

# Zmluva o krátkodobom prenájme nebytových priestorov ( ďalej len „zmluva“ ) č. 3218032022

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

## Čl. I Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** **Základná škola Bruselská 18, Košice**  
Štatutárny zástupca: Mgr. Štefan Fabian , riaditeľ školy  
Sídlo: Bruselská 18, 040 13 Košice,  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,  
Číslo účtu: 0503385002/5600,  
IČO: 35540460  
IBAN: SK69 5600 0000 0005 0338 5002  
„ďalej len prenajímateľ“

a

**Nájomca:** **Jazyková škola, Užhorodská 8, Košice**  
Zastúpená: PaedDr. Martina Bakajsa, riaditeľ školy  
Sídlo: Užhorodská 8, 040 01 Košice,  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
IBAN: SK30 5600 0000 0005 0271 0001  
IČO: 35540451  
„ďalej len nájomca“

## Čl. II Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov – učebňa kmeňová č. 104 B, 205B , 206B, 303B nachádzajúce sa v nehnuteľnosti ZŠ na ulici Bruselská 18 v Košiciach, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Nové Ťahanovce na parcele číslo: 3346/144, súpisné číslo: 3640 a je evidovaná Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na LV č. 2391.

2. Výmera prenajatých nebytových priestorov predstavuje:

- 8 kmeňových učební : 411,60 m<sup>2</sup>

3. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice.

4. Predmet nájmu je vyznačený v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

5. Prenajímateľ je oprávnený prenajímať predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy na základe zmluvy č. 189/2004 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 23.02.2004.

6. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1,2. tejto zmluvy na užívanie v rozsahu uvedenom v Čl. III tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi prevádzkové náklady.

### Čl. III Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajaté priestory využívať na zabezpečenie činnosti Jazykovej školy, a to na výchovno-vzdelávacie účely detí vo veku povinnej školskej dochádzky.

### Čl. IV Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **20.09. 2022** do **30.06.2023**.

2. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory :

Pondelok v čase od 14,00 do 15,30 hod. – 1 skupina  
Pondelok v čase od 14,00 do 15,30 hod. – 1 skupina  
Utorok v čase od 14,00 do 15,30 hod. – 1 skupina  
Streda v čase od 15,00 do 16,30 hod. – 1 skupina  
Štvrtok v čase od 14,30 do 16,00 hod. – 1 skupina  
Štvrtok v čase od 14,30 do 16,00 hod. – 1 skupina  
Štvrtok v čase od 14,00 do 16,30 hod. – 1 skupina  
Štvrtok v čase od 14,00 do 15,30 hod. – 1 skupina

3. Celkový čas prenájmu učební : **550 hodín**

### Čl. V Nájomné a prevádzkové náklady

1. Zmluvné strany sa v súlade so Štatútom mesta Košice, podľa Prílohy č.4, písmeno D.2, bod 1,písmeno a), ktorá stanovuje finančnú náhradu za užívanie školského majetku vo vlastníctve mesta Košice v platnom znení dohodli na výške nájmu za celý predmet nájmu 1 € / rok. + prevádzkové náklady.

2.Výška nájomného za celú dobu trvania nájomného vzťahu predstavuje **2 € / slovom dve eura /**.

3. Výška prevádzkových nákladov predstavuje sumu: **1207,73 € ročne**.

4. Prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, ich výška a výpočet sú uvedené vo výpočtom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

5. Prevádzkové náklady za užívanie predmetu nájmu a výška nájomného predstavuje sumu: **1209,73 € za uvedené obdobie**.

6. Prevádzkové náklady a nájomné bude nájomca platiť v dvoch splátkach. Prvá splátka k 15.decembru 2022 v čiastke **483,90 €**. Druhá splátka k 15. júnu 2023 v čiastke **725,83 €** a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v **Prima banka SLOVENSKO, a.s., číslo účtu: 0503385002/5600, variabilný symbol: 3218032022**.

7. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., t.j. vo výške o 8 percentuálnych bodov viac ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

## Čl. 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 činnosťou.
2. Nájomca sa zaväzuje v dohodnutej výške a včas uhradiť dohodnuté platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.
4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku, a že majetok v takom stave preberá. O stave prenajímaného majetku v čase uzavretia zmluvy sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.
5. 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 písomné stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
6. 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.
7. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, ktorý zodpovedá dohodnutému účelu nájmu.
8. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú počas užívania prenajatých priestorov. 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.
9. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, a to formou písomného dodatku k zmluve.
10. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať alebo dať do podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať. Ďalej nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť.
11. 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.
12. 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.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny predmetu nájmu bude vykonávať iba v nevyhnutnom prípade a rozsahu, tak aby bol nájomca čo najmenej obmedzovaný vo využívaní predmetu nájmu.

14. Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom časovom predstihu ( najmenej 10 dní ) oboznámi nájomcu s plánovanými stavebnými úpravami a inými podstatnými zmenami predmetu nájmu.
15. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie prenajatých priestorov.
16. 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.
17. Nájomca zodpovedá za technickú bezpečnosť prenajatých priestorov.
18. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
19. Nájomca plní úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, ako aj úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.  
Nájomca je ďalej povinný zabezpečiť plnenie úloh na ochranu pred požiarimi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.
20. Nájomca je povinný vykonávať odborné technické prehliadky technických zariadení, hasiacich prístrojov a hydrantov, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch, a to v rozsahu a v termínoch podľa platnej legislatívy.
21. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať prenajaté priestory.
22. V prípade, že nájomca bez súhlasu prenajímateľa realizuje stavebné úpravy predmetu nájmu, je povinný ku dňu skončenia nájmu uviesť prenajaté priestory na vlastné náklady do pôvodného stavu.
23. Nájomca je povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní prenajímaného majetku a jeho stave v čase vrátenia sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.
24. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.

## **Čl. 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 doručenú, 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.

## **Čl. VIII** **Skončenie nájmu**

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
  - a) Písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu.
  - b) Písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

## **Čl. IX** **Záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
2. Zmeny 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 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva bola uzavretá dobromyseľne, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nebola uzavretá v tiesni ani za inak jednostranne výhodných podmienok.
5. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
6. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie dostane prenajímateľ, jedno vyhotovenie nájomca a jedno vyhotovenie Mesto Košice.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:  
Príloha č. 1 - výpočtový list
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na stránke prenajímateľa „[zs.bruselska.edupage.sk](https://zs.bruselska.edupage.sk)“ v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka..

Košice, 19.09.2022

.....  
Prenajímateľ

.....  
Nájomca

**Výpočtový list prevádzkových nákladov krátkodobého prenájmu  
nebytových priestorov – kmeňová učebňa**

**Prenajímateľ:** **Základná škola Bruselská 18, Košice**  
Štatutárny zástupca: Mgr. Štefan Fabian, riaditeľ školy  
Sídlo: Bruselská 18, 040 13 Košice,  
Bankové spojenie: Prima banka SLOVENSKO, a.s.,  
Číslo účtu: 0503385002/5600,  
IČO: 35540460  
IBAN: SK69 5600 0000 0005 0338 5002  
**„ďalej len prenajímateľ“**

**a**

**Nájomca:** **Jazyková škola, Užhorodská 8, Košice**  
Zastúpená: PaedDr. Martina Bakajsa, riaditeľ školy  
Sídlo: Užhorodská 8, 040 01 Košice,  
Bankové spojenie: Prima banka SLOVENSKO, a.s.  
IBAN: SK30 5600 0000 0005 0271 0001  
IČO: 35540451  
**„ďalej len nájomca“**

**Miesto prenájmu:** ZŠ Bruselská 18  
**Celková plocha:** 11492,34 m<sup>2</sup>  
**Nebytový priestor:** 8 kmeňových učební  
**Plocha prenájmu:** 411,60 m<sup>2</sup>  
**Doba prenájmu:** 550 hodín  
**Počet osôb v prenajatom priestore:** 53  
**Celkový počet osôb v objekte:** 488

***Bruselská 18 – kmeňové učebne***

***1. Voda:***

*Podľa zákona 442/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky o verejných vodovodoch a kanalizáciách a na základe rozhodnutia ÚRSO číslo 0134/2013/V zo dňa 51.12.2012 je stanovená sadzba nasledovne:*

*vodné – 1,50 €/m<sup>3</sup>  
stočné – 1,13 €/m<sup>3</sup>  
zrážková voda – 1,13 €/m<sup>3</sup>*

