

Zmluva č. 2/2014

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

Prenajíateľ : Stredná priemyselná škola stavebná a geodetická Lermontovova 1, Košice
Sídlo : Lermontovova 1, 040 01 Košice
Zastúpený : Ing. Michal Mitrik, PhD. - riaditeľ školy
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu : 7000191611 / 8180
IČO: 00 161 764
DIČ: 020762425
/ďalej len „prenajíateľ“/

a

Nájomca: Súkromná základná škola
Sídlo : Masarykova 19/A, 040 01 Košice
Zastúpená: Mgr. Eva Saláteková - riaditeľka školy
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
Číslo účtu: 0444772132/0900
IČO: 355 68 003
DIČ: 2022029053
/ďalej len „nájomca“/

Čl. II. Predmet nájmu

1. Vlastníkom nehnuteľnosti – budova Strednej priemyselnej školy stavebnej a geodetickej, Lermontovova 1, 040 01 Košice, evidovanej na Správe katastra Košice I, katastrálne územie Stredné mesto, list vlastníctva č. 4514, na parcele č. 2339/1, súpisné číslo 1474 je Košický samosprávny kraj so sídlom na Námestí Maratónu mieru č. 1, 042 66 v Košiciach. Prenajíateľ má predmetnú nehnuteľnosť v užívaní a je oprávnený predmet nájmu prenajať nájomcovi.
2. Predmet nájmu je nájom časti budovy:
 - a/ nebytový priestor v celkovej výmere : 193,01 m²
 - b/ spoločné priestory v celkovej výmere : 22,01 m²/aliquotná časť/
v celkovej výmere 215,02 m²
/ďalej len predmet nájmu/

Zoznam miestnosti, ktoré sú predmetom nájmu tvoria prílohu tejto zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. / **Príloha č. 1/**

3. Predmetom nájmu je aj drobný hmotný majetok. Zoznam tohto majetku tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy o nájme. /Príloha č. 2/

Čl. III. Účel nájmu

1. Prenajatý nebytový priestor bude nájomca – Súkromná základná škola, Masarykova 19/A, Košice využívať na výchovu a vzdelávanie v súlade so zákonom č. 245/2008 Z. z. o výchove a vzdelávaní /školský zákon/ a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov denne v čase od 6,00 hod. do 18,00 hod.

Čl. IV. Nájomné a služby

1. Výška nájomného je stanovená podľa Pravidiel prenajímania mesta Košice uznesením č. 331 platným od 17.7.2012.
Nájomné bolo dohodnuté vo výške : **3 870,36 EUR ročne**
2. Náklady na služby vyplývajúce z užívania predmetu nájmu t.j. teplo, studená voda, zrážková voda, elektrina, plyn, upratovanie spoločných priestorov a odpad sa zaväzuje nájomca SZŠ platiť zo svojho rozpočtu na základe mesačných faktúr vystavených prenajímateľom na príjmový účet prenajímateľa na číslo účtu: 7000191611/8180 – Štátna pokladnica. Splatnosť faktúr je 14-dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
Výpočet výšky úhrady za služby ako aj výšky úhrady ostatných režijných nákladov je definované v „Prílohe č. 3“ – ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme.
3. V prípade, že nájomca neuhradí úhradu v dohodnutej lehote, zaplatí prenajímateľovi od prvého dňa omeškania úrok z omeškania v zmysle ustanovenia § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorý je vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby určenej Európskou bankou, platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia prenajatého priestoru a hnutelných vecí prenajímateľovi a to podľa spísaného technického záznamu.
5. Platby za služby sa budú počas letných prázdnin a nevykurovacieho obdobia fakturovať podľa skutočnej prevádzky zariadenia.

Čl. V. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu u r č i t ú, od 1.9.2014 do 31.8.2023.

