

Zmluva č. 8
o nájme nebytového priestoru

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

Čl. I
Zmluvné strany

1. Prenajíateľ: **Stredná odborná škola technická a ekonomická Jozefa Szakkayho - Szakkay József Műszaki és Közgazdasági Szakközépiskola, Grešákova I, Košice**

so sídlom: Grešákova I, 040 01 Košice

IČO: 00161781

konajúci prostredníctvom: PaedDr. Gyula Rigó, PhD., riaditeľ

bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu IBAN: [REDACTED]

2. Nájomca: **Stredná odborná škola poľnohospodárstva a služieb na vidieku**

so sídlom: Kukučínova 23, Košice

IČO: 00159433

konajúci prostredníctvom: Ing. Jana Kalaninová, riaditeľ

bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu IBAN: [REDACTED]

Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické alebo fyzické osoby.

ČL. II
Predmet nájmu

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – školskej telocvične so súpisným číslom 3239 nachádzajúcej sa na parcele registra CKN s parcelným číslom 171/3 a 171/4, ktorá je evidovaná Okresným úradom Košice v liste vlastníctva 2078, kat. územie Stredné Mesto, obec Košice – Staré Mesto, okres Košice I. (ďalej len „nehuteľnosť“). Uvedená nehnuteľnosť je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zverená do správy Strednej odbornej školy technickej a ekonomickej Jozefa Szakkayho - Szakkay József Műszaki és Közgazdasági Szakközépiskola, Grešákova I, Košice – rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme.
2. Predmet nájmu – je nebytový priestor t.j. telocvična školy o výmere 300 m², nachádzajúca sa v budove Strednej odbornej školy technickej a ekonomickej Jozefa Szakkayho - Szakkay József Műszaki és Közgazdasági Szakközépiskola, Grešákova I, Košice

Čl. III

Účel nájmu

1. Prenajatý nebytový priestor – telocvičňa o výmere 300 m² bude využívaná na športové účely 3x týždenne spolu 6 hodín.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel v súlade a za splnenia všetkých povinností vyplývajúcich mu z príslušných právnych predpisov. Nájomca prehlasuje, že sa s predmetom nájmu dôkladne oboznámil a tento spĺňa podmienky príslušných právnych predpisov pre jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu. Za prípadné nesplnenie povinností súvisiacich s účelom, na ktorý je predmet nájmu prenajímaný, zodpovedá v celom rozsahu jedine nájomca.

Čl. IV

Výška nájomného a spôsob úhrady

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 uvedenej v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Nájomca je povinný uhradiť plnú výšku dohodnutej úhrady, nezávisle od využitia/nevyžitia prenajatého priestoru.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada za využitie predmetu nájmu sú so splatnosťou 14 dní odo dňa vystavenia faktúry v mesiaci december 2023 a jún 2024. Nájomca sa zaväzuje uhradiť peňažné prostriedky bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa IBAN: 55 8180 0000 2070 0019 1689 vedený v Štátnej pokladnici.
3. Celkové vyúčtovanie úhrad za služby, ktoré nájomca uhradil prenajímateľovi ako zálohové platby, vykoná prenajímateľ raz ročne na základe vyúčtovania doručeného prenajímateľovi od jednotlivých dodávateľov médií a je povinný doručiť ho nájomcovi. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca alebo prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní od doručenia písomného vyúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Služby uhrádzané paušálne sú vedené v účtovnej evidencii prenajímateľa.
4. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený jednostranne zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby spolu s aktualizovanou prílohou č. 1 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

Čl. V

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1. októbra 2023 do 30. júna 2024.

Čl. VI

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.

2. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Vypovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom
4. Nájom tiež zaniká písomným odstúpením:
 - a) prenajímateľa bez predchádzajúceho písomného vyrozumenia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak:
 - aa) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe;
 - ab) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel;
 - ac) nájomca neuhradil nájomné a/alebo úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v dobe splatnosti alebo ich neuhradil v plnej výške a ani sa s prenajímateľom písomne nedohodol inak;
 - ad) nájomca závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve;
 - ae) prenajímateľa, ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, resp. spoločné priestory, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok.

Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Čl. VII

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 2 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, 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 požiarmi v znení neskorších predpisov, dohodou o tom, že povinnosti vyplývajúce z ust. § 4 a § 5 cit. zákona bude v celom rozsahu v prenajatých priestoroch plniť nájomca. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
3. 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.
4. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I bod 2 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 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 prenajatých priestoroch plniť nájomca. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
5. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho prevádzkovou činnosťou, jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre nájomca vykonávajú akékoľvek práce alebo činnosti alebo zavinením tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. 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.
 6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom na alebo do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
 7. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajímateľom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
 8. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.
 9. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
 11. 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.
 12. Pri vykonávaní činností spojených s účelom nájmu vystupuje nájomca voči tretím osobám ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
2. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
 - a) Rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 1,
5. 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.

6. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenú 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 doručenú tejto strane okamihom, keď túto prevezme 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 podpísom 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 28. 9. 2023

V Košiciach, dňa 28. 9. 2023



Za prenajímateľa: PaedDr. Gyula Rigó, PhD.
riaditeľ školy

Stredná odborná škola
poľnohospodárstva a služieb na vidieku
Kukučínova 23, 040 01 KOŠICE ①
IČO: 00 159 433 Tel.: 055/685 5389

Za nájomcu: Ing. Jana Kalaninová
riaditeľ školy

Rozpis nájomného a úhrad za služby**Nájom:**

Vzhľadom k skutočnosti, že športové zariadenia škôl môžu byť prenajímané minimálne za prevádzkové náklady pre potreby telesnej výchovy a nájomca je školské zariadenie v zriaďovateľskej pôsobnosti KSK – úhrada za nájom je určená nasledovne:

0,00 EUR**Služby:****- teplo**

Celková výmera predmetu výpožičky činí 10,8% z celkovej vykurovacej plochy budovy – 2768 m².

Z celkovej ročnej zálohovej platby 44 654,88 EUR čiastka pripadajúca na 24 hod/mesiac

13,21 EUR**- elektrická energia**

Za predpokladu, že používame bežné elektrické spotrebiče (okrem spotrebičov s vysokou spotrebou¹⁵)

Pre 200 pracovných dní s bežnou prevádzkou 8 h za deň je prevádzka elektrospotrebičov 1600 h za rok

$$S_p = \left(\frac{S_c}{P_c} \cdot P_p \right) \cdot \frac{t_p}{1600} \text{ Eur}$$

$$S_p = \left(\frac{20\,930,93}{4317,31} \cdot 300 \right) \cdot \frac{24}{1600} = \mathbf{21,83 \text{ Eur}}$$

Sp - Spotreba el. energie v objekte v závislosti od plochy a času za rok (Eur)

Sc - Spotreba el. energie v celom objekte za rok (Eur)

Pc - Celková plocha objektu (m²)

Pp - Plocha použitého priestoru (m²)

tp - Doba používania v hodinách

1. Vodné, stočné:

Podľa zákona 442/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, o verejných vodovodoch a kanalizáciách, vyhlášky 397/2003 je stanovená sadzba: celková spotreba vody na jednu osobu za 200 pracovných dní v roku je 7 m³.

Studená voda:

$$M_{SV} = \frac{\text{Počet osôb} \times 7 \text{ /m}^3/}{24 \text{ /h/} \times 200} \cdot t_p \text{ /h/} \cdot \text{sadzba za } 1 \text{ m}^3 \text{ studenej vody v Eur}$$

$$M_{SV} = \frac{15 \times 7 \text{ m}^3}{24 \text{ /h/} \times 200} \times 24 \text{ h} \times 2,99 \text{ (sadzba za } 1 \text{ m}^3) = \mathbf{1,58 \text{ Eur}}$$

M_{SV} - množstvo spotrebovanej studenej vody v závislosti od doby užívania a počtu osôb

t_p - doba užívania /h/

200 - počet pracovných dní v roku

K úhrade mesačne:

36,62 EUR