkom	0.2312	22,825	5,276.78	6,332.14
Náklady nájomcu na teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N vÚK ks – náklady na variabilnú zložku tepla	0.05210	1,130	58.88	70.66
N fÚK ks – náklady na fixnú zložku tepla	286.3717	0.2949	84.45	101.34
N ÚK ks - náklady konečného spotrebiteľa				172.00
Náklady nájomcu studená voda	nákl.1 m <sup>3</sup> v €	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
N svks -VaS - vodné a stočné	2.4720	4.09	10.11	12.13
Náklady na zrážkovú vodu	nákl.1 m <sup>3</sup> v €	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
N zv - zrážková voda	1.0716	13.70	14.69	17.62
Náklady nájomcu na elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC ks nákl. za elektr. v prenajatom objekte variabilná zl. (podľa podielu na ploche)			93.75	112.50
N E OC ks náklady za elektrinu, pevná zložka za odberné miesto podľa podielu osôb			40.18	48.22
N E ks - náklady elektriny v prenajatom objekte	0.2312	579	133.93	160.72
				€ s DPH
	Teplo			172.00
	Studená			12.13
	Zrážková voda			17.62
	Elektrina			160.72
	Poplatok za spracovanie údajov			10.60
	Náklady celkom			<b>373.08</b>
	Uhradené zálohy			
	<b>K úhrade -</b>			

## Pravidlá pre rozpočítavanie prevádzkových nákladov:

**1. Teplo na vykurovanie:**

Náklady na teplo na vykurovanie boli prerozdelené podľa podielu podlahovej plochy nájomníka na celkovej podlahovej ploche nebytového priestoru.

Celková podlahová plocha nebytového priestoru v objekte rozpočítavania:		7,435.00	37,240.34
Podlahová plocha nebytového priestoru:	plocha	podiel v %	podiel v €
ZŠ Fábryho	7,400.66	99.54%	37,068.34
<b>FABRYDENT s.r.o.</b>	34.34	0.46%	172.00
Celkom prenajatý priestor	7,435.00	100.00%	37,240.34
Neprenajatý priestor			

**2. Náklady na studenú vodu:**

Náklady na studenú vodu podľa podružného meradla v budove nájomcu.

	Počiatkový stav (m3) 01.05.2020	Konečný stav (m3) 31.12.2020	Rozdiel (m3)	Spotreba (€ s DPH)
<b>FABRYDENT s.r.o.</b>	401.00	404.70	3.70	
Počet dni od 01.05.2020 do 31.12.2020	245.00	Počet dni v r. 2020 366.00		Cena s DPH (studená voda) 2.97
			<b>m3</b>	<b>€ s DPH</b>
			Spotreba za celý rok:	5.53 16.40

**3. Náklady na zrážkovú vodu :**

Náklady na zrážkovú vodu boli prerozdelené, podľa podielu prenajatej plochy na celkovej ploche objektu.

Celková podlahová plocha bytu alebo nebytového priestoru v objekte rozpočítavania:		7,435.00	
Podlahová plocha nebytového priestoru:	plocha	podiel v %	podiel v €
ZŠ Fábryho	7,400.66	99.54%	3,797.95
<b>FABRYDENT s.r.o.</b>	34.34	0.46%	17.62
Celkom prenajatý priestor	7,435.00	100.00%	3,815.57
Neprenajatý priestor			

**4. Náklady nájomcu na elektrinu**

Náklady na elektrinu sú stanovené podružným meradlom v budove nájomcu.

	Počiatkový stav (m3) 01.05.2020	Konečný stav (m3) 31.12.2020	Rozdiel (kWh)	€ s DPH
<b>FABRYDENT s.r.o.</b>				
N E ks - náklady elektriny v prenajatom objekte	22,317	22,871	554	
Počet dni od 01.05.2020 do 31.12.2020	245.00	Počet dni v r. 2020 366.00		Cena s DPH 0.2774
			<b>kWh</b>	<b>€ s DPH</b>
			Spotreba za celý rok:	828 229.60