

Zmluva č. 9/2017
o nájme nebytového priestoru
uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Stredná odborná škola Jána Bocatia, Bocatiova 1, Košice
sídlo: Bocatiova č.1, 040 01 Košice
zastúpený: Mgr. Ján Miglec, riaditeľ školy
bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, Bratislava
IBAN: SK138180000007000243952
IČO: 035570172
DIČ: 2022109639

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Mestská časť Košice – Staré mesto
sídlo: Hviezdoslavova 7, 040 34 Košice
zastúpený: Mgr. Lubomír Grega, starosta
bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: 12826512/0200
IČO: 00690937

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II
Predmet nájmu

1. Vlastníkom nehnuteľnosti – budovy Strednej odbornej školy Jána Bocatia, so súpisným číslom stavby 1100 nachádzajúcej sa na ulici Bocatiova 1 v Košiciach na pozemku s parcelným číslom 3144/1, ktorá je evidovaná Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, v liste vlastníctva 11461, kat. územie Letná, obec Košice – Staré Mesto, okres Košice I, je Košický samosprávny kraj so sídlom na Námestí Maratónu mieru č.1, 042 66 v Košiciach. Prenajímateľ má predmetnú nehnuteľnosť v správe (Protokol o zverení nehnuteľností do správy č. 5259/2017/OSM-26287 zo dňa 27.09.2017) a je oprávnený predmet nájmu prenajať nájomcovi.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory a to dve triedy, chodba a sociálne zariadenia s celkovou rozlohou 228,05 m², nachádzajúce sa na prízemí a 1. poschodí v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode.
3. Predmet nájmu je vyznačený v grafickej Prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v odseku 2 tohoto článku na dočasný prenájom po dobu stanovenú v Čl. V tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi nájomné a prevádzkové náklady, ktoré vzniknú nájomcovi počas doby nájmu a to podľa Čl. IV tejto zmluvy.

Čl. III Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať na účely konania volieb do orgánov samosprávnych krajov v roku 2017.

Čl. IV Výška nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi nájomné a prevádzkové náklady, ktoré vzniknú nájomcovi počas doby nájmu.
2. Nájomné je stanovené v zmysle platných Pravidiel prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice, §5 ods.3. a predstavuje celkom sumu 9,50 €.
3. Výška prevádzkových nákladov za celú dobu trvania nájmu predstavuje sumu 105,05 €.
4. Nájomné a 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.
5. Nájomca sa zaväzuje nájomné a prevádzkové náklady v celkovej výške **114,55 €** uhradiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v lehote splatnosti uvedenej na faktúre doručenej nájomcovi.
6. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. V Trvanie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú na deň 04. novembra 2017** v čase od 05.00 hod. do 24.00 hod. (spolu 19 hodín).
2. Zmluvu o nájme je možné ukončiť:
 - a) písomnou dohodou prenajímateľa alebo nájomcu ku ktorémukoľvek dňu,
 - b) uplynutím doby nájmu,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu bez udania dôvodu,
 - d) odstúpením od zmluvy z dôvodov určených zákonom alebo touto zmluvou.
3. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy z dôvodov určených zákonom ako aj z dôvodov, ak nájomca porušil svoje povinnosti, ktoré sú uvedené v Čl. VI. tejto zmluvy.
5. 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 ruší.

6. Ku dňu skončenia zmluvného vzťahu je nájomca povinný prenajíateľovi odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
7. Prenajíateľ nie je oprávnený po skončení zmluvného vzťahu akýmkoľvek spôsobom užívať predmet nájmu, alebo tento akýmkoľvek spôsobom poskytnúť k užívaniu tretím osobám.

Čl. VI Podmienky nájmu

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.
2. Prenajíateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v dohodnutom čase v stave spôsobilom na riadne užívanie pre zabezpečenie plynulého a bezproblémového priebehu volieb do orgánov samosprávnych krajov.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a prehlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na riadne užívanie a že ho v takom stave preberá.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade so zmluvou o nájme a obvyklým užívaním, je povinný hospodárne zaobchádzať s predmetom nájmu a jeho zariadením a je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením alebo stratou.
5. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu ďalej prenajať inej osobe, ani ho vypožičať alebo ho inak zaťažiť, v opačnom prípade je prenajíateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
6. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa. V prípadoch 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. 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 zodpovedá za škody vzniknuté na predmete nájmu, 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. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajíateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
9. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajíateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
10. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie skutočnosti, ktoré spôsobili škodu na majetku je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi.

