

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU 1/2016
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Stredná odborná škola Jozefa Szakkayho – Szakkay József Szakközépiskola,
Grešákova 1, Košice**

zastúpený: Ing. Eva Matejová, riaditeľ/ka
sídlo: Košice
IČO: 00161781
DIČ: 00 0000
číslo účtu: 7000191689/8180
bankové spojenie: Štátna pokladnica
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Mestská časť Košice – Staré mesto**
zastúpený: Mgr. Ľubomír Grega, starosta
sídlo: 040 23 Košice, Hviezdoslavova 7
bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: 12826512/0200
IČO: 00690937

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti – Strednej odbornej školy Jozefa Szakkayho – Szakkay József Szakközépiskola, Grešákova 1, 040 01 Košice so súpisným číslom 1404 nachádzajúcej sa na ulici Grešákova 1 v Košiciach, na pozemku registra CKN s parcelným číslom 171/1, ktorá je evidovaná Okresným úradom Košiciach, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 11686, kat. územie Stredné Mesto, obec Košice – Staré Mesto, okres Košice I (ďalej len „nehnuteľnosť“).
2. Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov zveril vlastníkom nehnuteľnosť do správy správcovi: Strednej odbornej školy Jozefa Szakkayho – Szakkay József Szakközépiskola, Grešákova 1, 040 01 Košice, ktorý je oprávnený konať v mene vlastníka pri nakladaní s ňou.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania: nebytový priestor o výmere 212 m² podlahovej plochy, pozostávajúci z 2 miestností č. P05 a P06, časť chodby a sociálne zariadenia nachádzajúce sa na prízemí budovy školy v časti vedľa vrátnice za odplatu a na dohodnutú dobu a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu riadne užívať a uhrádzať odplatu, a to všetko za podmienok dohodnutých v tejto zmluve (ďalej len „nájom“).

Čl. II **Účel nájmu**

Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať ako volebné miestnosti.

Čl. III

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a spôsob ich platenia

1. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a na základe Pravidlá prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice vo výške uvedenej v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä:
 - a) dodávka médií (vody, tepla, elektrickej energie),
 - b) odmeny pomocným pracovným silám (ďalej len „služby“).
3. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad za služby sú uvedené v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Pri určení výšky úhrad, ktoré platí nájomca za dodávku médií, vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú nainštalované merače jednotlivých médií, preto si dohodli spôsob jej výpočtu. Pri výpočte spotreby elektrickej energie je rozhodujúce množstvo, druh, doba používania elektrických prístrojov a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Spotreba elektrickej energie pripadajúca na nájomcu v spoločných priestoroch je dohodnutá ako alikvotná časť z celkovej spotreby energie v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza (aliquotná časť je určená ako podiel podlahovej plochy predmetu nájmu k podlahovej ploche všetkých priestorov nachádzajúcich v budove). Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška ÚRSO č. 630/2005 Z. z.. Výpočet spotreby vody upravuje vyhláška MŽP SR č. 397/2003 Z. z.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti do 30 dní od vystavenia faktúry.
5. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.

Čl. IV **Doba nájmu**

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú so začiatkom nájmu od 05.03.2016 od 5.30 hod do 24.00 hod. – spolu 18,5 hod.

Čl. V **Ďalšie ustanovenia**

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I. bod 3 písmeno a) z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné

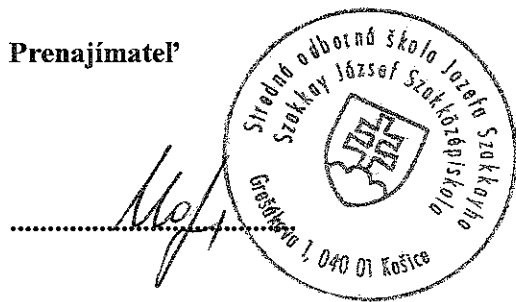
- opatrenia. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením alebo zavinením jeho zamestnancov. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť mu náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
 4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
 5. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajímateľom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
 6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratáť a uviesť ho do pôvodného stavu

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z toho dva pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
 - a) príloha č. 1 - Rozpis nájomného a úhrad za služby.
4. Právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia predovšetkým príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach, dňa 1.3.2016

Prenajímateľ



V, dňa

Nájomca

Príloha č. 1

Rozpis nájomného a úhrad za služby

Celková plocha objektu - úžitková: 4317,31 m²

Celková plocha výpožičky: 212 m²

Počet osôb vo výpožičanom objekte : 11

Doba výpožičky: 18,5 hodín

Nájom:

Podľa § 5 Pravidla prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice, triedy a ostatné priestory školy môžu byť prenajímané za nájomné min. vo výške 18 Eur/ m² /rok.