Čl. VI Podmienky nájmu

1. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatom priestore, za ich vybavenie požiarou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa Vyhlášky MV č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie preventívnych požiarnych prehliadok.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce v prenajatom priestore a za bezpečné pracovné prostredie.
3. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie, odcudzenie alebo zničenie predmetu nájmu. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu v nevyhnutnom rozsahu za účelom uskutočnenia odborných prác potrebných na ochranu nebytového priestoru nachádzajúceho sa v pamiatkovej rezervácii, pamiatkovej zóne alebo v ochrannom pásme v zmysle ustanovenia § 28 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu prenajatého priestoru. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy na iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
7. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré nebytový priestor užívajú spolu s nájomcom. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním prenajatý priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
8. Nájomca je oprávnený dať vec do podnájmu inej osobe len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Nevzťahuje sa na súkromný školský klub detí, Masarykova 19/A, Košice.
9. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v stave dojednanému spôsobu užívania, inak v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.

VI. Skončenie nájmu

Nájom podľa tejto zmluvy skončí:

- uplynutím doby nájmu,
- písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu,
- výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

- výpoveďou nájomcu z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany a dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva sa vyhotovuje v troch exemplároch, jeden je určený pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu a jeden pre Košický samosprávny kraj.
3. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
 - a/ schematické nákresy prenajatých priestorov podľa podlaží – Príloha č. 1
 - b/ zoznam prenajatého drobného hmotného majetku, nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch – Príloha č. 2
 - c/ dohoda o úhrade energií a ostatných režijných nákladov - Príloha č. 3
 - d/ súhlas Košického samosprávneho kraja
4. Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu, musia byť očíslované, ale účinné budú len po predchádzajúcom súhlase Košického samosprávneho kraja.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Košiciach, dňa

Prenajímateľ:

Ing. Michal Mitrik, PhD
riaditeľ školy



Nájomca:

Mgr. Eva Saláteková
riaditeľka školy



Súkromná základná škola Košice
Prenajatá plocha

Príloha č. 1

Údaje z pasportizácie školy

Č.m.	11	19,10 m2	53,48 m3
	50	45,92	163,02
	56	19,76	70,15
	58	41,44	147,11
	61	12,04	42,74
	62	48,27	171,36
	68	6,48	33,18
Spolu:		193,01 m2	681,04 m3

Chodba prízemie 184,84 m2
Hlavné vchod 18,36 m2
/aliquotná časť/: 203,20
203,20 : 600 x 65 =

22,01 m2 83,64 m3

Celková plocha spolu:

215,02 m2

764,68 m3

Košice 1.9.2014

Vyhotovila:
M.Györiová, DiS

Mikuláš
Stredná priemyselná škola
stavebná a geodetická
Lermontovova 1, 040 01 Košice
-5-