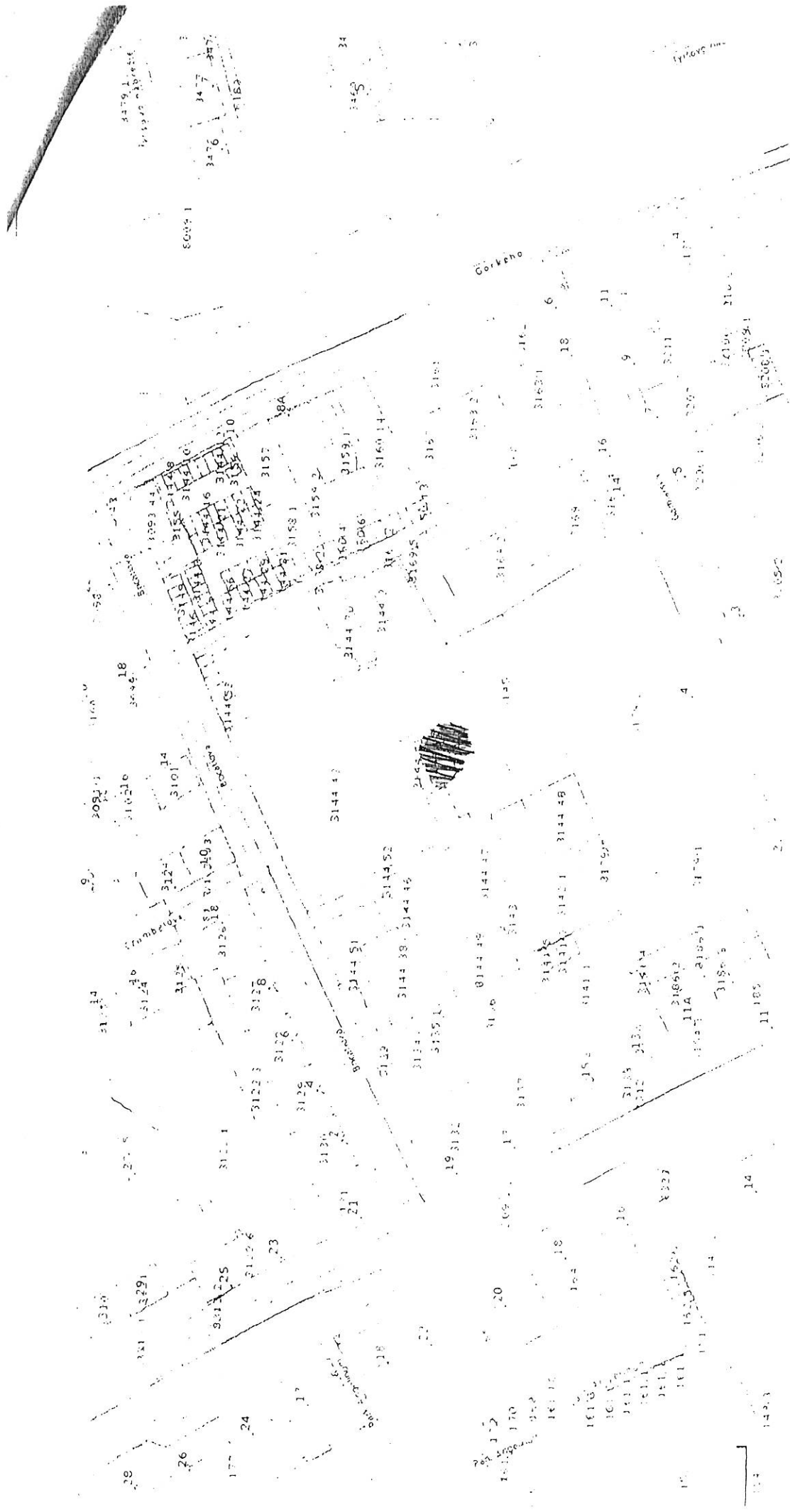
11. Nájomca je povinný umožniť pracovníkom prenajímateľa vstup do priestorov nájmu za účelom kontroly ich využitia.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
13. Nájomca zabezpečuje a plní úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov v plnom rozsahu a 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 požiarimi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.
14. 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 uvedenej 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 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.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
2. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, slobodne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom **04.11.2017**.