Nájom: 18 x 212 /365 = 10,45 Eur/deň.....8,05 Eur/18,5 hod.

Nájom: 8,05 Eur

Výpočet úhrad za služby:

1. Teplo:

2x ohrievače o výkone 2 kW, prevádzková doba 18,5 hod.

Cena: 1 kWh = 0,23 Eur

Náklady: 2 x 2 x 18,5 x 0,23 = 17,02 Eur

2. Voda:

Podľa zákona 442 / 2002 Z z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, o verejných vodovodoch a kanalizáciách, vyhlášky 397 / 2003 je stanovená sadzba :

Celková spotreba vody na jednu osobu za 200 pracovných dní v roku je 7 m³

Studená voda:

Počet osôb . 7 /m³/

$M_{SV} = \text{-----} \cdot t_p /h/ \cdot \text{sadzba za } 1 \text{ m}^3 \text{ studenej vody v Eur}$

24 /h/ . 200

11 x 7 m³

$M_{SV} = \text{-----} \times 18,5 \text{ h} \times 2,05 \text{ (sadzba za } 1 \text{ m}^3) = 0,61 \text{ Eur}$

24 /h/ x 200

M_{SV} - množstvo spotrebovanej studenej vody v závislosti od doby výpožičky a počtu osôb

t_p - doba výpožičky /h/

200 - počet pracovných dní v roku

Zrážková voda:

$$M_{zv} = \frac{N_{vz} \cdot P_o \cdot t_p}{P_{oc} \cdot 365} \text{ Eur}$$

$$M_{zv} = \frac{1\,681 \times 11 \times 1}{325 \times 365} = \mathbf{0,15 \text{ Eur}}$$

M_{zv} - Náklad na úhradu za zrážkovú vodu ročne podľa počtu osôb vo vypožičanom objekte
 N_{vz} - Celkové náklady na úhradu za zrážkovú vodu, ročne podľa množstva zrážkovej vody v m³
 P_o - Počet osôb vo vypožičanom objekte
 t_p - Doba výpožičky v kalendárnych dňoch
 P_{oc} - Celkový počet osôb v priestoroch objekte

3. Elektrina:

Za predpokladu, že používame bežné elektrické spotrebiče (okrem spotrebičov s vysokou spotrebou)

Pre 200 pracovných dní s bežnou prevádzkou 8 h za deň je prevádzka elektrosprebičov 1600 h za rok

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

$$S_p = \left(\frac{13\,327}{4317,31} \times 212 \right) \cdot \frac{18,5}{1600} = \mathbf{7,57 \text{ Eur}}$$

Pozn. V sume je zahrnutý aj prenájom elektromera

S_p - Spotreba el. energie vo vypožičanom objekte v závislosti od plochy a času za rok (Eur)
 S_c - Spotreba el. energie v celom objekte za rok (Eur)
 P_c - Celková plocha objektu (m²)
 P_p - Plocha výpožičky (m²)
 t_p - Doba výpožičky v hodinách

N_m - Náklady na prenájom elektromera pre prenajatý objekt (Eur)
 N_c - Celkové platby za prenájom elektromerov pre celý objekt (Eur)
 O_c - Počet osôb v celom objekte
 O_p - Počet osôb vo vypožičanom objekte

C_{sp} - Celkové náklady na odber elektrickej energie a prenájom elektromerov pre vypožičaný objekt (Eur)

4. Odmeny pomocným pracovním silám (vrátník, upratovačka):

Dohodnutá odmena : 37,00 Eur

Odvody: (620) : 12,93 Eur

Spolu: 49,93 Eur

Celkové náklady na spotrebu médií:

Teplo: 17,02 Eur

SV: 0,61 Eur

ZV: 0,15 Eur

Elektrina: 7,57 Eur

Dozor, upratovanie: 49,93 Eur

Čistiace prostriedky 6,00 Eur

Spolu: 81,28 Eur