DiS

Inventúrny súpis prenajatého D H M Telesná výchova ZŠ-Masarykova

Por.číslo	Inventárne číslo	Názov	Cena
1.	820006	Koza	43,15
2.	820023	Konštrukcia na volejbal	46,6
3.	820029	Konštrukcia na basketbal	50,79
4.	820145	Konštrukcia na šplh tyče	13,94
5.	820422	Odrazový mostík gymnastický	47,14
6.	820448	Lavička	11,62
7.	820449	Lavička	11,62
8.	820450	Lavička	11,62
9.	820451	Lavička	11,62
10.	820452	Lavička	11,62
11.	820453	Lavička	11,62
12.	820472	Žinenka	75,35
13.	820473	Žinenka	75,35
14.	820477	Gymnastický behúň	103,9
15.	820707	Stôl pinpongový SPONETA S1-10	251,96
16.	820806	Basketbalová obrúč pevná	28,38
17.	820807	Basketbalová obrúč pevná	28,38
18.	820808	Basketbalová obrúč pevná	28,38
19.	820892	Basketbalová lopta MIAMI-koža	20,08
20.	820893	Basketbalová lopta CHICAG-koža	47,97
21.	820909	Volejbalová lopta FOOM SDROL	21,91
22.	820910	Volejbalová lopta FOOM SDROL	21,91
23.	820933	Stolnotenisový stôl SPONETA	197,5
24.	820960	Volejbalová sieť	20
25.	820977	Lopta MIKASA	20
26.	820978	Lopta MIKASA	20
27.	820997	Lopta hádzanárska	27,5
28.	820998	Lopta hádzanárska	27,5
29.	820999	Lopta hádzanárska	27,5
30.	821000	Lopta volejbalová BASO	36,9
31.	821001	Lopta volejbalová SUPER SOFT Q	36,19
32.	821002	Lopta volejbalová BASO	49,9
33.	821003	Lopta volejbalová BASO	49,9
34.	821008	Lopta futbalová ADIDAS	19,9
35.	821011	Lopta basketbalová QUICK	24,89
36.	821012	Lopta basketbalová QUICK	24,89
37.	821013	Lopta basketbalová QUICK	24,89
38.	821014	Lopta futbalová FUTSAL	35,89
39.	821015	Lopta futbalová FUTSAL	35,89
40.	821016	Lopta basketbalová MIAMI	19,59
41.	821017	Lopta basketbalová	47,99
42.	821018	Lopta volejbalová	32,89
SPOLU:			1754,62

Príloha č.3

Výpočet prevádzkových nákladov pre nebytové priestory. Dlhodobý prenájom – priestory využívané každodenne počas celého školského roka – Súkromná základná škola, Košice

Celková plocha objektu , úžitková : 18 460 m²
vykurovaná 55 380 m³

Prenajatá plocha, úžitková 215,02 m²
vykurovaná 764,68 m³

Celkový počet osôb v objekte 600
Počet osôb v prenajatej časti objektu 65
Doba prenájmu : 8760 hodín ročne
Počet hodín vykurovacej sezóny: 4680 / 24 hodín x 195 dní/

1. Teplo:

$$N_m = \frac{\text{Náklady na teplo za celý rok /EURO/}}{\text{Celková vykurovaná plocha budovy /m3/}} = \frac{76\,474,83 \text{ €}}{55\,380 \text{ m}^3} = 1,38 \text{ €/m}^3$$

$$N_p = N_m \cdot S_p \quad 1,38 \times 764,683 \text{ m}^3 = 1\,055,26 \text{ € ročne}$$

N_m - celkové náklady na teplo za rok v € na 1 m³
 S_p - prenajatá plocha /m³/
 N_p - náklady na teplo pre prenajatú plochu /Euro/

2. Teplá voda :

$$M_{TUV, os} = \frac{N_{TUV}}{\text{Celkový počet osôb v objekte}} \text{ /Euro/}$$

$M_{TUV, os}$ - náklad na množstvo spotrebovanej TUV na jednu osobu /Euro/
 N_{TUV} - náklady na spotrebu tepla a vody na prípravu TUV /Euro/ za rok

$$M_{TUV} = M_{TUV, os} \cdot P_{os} \text{ /Euro//}$$

M_{TUV} - náklady na množstvo spotrebovanej TUV /Euro/ v závislosti od počtu osôb v prenajatom objekte /Euro/

P_{os} - počet osôb v prenajatom objekte

Teplú vodu nemáme – ohrev cez plynové bojler

3. Studená voda:

$$M_{SV, OS} = \frac{N_{SV}}{\text{Celkový počet osôb v objekte}} = \frac{5\,150,87 \text{ €}}{600} = 8,58 \text{ € osoba / 1 rok}$$

N_{SV} - náklady na množstvo spotrebovanej vody na rok / Euro/ (vodné, stočné)

$M_{SV, OS}$ - množstvo spotrebovanej vody na jednu osobu /Euro/

$$M_{SV} = M_{SV, OS} \cdot P_{OS} \text{ / Euro/} \quad 8,58 \times 65 \text{ osôb} = 557,70 \text{ € ročne}$$