Výpočet prevádzkových nákladov

Celková plocha objektu: 3 956 m²

Vypožičaná plocha: 228,05 m² (2 triedy – 119,04 m², chodba – 93,60 m², soc. zariadenia- 15,41 m²)

Počet osôb vo vypožičaných priestoroch: 10 členov vo volebných komisiách

Doba výpožičky: 19 hodín

1. Teplo:

$$N_m = \frac{\text{Náklady na teplo za celý rok /€/}}{\text{Celková úžitková plocha budovy/ m}^2/} = \frac{75\,393}{4\,257} = 17,71 \text{ €}$$

$$N_c = \frac{N_m}{24(\text{hodín}) \times 195 (\text{počet dní vykurovacej sezóny})} \cdot S_p \cdot t_p = \frac{17,71 \text{ €} \times 228,05 \text{ m}^2 \times 19 \text{ hodín}}{4680} = 16,40 \text{ €}$$

N_c náklady v závislosti od plochy a času (€)

N_m celkové náklady za rok v €/m²

S_p vypožičaná plocha (m²)

t_p doba výpožičky (h)

Celková úžitková plocha je 4 257 m² spolu s pracoviskom Kpt. Nálepku Košice, nakoľko v nákladoch na teplo je zahrnuté aj uvedené pracovisko a náklady nevieme oddeliť.

2. Voda:

Podľa zákona č. 442/2002 Z. z. Ministerstva životného prostredia SR o verejných vodovodoch a kanalizáciách, Vyhlášky MŽPSR č. 397/2003, príloha č.1, časť II. Verejné budovy, bod 7.2 je stanovená sadzba:

Celková spotreba vody na jednu osobu za 200 pracovných dní v roku je 8,1 m³

Teplú vodu: nemáme

Studená voda:

$$M_{sv} = \frac{\text{Počet osôb} \times 8,1 (\text{m}^3)}{24 (\text{h}) \times 200} \cdot t_p / \text{h} \times \text{sadzba za } 1 \text{ m}^3 \text{ studenej vody v €}$$

$$M_{sv} = \frac{10 \text{ osôb} \times 8,1 \text{ m}^3}{24 (\text{h}) \times 200} = \frac{81,00}{4\,800} = 0,02 \times 19 \text{ h} \times 2,65 = 1,00 \text{ €}$$

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:

$$M_{zv} = \frac{N_{zv} \cdot P_o \cdot t_p}{P_{oc} \cdot 365} / \text{€/} = \frac{1\,300,09 \times 10 \times 1 \text{ deň}}{300 \text{ osôb} \times 365 \text{ dní}} = \frac{13\,000,90}{109\,500} = 0,12 \text{ €}$$

M_{zv} – náklad na úhradu za zrážkovú vodu ročne podľa počtu osôb vo vypožičaných priestoroch

N_{zv} – celkové náklady na úhradu za zrážkovú vodu ročne podľa množstva zrážkovej vody v m^3

P_o - počet osôb vo vypožičaných priestoroch

t_p - doba výpožičky v kalendárnych dňoch

P_{oc} - celkový počet osôb v priestoroch objektu

3. Elektrická energia

Za predpokladu, že používame bežné elektrické spotrebiče. Pre 200 pracovných dní s bežnou prevádzkou 8 h za deň je prevádzka elektrospotrebičov 1600 za rok.

$$S_p = \left(\frac{S_c}{P_c} \right) \cdot P_p \cdot \frac{t_p}{1\,600} \text{ /€/} = \frac{8\,792,64 \text{ €}}{3\,956 \text{ m}^2} \times 228,05 \text{ m}^2 \times \frac{19 \text{ h}}{1\,600} =$$
$$= 2,22 \times 228,05 \text{ m}^2 \times 0,01 = 5,06 \text{ €}$$

Poznámka: V sume je zahrnutý aj prenájom elektromera

S_p - spotreba el. energie v prenajatom objekte v závislosti od plochy a času za rok v / €/

S_c - spotreba el. energie v celom objekte za rok / €/

P_c - celková plocha objektu / m^2 /

P_p - vypožičaná plocha / m^2 /

t_p - doba výpožičky v hodinách

4. Stráženie objektu, dozor v škole

Dozor v priestoroch školy v čase volieb si požičiavateľ zabezpečí vlastnými zamestnancami.

Dohodnutá odmena: 50,00 €

Odvody zamestnávateľa: 17,47 €

Spolu: 67,47 €

Celkové prevádzkové náklady:

Teplo:	16,40 €
Studená voda:	1,00 €
Zrážková voda:	0,12 €
Elekt. energia:	5,06 €
Stráženie:	67,47 €
Poskytnutie techn. a kancel. vybavenia:	5,00 €
Upratovanie a ost. náklady:	10,00 €
Spolu:	105,05 €

Celková výška nájmu: 9,50 + 105,05 = 114,55 €