

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 07/2019

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Košický samosprávny kraj
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
konajúci prostredníctvom: Mgr. Rastislav Friga, riaditeľ školy
IČO: 00161772
DIČ: 2020762436
číslo účtu: SK82 8180 0000 0070 0018 7129
bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: Dušan Husár
Sídlo/ miesto podnikania: Hronská 15, 040 11 Košice
Štatutárny orgán: Dušan Husár
IČO: _____
DIČ: _____
číslo účtu:
bankové spojenie:

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I. Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy školy so súpisným číslom 1084, nachádzajúcej sa na ulici Komenského 2 v Košiciach, na pozemku registra „C“ KN parcelné číslo 124/3, kat. územie Letná, obec Košice – Staré Mesto, okres Košice I, ktorá je evidovaná Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, v liste vlastníctva č.10744.
2. Podľa zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov zveril vlastníkom nehnuteľnosť do správy správcovi: Stredná priemyselná škola strojnícka, Komenského 2, Košice, ktorý je oprávnený konať v mene vlastníka pri nakladaní s ňou.
3. Prenajíateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania nebytový priestor o výmere **285,00 m²** podlahovej plochy, pozostávajúci z miestnosti č. 33 (veľká telocvičňa) + príslušenstvo (šatňa, WC, sprchy), nachádzajúci sa v objekte na prízemí hlavnej budovy školy na Komenského 2 v Košiciach. Nebytový priestor bude prenechaný nájomcovi 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“).
4. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vymedzené v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II. Účel nájmu

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na športové vyžitie (futsal, volejbal, basketbal) a to:
2-krát za týždeň v utorok a piatok od 17:00 hod. do 18:00 hod. (mimo dní školských prázdnin).

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 je zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške uvedenej v prílohe č. 2 tejto zmluvy.
2. Úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (režijné náklady) je zmluvnými stranami dohodnutá v súlade so zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy.
3. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä:
 - a) Dodávka médií (vody, tepla, elektrickej energie), dezinfekcia, deratizácia, ktoré uhradza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby,
 - b) Údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania, odvoz komunálneho odpadu, služby vrátnika, telefónna ústredňa, ktoré uhradza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú splatné do dňa splatnosti na základe faktúry zaslanej prenajímateľom a nájomca ich platí súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.
5. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s Nariadením vlády 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.
6. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie. Nájomné za 1 m² vyjadrené v euro bude zaokrúhľené na dve desatinné miesta. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 1 písm. c) tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť nájomné, ak dôjde k zvýšeniu obvyklého nájomného, za aké sa v tom čase a na tom mieste prenecháva do nájmu porovnateľný predmet nájmu. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie nájomného spolu s aktualizovanou prílohou č. 2. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 1 písm. c).
8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi zvýšenie úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu spolu s aktualizovanou prílohou č.2 tejto zmluvy.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 11.10.2019 do 30.06.2020 s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
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.

Čl. V. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu
 - c) písomným odstúpením nájomcu podľa č. III bod 6 a 7 tejto zmluvy
 - d) písomným odstúpením prenajímateľa bez predchádzajúceho písomného vyrozumenia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak nájomca:
 - da) v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe alebo
 - db) užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel alebo
 - dc) neuhradil nájomné a služby spojené s užívaním predmetu nájmu v dobe splatnosti alebo ho neuhradil v plnej výške a ani sa s prenajímateľom nedohodol inak alebo
 - dd) závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve.
 - e) zánikom predmetu nájmu
 - f) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.
2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

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. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I. bod 3 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. Nájomca je povinný zabezpečiť revízie vlastných elektrických zariadení v zmysle zákona.
3. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla .
5. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve. Pri neoznámení zmeny sídla zo strany nájomcu sa zásielka zasielaná na poslednú známu adresu sídla nájomcu považuje za doručenie vrátaním nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj v prípade, ak sa nájomca o zásielke nedozvedel.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu, spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami nájomcu. Porušenie tohto článku nájomcom sa považuje za závažné porušenie podmienok tejto zmluvy, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s ustanovením čl. V. bod 1 písm. dd) zmluvy.
7. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia,

oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Bližší popis je stanovený v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z.

8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a podobne takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv.
9. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, 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.
10. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
11. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a uviesť ho do pôvodného stavu, a to s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.

Čl. VII.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy, rozumie najmä výpoveď 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.
2. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručенú 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 doručovanú 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 doručенú tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo odmietne prevziať.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
4. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
5. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
6. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :
 - a) Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 1,
 - b) Rozpis nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu ako príloha č.2
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 a právnymi predpismi Slovenskej republiky.

8. 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 : 10.10.2019

Za prenajímateľa:
Stredná priemyselná škola
strojnícka

Komenského 2, 020 01 Košice
[Redacted signature area]

Mgr. Rastislav Friga, riaditeľ školy

V Košiciach dňa: 10.10.2019

Za nájomcu:

[Redacted signature area]

Dušan Husár, štatutárny orgán

Príloha č.2 – Rozpis výšky predmetu nájmu a úhrada služieb spojených s užívaním predmetu nájmu:

Trieda č., rozloha m ²	Mesačný prenájom
33 – 285 m ² veľká telocvičňa	160,00 € (8 hod. mesačne)

Poznámka: Výška nájomného je 20,- € na 1 hod. v zmysle Štatútu mesta Košice, príloha č.4 – Stanovenie minimálnej finančnej náhrady za užívanie majetku mestá, platné od 01.07.2017.

Výška mesačného nájomného spolu v zmysle čl. III ods. 1 je 160,00 €.

P.č.	Názov položky	Jednotková cena (€)	Množstvo	Celková cena (€)
1.	Režijné náklady: - elektrina, teplo, voda - upratovanie, odpad, mzdy a odvody, ostatné služby	3,50 1,50	8 hodín mesačne	40,-
	SPOLU:	5,- €/1 hod.		40,-€/mesiac

Výška mesačného nájomného za služby spolu v zmysle čl. III ods. 2,3 je 40,00 €

Celková výška na fakturáciu je 200,00 €/ mesiac pri predpokladanom využívaní predmetu nájmu 8 hodín v jednom mesiaci, t.j. 2 hodiny týždenne. Skutočná výška sumy na fakturáciu je vypočítaná na základe skutočného počtu hodín využitia predmetu nájmu.