

Zmluva o nájme č. Z – 07/2023

Krátkodobý nájom

uzavretá podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona NR SR o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno : **Stredná odborná škola železničná**
Sídlo: Palackého 14, 040 01 Košice
Štatutárny orgán : Ing. Jana Lenhardtová
IČO : 35570563
DIČ : 2022108077
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
Číslo účtu : SK53 8180 0000 0070 0024 6918
Prenajímateľ nie je platcom DPH.
(ďalej ako „prenajímateľ „,)

a

N á j o m c a :

Obchodné meno: Slávka Pastorová
Sídlo : Národná trieda 29, 04001 Košice
IČO: 35353813
DIČ: 1039269275
Bankové spojenie: Tatra banka a.s.
IBAN: SK31 1100 0000 0026 2877 0368
Nájomca nie je platcom DPH.

Adresa pre doručovateľa písomnosti: Palackého 14, 04001 Košice
(ďalej ako „nájomca“)

Článok II. Predmet nájmu

- 2.1 Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti Strednej odbornej školy železničnej, Palackého č. 14 v Košiciach na prízemí A, B v časti využívanej pre školský internát, ktorý je súčasťou Strednej odbornej školy železničnej, súp. č.: 3073, parc.: 2412/5, kat. úz.: 826 928 Stredné mesto. Nehnuteľnosť je evidovaná Katastrálnym úradom Košiciach, Správou katastra Košice na LV č. 11530.
- 2.2 **Výmera** prenajatého nebytového priestoru predstavuje : kozmetika **12,76 m²**
šatňa **1,74 m²**
čakáreň **2,90m²**
Spolu prenajatý priestor: 17,40 m²
- 2.3 Predmet nájmu je vo vlastníctve Slovenskej republiky, prenajímateľ je jeho správcom a je oprávnený uzatvoriť túto nájomnú zmluvu.
- 2.4 Predmet zmluvy je vyznačený v grafickej prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

- 2.5 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v bode 1 tohto článku na užívanie v súlade s účelom uvedenom v Čl. III bode 3. 1 tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

Článok III. Účel nájmu

- 3.1 Nájomca bude predmet nájmu využívať na poskytovanie kozmetických služieb spojených s jeho podnikateľskou činnosťou.

Článok IV. Doba nájmu

- 4.1 Predmet nájmu bude využívaný 10 dní v mesiaci:
Párny týždeň: utorok, štvrtok
Nepárny týždeň: streda, piatok sobota
Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.7.2023 do 30.6.2028, nie však skôr, ako nasledujúci deň po jej zverejnení.

Článok V. Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu a poskytnuté služby uhradí nájomca:
Nájom:
 $12,76 \text{ m}^2 + 1,74 \text{ m}^2 \text{ /šatňa/} + 2,90 \text{ m}^2 \text{ čakáreň} = 17,4 \text{ m}^2$
 $17,4 \text{ m}^2 \times 46,- \text{ € ročné} = 800,40 \text{ €} : 12 = \mathbf{66,70 \text{ € / 1 mesiac}}$ **Výška ročného nájomného bola zmluvnými stranami dohodnutá na 800,40 € za celú plochu nájmu na kalendárny. Z toho výška mesačného nájmu je 66,70 €.**
- 5.2 **Za prevádzkové náklady:**
Spotreba tepla 1 mesiac : $17,40 \text{ m}^2 \times 2,74 \text{ €} = 47,67 \text{ m}^3$
 $47,67 \text{ m}^3 \times 0,26237 \text{ €} = \mathbf{12,50 \text{ € / 1 mesiac}}$
- Vodné, stočné : 1 osoba x 3,590 € = 3,59 € / 1 mesiac**
Služby : 1 osoba x 3,50 € = 3,50 € / 1 mesiac
El. energia : podľa odpočtu elektromera mesačne
Spolu mesačne za nájom a prevádzkové náklady: $66,70 + 12,50 + 3,59 + 3,50 = 86,29 \text{ € / 1 mesiac}$ bez elektrickej energie, elektrická energia sa bude účtovať podľa skutočnej spotreby samostatným elektromerom
- 5.3 Nájomca sa nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom zaväzuje uhrádzať **mesačne** na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici SR na podklade mesačných faktúr vystavených prenajímateľom. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať paušálne platby za prevádzkové náklady vo výške 86,29 € / 1 mesiac.
- 5.4 V prípade omeškania s platením nájomného alebo úhrad za služby spojené s nájmom je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,03 % za každý deň omeškania.
- 5.5 Správca si vyhradzuje právo na úpravu nájomného a paušálnych platieb za prevádzkové náklady jednostranným právny úkonom v prípade ich zmeny za príslušný rok, t.j. úpravu nájomného o infláciu za príslušný kalendárny rok a úpravu paušálnych platieb za prevádzkové náklady v prípade zmien výšky jednotlivých energií.

Článok VI.

Podmienky nájmu

- 6.1 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.
- 6.2 Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 6.3 Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že majetok v takom stave preberá.
- 6.4 Nájomca prehlasuje, že preberá predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 6.5 Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu účelu nájmu.
- 6.6 Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
- 6.7 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.
- 6.8 Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu.
- 6.9 Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípadoch kedy prenajímateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
- 6.10 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 SR č. 87/1995 Z. z. a jeho prílohou s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
- 6.11 Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú jeho zavinením počas užívania na predmete nájmu. 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.
- 6.12 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.
- 6.13 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.
- 6.14 Prenajímateľ sa zaväzuje, v dostatočnom časovom predstihu (najmenej 10 dní) oboznámiť nájomcu s plánovanými stavebnými úpravami a inými podstatnými zmenami predmetu nájmu.
- 6.15 Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia a sprístupniť ich pre účely vykonávania revízií technických zariadení a pre potreby ich opráv.
- 6.16 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.
- 6.17 Nájomca je povinný zabezpečiť v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu plnenie úloh vyplývajúcich zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.
- 6.18 Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať prenajaté priestory.
- 6.19 V prípade, že nájomca bez súhlasu prenajímateľa zrealizuje stavebné úpravy predmetu nájmu, je povinný ku dňu skončenia nájmu uviesť ho na vlastné náklady do pôvodného stavu.

- 6.20 Nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok VII. Skončenie nájmu

- 7.1 Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
- písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu
 - výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2, ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná doba je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená.
 - odstúpením prenajímateľa od zmluvy v prípade, že nájomca viac ako 45 dní mešká s platením nájomného alebo za služby spojené s nájomom, ktorým sa zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1 Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
- 8.2 Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
- 8.3 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.
- 8.4 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.
- 8.5 Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.
- 8.6 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení, najskôr však 1.7.2023.
- 8.7 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.

V Košiciach, dňa: 31.05.2023

Za prenajímateľa :

Za nájomcu:

.....
Ing. Jana Lenhardtová
riaditeľka SOŠŽ

.....
Slávka Pastorová