M_{SV} - množstvo spotrebovanej studenej vody v závislosti od počtu osôb v prenajatom objekte / EURO/

P_{OS} - počet osôb v prenajatom objekte

4. Zrážková voda:

$$M_{zv} = \frac{N_{vz}}{P_{oc}} \cdot P_o \text{ / EURO/} = \frac{1547,64 \text{ €}}{600} \times 65 = 167,66 \text{ € ročne}$$

M_{zv} - Náklad na úhradu za zrážkovú vodu ročne podľa počtu osôb v prenajatom objekte

N_{vz} - Celkové náklady na úhradu za zrážkovú vodu, ročne podľa množstva zrážkovej vody v m^3 (údaj uvedený v zmluve s VVS) /EURO/

P_o - Počet osôb v prenajatom objekte

P_{oc} - Celkový počet osôb v priestoroch objekte

5. Elektriina:

Za predpokladu , že používame bežné elektrické spotrebiče /okrem spotrebičov s vysokou spotrebou/ Pre 200 pracovných dní v bežnou prevádzkou 8 hod. za deň je prevádzka spotrebičov 1600 h. za rok

$$S_p = \frac{S_c}{P_p} \cdot \frac{tp}{P_o} = \frac{37000 \text{ €}}{215,02 \text{ m}^2} \times 215,02 \text{ m}^2 = 430,97 \text{ € ročne s používaním výpočtovej techniky}$$

$$N_m = \frac{P_c}{N_c} \cdot O_p \text{ / EURO/} \quad \frac{1600}{18460 \text{ m}^2} \cdot O_p$$

$$C_{sp} = S_p + N_m \text{ / EURO/}$$

S_p - Spotreba el. energie v prenajatom objekte za rok / EURO /

S_c - Spotreba el. energie v celom objekte za rok / EURO /

P_c - Celková plocha objektu / m^2 /

P_p - Prenajatá plocha / m^2 /

6. Plyn :

Ročná spotreba: 1 323,21 €

Užitková plocha: 18 460m²

Spotreba: $\frac{1\,323,21\ \text{€}}{18460\ \text{m}^2} = 0,07 \times 215,02\ \text{m}^2 = 15,05\ \text{€ ročne}$

7. Informačná služba, pošta, upratovanie spoločných priestorov:

Mesačná mzda: $1\,050\ \text{€} : 600\ \text{osôb} = 1,75 \times 65\ \text{osôb} = 113,75\ \text{€}$ - alikvotná časť mesačná x 12,00 mesiacov
 $= 1\,365,00\ \text{€ ročne}$

8. Odpad :

Ročné náklady: 2 079,52 €
Počet osôb : 600
Výpočet : $2\,079,52 : 600 = 3,47\ \text{€} \times 65 = 225,55\ \text{€ ročne}$

9. Nájom DHM:

Hodnota majetku DHM učebne: 272,52 €
Hodnota majetku DHM učebné pomôcky: 1754,62 €

Výpočet : $2027,14 \text{ z toho } 10\% = 202,71\ \text{€}$

Celkové náklady na spotrebu:

1. Teplo	1055,26 EURO
2. Teplá voda	—
3. Studená voda	557,70
4. Zrážková voda	167,66
5. Elektrická energia	430,97
6. Plyn	15,05
7. Informačná služba	1365,00
8. Odpad	225,55
9. Nájom DHM	202,71

Spolu: 4 019,90 : 12 mesiacov = 334,99 € mesačne

Nájom:

$215,02\ \text{m}^2 \times 18,00\ \text{€} = 3\,870,36\ \text{€ ročne} : 12\ \text{mesiacov} = 322,53\ \text{€ mesačne}$

Mesačne platby:

Nájom : 322,53 €
Služby: 334,99 €

Spolu: 657,52 € mesačne

Stredná priemyselná škola
stavebná a geodetická
Lermontovova 1, 040 01 Košice

5


