

## Zmluva o nájme č. 36/3244/2023

Uzavretá podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

### Článok I. Zmluvné strany

**Prenajímateľom:** Mesto Košice, zastúpené správcom majetku ZŠ Postupimská 37, Košice  
Štatutárny orgán: Mgr. Jana Polačková, riaditeľka školy  
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.  
Číslo účtu: SK40 5600 0000 0050 381 3003  
SK 89 5600 0000 0050 381 6001  
IČO: 355 468 32  
DIČ: 202 167 6954  
„ďalej len prenajímateľ“

a

**Nájomcom:** Štefan Kaleja  
Zastúpený: Štefan Kaleja  
Sídlo: Postupimská 27, 040 22 Košice  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.  
Číslo účtu: SK9109000000000447173215

### Článok II. Predmet nájmu

1. Zmluvné strany uzatvárajú zmluvu, ktorej predmetom nájmu je nebytový priestor: **veľká telocvičňa** - nachádzajúca sa v objekte ZŠ Postupimská 37, Košice, - budova so súpisným číslom 945, na parcele č. 2424/1, ktorá sa nachádza v katastrálnom území: Furča, okres: Košice III, obec: Košice a je evidovaná Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na LV č.11760.
1. Predmet nájmu je vo vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice.
2. Prenajímateľ je oprávnený prenajímať predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy na základe zmluvy č. 107/2004 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 10.2.2004.
3. Výmera prenájatého priestoru predstavuje 291,61 m<sup>2</sup>.
4. Predmet nájmu je vyznačený v grafickej prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy na užívanie v dohodnutom rozsahu a za účelom uvedeným v Čl. III tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady.

### Článok III. Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať na športovorekreačné účely.



#### Článok IV.

##### Doba nájmu

1. Nájomná zmluva je uzatvorená na obdobie odo dňa platnosti zmluvy do 30.04.2024. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v sobotu od 15.00-16.00 a to za športovorekreačným účelom.
2. Nájomné bolo dohodnuté v súlade s uznesením zo Štatútom mesta Košice a prílohou č.4 Stanovenie minimálnej finančnej náhrady za užívanie majetku mesta bod D. D.1 bod 1. Písmeno c) zamestnancom mesta (prenajímateľa) – športové zariadenie najmenej za 0,50 €/hod. a 1 €/deň. Výška nájomného za celú dobu trvania nájomného vzťahu predstavuje **7,00 €**.
3. Výška prevádzkových nákladov za celú dobu trvania nájomného vzťahu predstavuje **57,41 €**.

**Nájomné** nájomca uhradí vo výške **7,00 € do 15. januára 2024** bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima Banka Slovensko, a.s. č.ú. **SK89 5600 0000 0005 0381 6001**, VS: **3632442023**.

**Prevádzkové náklady** nájomca uhradí vo výške **57,41 € do 15. januára 2024** bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima Banka Slovensko, a. s. č. ú. **SK40 5600 0000 0005 0381 3003**, VS: **3632442023**.

4. Platby za služby spojené s nájmom (**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. V prípade zmeny cien energií spojených s prevádzkou je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s nájmom vo forme dodatku k zmluve podpísanom oboma zmluvnými stranami ku dňu kedy došlo k zvýšeniu zo strany dodávateľa.
6. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

#### Článok V.

##### 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. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku, prehlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na riadne užívanie a že majetok v takom stave preberá. ● stave prenajímaného majetku v čase uzavretia zmluvy sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.
4. Nájomca je povinný dodržiavať vnútorný poriadok školy, zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.
5. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu účelu nájmu.
6. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
7. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný nebytový priestor v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať alebo dať do podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať, nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažovať, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
8. Zmluvné strany sú povinné zdržať sa akéhokolvek konania, ktorým by rušili druhú zmluvnú stranu ako aj ostatných nájomcov.



