

**Zmluva o nájme nebytového priestoru č.18/2020**  
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov

**Zmluvné strany:**

**Prenajímateľ:**  
Sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice  
IČO: 35 541 016  
Zastúpený: **Stredná priemyselná škola strojnícka, Komenského 2, Košice**  
Sídlo: Komenského 2, 040 01 Košice  
IČO: 00 161772  
DČ: 2020762436  
IBAN: SK 82 8180 0000 0070 0018 7129  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca:**  
obchodné meno: **PECER plus s.r.o.**  
Sídlo: Malogyňovská 84/47, 044 14 Gýňov  
IČO: 51246473  
DČ: 2120359871  
Bankové spojenie: 2940096670/1100 Tatra Banka  
IBAN: SK66 1100 0000 0029 4009 6670  
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

**Čl. I**

**Predmet zmluvy**

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - školy a pam. tab. so súpisným číslom 1084 nachádzajúcej sa na Komenského 2, Košice pozemku registra C KN p. č. 125, katastrálne územie Letná, obec KOŠICE – STARÉ MESTO, okres Košice vedenej Okresným úradom Košice, katastrálnym odbor na liste vlastníctva č.10744. Uvedená nehnuteľnosť je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zverená do správy Strednej priemyselnej školy strojníckej, Komenského 2, Košice - rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájaní.
2. Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie nebytových priestorov nachádzajúcich sa na poschodí nehnuteľnosti uvedenej v predhádzajúcom bode, a to  
a) miestnosť č. 115 o výmere 20,40 m<sup>2</sup>.  
b) plochu parkoviska na využitie autoskoly

3. Podorysné vymedzenie predmetu nájmu je znázornené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

## Čl. II Účel nájmu

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať výslovne za účelom výchovno-vzdelávacej činnosti – autoškola.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet zmluvy.

## Čl. III Nájomné, služby a spôsob 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 vo výške 170,- €/mesačne.

2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné a úhradu za služby bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa: SK82 8180 0000 0070 0018 7129 vedený v Štátnej pokladnici, mesačne najneskôr do 14 dní odo dňa doručenia faktúry.

3. 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 č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. 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

1. Zmluva sa uzatvára na dobu od 01.01.2021 do 31.12.2021.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpisu obe zmluvné strany.

## Čl. V Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, vypovedou alebo odstúpením od zmluvy prvým dňom mesiaca po mesiaci doručenia.

## Čl. VI 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. Najomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájom špecifikovaného v čl. I bod 2 z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájom. Najomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Toto dojednanie je v zmysle § 6 ods.2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, dohodou o tom, že povinnosti vyplývajúce z ust. § 4 a § 5 cit. zákona bude v celom rozsahu v prenájatých priestoroch plniť najomca. Najomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájom.
3. Najomca je povinný sprístupniť predmet nájom zamestnancom prenájomateľa za účelom previerania spôsobu užívania predmetu nájom, výkonnú praxidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
4. Najomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomateľovi každú havariu, poškodenie, poruchu, ohrozenie predmetu nájom, či potrebu opravy alebo údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak najomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.
5. Najomca je povinný zabezpečiť na svojej náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájom, ako aj bežnú údržbu predmetu nájom, teda zabezpečiť úkony spojené s užívaním predmetu nájom vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájom, spôsobeného najomcom alebo tretími osobami, ktoré pre najomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami najomcu. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve záväzným spôsobom, v dôsledku čoho je prenájomateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 4.
6. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájom, ktoré je povinný zabezpečiť najomca na svojej náklady v zmysle § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o najme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, sa rozumieť náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájom, a to predovšetkým máľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, ziarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradeň najomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenájomateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsoblosť predmetu nájom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
7. Najomca nesmie vykonávať stavbné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nehnuteľnosti. Pod pojmom stavbné úpravy sa rozumieť také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. VI bod 6 a 7 zmluvy, ale ide o také stavbné úpravy, ktoré presahujú rámec bežných opráv a údržby, majú charakter investícií a môžu predstavovať zhodnotenie majetku. Technicky ide o také stavbné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a pod. takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavbného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavbného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprímerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv. Ak vlastník predmetu nájom udelí najomcovi písomný súhlas na vykonanie stavbných úprav podľa tohto bodu, je najomca povinný vykonať ich na vlastné náklady, po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy a bez požadovania protihodnoty toho, o čo sa zvyšší hodnota predmetu nájom.
8. Najomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho prevádzkovou činnosťou, jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre najomca vykonávajú akékoľvek práce alebo činnosti alebo zavinením tretích osôb, ktorým najomca umožnil vstup do predmetu

nájom. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ na náklady nájomcu.

9. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájomu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
10. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžadovať si jeho predchádzajúci písomný súhlas. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabulí, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po skončení nájomu je povinný nainštalované predmety odstrániť a uviesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.

11. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájomu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajímateľom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.

12. Po ukončení nájomného vzťahu, najneskôr v posledný deň trvania nájomu, je nájomca povinný vypratáť a odovzdať predmet nájomu v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. Ak tak nájomca neučiní, je prenajímateľ oprávnený nebytové priestory vypratáť na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľnosti a boli zabezpečené na jeho náklady. Povinnosť vrátiť predmet nájomu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájomu a prenajímateľ prevzme predmet nájomu písomným protokolom bez uvedenia pripadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájomu podľa tohto ustanovenia zmluvy, považuje sa predmet nájomu za neodovzdaný.

13. V prípade nesplnenia povinností uvedených v bode 12 tohto článku zmluvy riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 16,60 €, a to za každý deň omeškania sa so splnením tejto povinnosti.

14. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenájatých priestoroch.
15. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

16. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájomu alebo časť do podnájomu a zaväzuje sa neziadať k predmetu nájomu iné práva v prospech tretích osôb.

17. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikáčnych údajov (najmä zmenu sídla, komateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve.

18. Pri vykonávaní činností spojených s účelom nájomu vystupuje nájomca voči tretím osobám ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.

19. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok, resp. prevádzkovú dobu vzťahujúce sa na predmet nájomu.

## Čl. VII Záverčné ustanovenia

1. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.

2. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.

3. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:

a) Podorysné vymedzenie predmetu nájomu akopriľoha č. 1.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä vypoved' a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
3. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručení dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovaní zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručení tejto strane okamihom, keď túto prevzme alebo ju odmietne prevziať.
7. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
8. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nepadne nevyhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, väznej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach, dňa .....  
31.12.2020

V Košiciach, dňa .....  
31.12.2020

Za prenajímateľa: Mgr. Rastislav Friga

Za nájomcu: PEČER plus s.r.o