*Celková spotreba vody na jednu osobu za 200 pracovných dní v roku je 7m<sup>3</sup>*

## 1. Teplo

$$Nm = \frac{\text{Náklady na teplo za celý rok (€)}}{\text{Celková vykurovaná plocha budovy (m3)}} = \frac{52061,76 \text{ €}}{11492,34} = 4,53 \text{ €}$$

$$Nm = 4,53 \text{ €}$$

$$Nc = \frac{Nm}{24 \text{ (hodín)} \cdot 195 \text{ (počet dní vykurovacej sezóny)}} \cdot Sp \cdot tp$$

$$Nc = \frac{4,53}{4680} \cdot 411,60 \cdot 550 = 219,12 \text{ €} \times 10\% = 241,03 \text{ €}$$

$$Nc = 241,03 \text{ €}$$

## 2. Teplá voda

$$M_{\text{tuv.os}} = \frac{N_{\text{tuv}}}{\text{Celkový počet osôb v objekte}} \text{ €} = \frac{4043,76 \text{ €}}{488} = 8,28 \text{ €}$$

$$M_{\text{tuv}} = \frac{M_{\text{tuv}} \cdot 53}{24 \cdot 200 / \text{prac.dni}} \cdot tp / h / = \frac{8,28 \cdot 53}{4800} \cdot 550 = 50,28 \text{ €} \times 10\% = 55,30 \text{ €}$$

$$M_{\text{tuv}} = 55,30 \text{ €}$$

## 3. Studená voda

$$M_{\text{sv}} = \frac{\text{Počet osôb} \cdot 7 \text{ (m3)}}{24 \cdot 200} \cdot tp \text{ (h)} \cdot \text{sadzba za } 1 \text{ m}^3 \text{ studenej vody v €}$$

$$M_{\text{sv}} = \frac{53 \cdot 7}{4800} \cdot 550 \cdot 2,62 \text{ €} = 111,38 \text{ €} \times 10\% = 122,52 \text{ €}$$

$$M_{\text{sv}} = 122,52 \text{ €}$$

## 4. Zrážková voda

$$M_{\text{zv}} = \frac{N_{\text{zv}} \cdot P_o \cdot tp}{P_o \cdot c \cdot 365} \text{ (€)} \quad 550 \text{ hodín} : 24 = 22,92 \text{ dní}$$

$$M_{\text{zv}} = \frac{3743,88 \cdot 53 \cdot 22,92}{488 \cdot 365} \text{ €} = 25,53 \text{ €} \times 10\% = 28,08 \text{ €}$$

**Mzv = 28,08 €** – náklad na úhradu za zrážkovú vodu ročne podľa počtu osôb v prenajatom objekte

## 5. Elektrina

$$S_p = \left( \frac{S_c}{P_c} \cdot P_p \right) \cdot \frac{t_p}{1600}$$

$$S_p = \frac{14015,09 \text{ €}}{11492,34 \text{ m}^2} \cdot 411,60 \cdot \frac{550}{1600} = 172,55 \text{ €} \times 80\% = 310,59 \text{ €}$$

**S<sub>p</sub> = 310,59 €**

$$N_m = \frac{N_c}{O_c} \cdot O_p \cdot \frac{t_p}{1600} \quad (\text{€})$$

$$N_m = \frac{172,80}{488} \cdot 53 \text{ (€)} \cdot \frac{550}{1600} = 6,45 \text{ €} \times 80\% = 11,61 \text{ €}$$

**N<sub>m</sub> = 11,61 €**

$$C_{sp} = S_p + N_m \text{ (€)}$$

**C<sub>sp</sub> = 310,59 + 11,61 = 322,20 €**

C<sub>sp</sub> = celkové náklady na odber elektrickej energie a prenájom elektromerov pre prenajatý objekt (€)

**6. Upratovanie: ( 0,85 € / hodinu) 516 hod. x 0,85 € = 438,60 €**

Prevádzkové náklady spolu:

Teplo: ..... 241,03 €  
TUV: ..... 55,30 €  
Studená voda: ..... 122,52 €  
Zrážková voda: ..... 28,08 €  
Elektrická energia: ..... 322,20 €

---

Spolu ..... 769,13 €

Upratovanie ..... 438,60 €

---

Celkové prevádzkové náklady za rok: **1207,73 €**