9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu počas trvania nájmovej zmluvy, ani po skončení nájmu. Zároveň nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ udelí súhlas nájomcovi so zmenou na predmete nájmu, nájomca nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
14. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.
15. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie prenajatých priestorov počas doby trvania nájmu a za technickú bezpečnosť prenajatých priestorov.
16. 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.
17. 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 požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
18. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
19. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať odborné technické prehliadky a revízne kontroly technických zariadení, hasičských prístrojov a hydrantov, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch a to v rozsahu a v termínoch podľa platnej legislatívy.
20. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať prenajaté priestory.
21. 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.
22. Nájomca je povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní prenajímaného majetku a jeho stave v čase vrátenia sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.



## **Článok VI. Skončenie nájmu**

Nájom podľa tejto zmluvy skončí:

- písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu
- odstúpením od zmluvy z dôvodov určených zákonom a odstúpením od zmluvy podľa Čl. VI. bod 7 tejto zmluvy, ktorým sa zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.

## **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 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.

## **Článok VIII. 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 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, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom, ktorý nasleduje po dni zverejnenia zmluvy o nájme.
7. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ, jedno vyhotovenia nájomca a jedno vyhotovenie Mesto Košice.

### Príloha:

- č. 1 – grafické znázornenie prenajatých priestorov
- č. 2 – výpočtový list



UPINSKÁ

V Košiciach dňa 07-12-2023

V Košiciach dňa 07-12-2023

prevádzateľ:

nájomník:

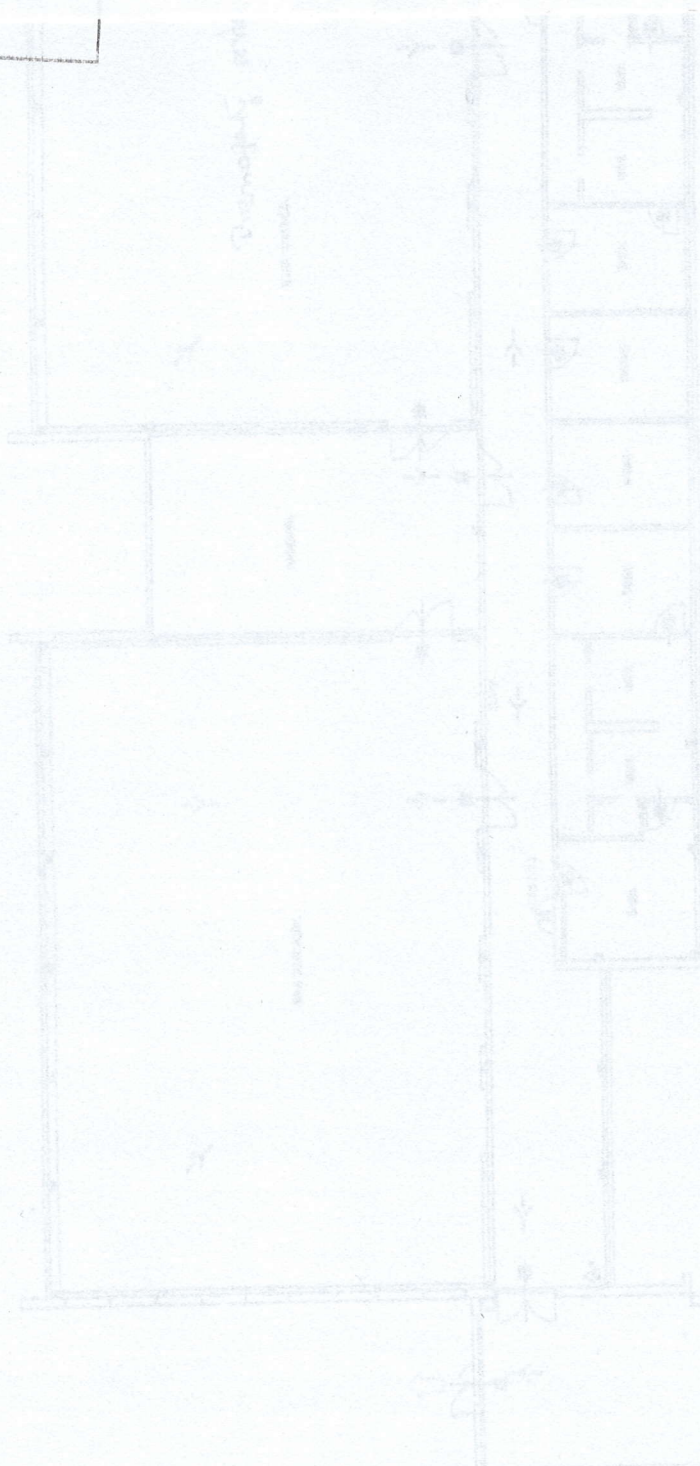
LABORATÓRIA  
FOTOPRÁK

-3-

Príloha č. 1

Príloha č. 1

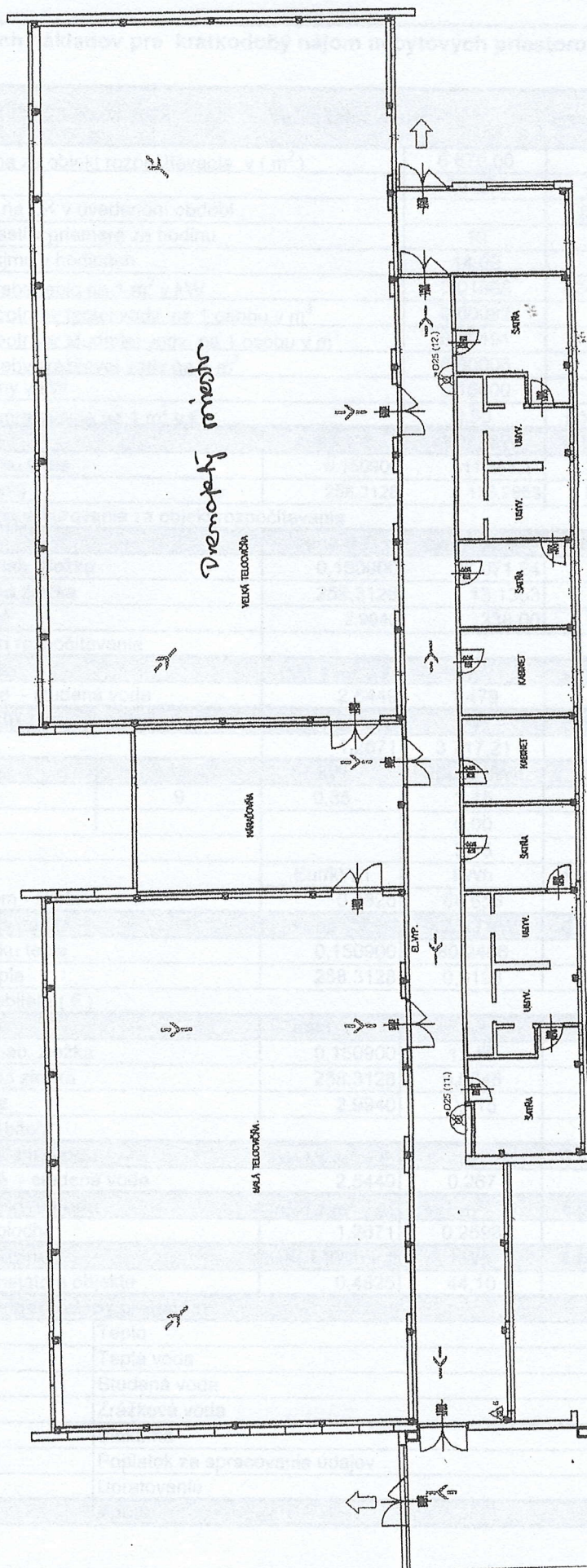
BLOK C - PRÍZEMIE





ZŠ POSTUPINSKÁ

BLOK G – PRÍZEMIE





Výpočet prevádzkových nákladov pre krátkodobý nájom nebytových priestorov pre "Štefan Kaleja v ZŠ Postupimská"				
Prevádzkové náklady:09.12.2023-30.04.2024		Veľká telocvičňa		zmluva č.36/3244/2023
Celková vykurovaná plocha za objekt rozpočítavania v ( m <sup>2</sup> )	6 670,00			Podiel
Prenajatá plocha ( m <sup>2</sup> )	291,64	4,37%		0,0437
Percentuálny podiel tepla na ÚK v uvedenom období		83,00%		0,83
Počet osôb v prenajatej časti v priemere za hodinu	10			
Doba krátkodobého prenájmu v hodinách:	14,00	kWh		počet hodín
Priemerná hodinová spotreba tepla na 1 m <sup>2</sup> v kW	0,01965	424 593,31		3 239
Smerné číslo hodinovej spotreby teplej vody na 1 osobu v m <sup>3</sup>	0,00082			
Smerné číslo hodinovej spotreby studenej vody na 1 osobu v m <sup>3</sup>	0,00191			
Koeficient hodinovej spotreby zrážkovej vody na 1 m <sup>2</sup>	0,00006			
Hodinová spotreba elektriny v kW	3,15000			
Odhadované náklady na upratovanie na 1 m <sup>2</sup> v €	0,50	počet akcií		14
Náklady za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla	0,150900	511 558,21	77 194,13	92 632,96
Náklady za fixnú zložku tepla	258,3128	126,2863	32 621,37	39 145,64
Náklady za dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				131 778,60
Náklady za teplú vodu	cena v €	kWh/kW/m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za ohrev TUV variab. zložka	0,150900	37 071,24	5 594,05	6 712,86
Náklady za ohrev TUV fixná zložka	258,3128	13,1353	3 393,02	4 071,62
Náklady na vodné a stočné	2,9940	338,00	1 011,97	1 214,37
Náklady za TUV za objekt rozpočítavania			9 999,04	11 998,85
Náklady za studenú vodu	nákl.1 m <sup>3</sup> v €	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na vodné a stočné - studená voda	2,5449	1 479	3 763,91	4 516,69
Náklady za zrážkovú vodu	nákl.1 m <sup>3</sup> v €	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
Zrážková voda	1,2671	3 717,21	4 710,07	5 652,08
Náklady za elektrinu	ks	kW	Spolu kWh	€ bez DPH/h
Svietidlo veľká tel.	9	0,35	3,15	1,52
			0,00	0,00
SPOLU			3,15	
	Eur/kWh	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za elektrinu celkom - škola	0,4825	64 656	31 193,82	37 432,58
Náklady nájomcu za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla	0,150900	80,2466	12,11	14,53
Náklady za fixnú zložku tepla	258,3128	0,0198	5,12	6,14
Náklady konečného spotrebiteľa ( € )				20,67
Náklady nájomcu za TUV	nákl. v €	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,150900	12,56	1,90	2,27
Náklady na ohrev TUV fixná zložka	258,3128	0,0045	1,15	1,38
Náklady na vodné a stočné	2,9940	0,115	0,34	0,41
Náklady konečného spotrebiteľa				4,07
Náklady nájomcu za studenú vodu	nákl.1 m <sup>3</sup> v €	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na vodné a stočné - studená voda	2,5449	0,267	0,68	0,82
Náklady nájomcu za zrážkovú vodu	nákl.1 m <sup>3</sup> v €	m <sup>3</sup>	€ bez DPH	€ s DPH
Zrážková voda podiel na ploche	1,2671	0,2598	0,33	0,39
Náklady nájomcu za elektrinu	nákl.1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za elektrinu v prenajatom objekte	0,4825	44,10	21,28	25,53
Prevádzkové náklady pre krátkodobý prenájom				€ s DPH
	Teplo			20,67
	Teplá voda			
	Studená voda			0,82
	Zrážková voda			0,39
	Elektrina			25,53
	Poplatok za spracovanie údajov			3,00
	Upratovanie			7,00
Košice, 14.11.2023	Spolu			57,41