

Zmluva o nájme nebytového priestoru – krátkodobý nájom

**uzatvorená podľa § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších
právnych predpisov v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)**

Z-06/2024

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: Slovenská republika - Stredná odborná škola železničná
Sídlo: Palackého 14, 040 01 Košice
Štatutárny zástupca: Ing. Jana Lenhardtová, riaditeľka
IČO: 35570563
DIČ: 2022108077
Bankové spojenie: Štátna pokladnica SR
IBAN: SK5381 8000 0000 7000 2469 18

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: Ing. Jana Duchnovská
Sídlo: Obrody 210/1, 040 11 Košice
Dátum narodenia: 12.10.1992
Číslo účtu: IBAN: SK83 1111 0000 0010 6649 8002
Telefón: +421904626734
E-mail: janka.duchnovska@gmail.com

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu – stavby so súpisným číslo 3070, zapísanej na LV č. 11530 v celosti, nachádzajúcej sa na parcele č. 2434/2, v katastrálnom území Košice stredné mesto. Nehnuteľnosť je evidovaná Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice.

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je nebytový priestor. Prenajíateľ, ako správca nehnuteľnosti, ktorá je vo vlastníctve Slovenskej republiky, prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytový priestor – malá telocvičňa SOŠŽ Košice vo výmere 172,72 m².
2. Prenajíateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu vo vlastníctve Slovenskej – stavby so súpisným číslo 3070, zapísanej na LV č. 11530 v celosti, nachádzajúcej sa na parcele č. 2434/2, v katastrálnom území Košice Stredné Mesto, obec Košice – Staré Mesto, okres Košice I. Nehnuteľnosť je evidovaná Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.

Čl. III.

Účel nájmu

1. Touto zmluvou prenecháva prenájiateľ nebytový priestor uvedený v čl. II. tejto zmluvy nájomcovi do krátkodobého užívania na športové účely. (gymnastická príprava, tréningový proces)
2. Nájomca má povinnosť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel v súlade s touto zmluvou riadnym spôsobom a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv ostatných nájomcov, resp. vlastníkov a to všetko v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. IV.

Vznik, doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, za dodržania zmluvných podmienok. Počas trvania zmluvného vzťahu je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu:
od 1.02.2024 do 30.06.2024 každý piatok v čase od 15,30 do 17,30 hod. t.j. 2 hod./deň.

Čl. V.

Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje na základe predloženej ponuky platiť prenájiateľovi nájomné vo výške - 12 € / 1 hod. za tréningový proces /t.j. 8 hod. x 12 eur = 96 eur/mesiac. podľa skutočne vykázaných hodín v evidencii tréningov na vrátnici školy.
Okrem nájomného sa nájomca zaväzuje uhrádzať prevádzkové náklady spojené s poskytnutím nájmu podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy.
2. Nájomca sa nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom zaväzuje uhrádzať mesačne a to vo výške, ktorá bude uvedená v každej jednotlivéj faktúre vystavenej prenájiateľom v súlade s touto zmluvou na účet prenájiateľa vedený v Štátnej pokladnici SR.
3. Prenajíateľ sa zaväzuje vystaviť a zaslať faktúru za nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom do 15 dňa nasledujúceho mesiaca. Nájomca sa zaväzuje uhradiť faktúru v lehote splatnosti v nej uvedenej.

4. V prípade omeškania splatením nájomného alebo úhrad za služby spojené s nájomom je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,07 % za každý deň omeškania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, prípadne cenu za služby spojené s nájomom jednostranne upraviť o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia (napr. devalvácia, inflácia a pod.). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajímateľa.
6. V zmysle § 344 a ďalších Obchodného zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že podstatné porušenie tejto zmluvy je okrem iného aj neakceptácia úpravy ceny nájmu alebo výšky úhrad za služby podľa tohto ustanovenia.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán a podmienky nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v dohodnutom čase v stave spôsobilom na ich riadne užívanie podľa účelu tejto zmluvy.
2. Nájomca prehlasuje, že mu je stav nebytových priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú. Nájomca zároveň prehlasuje, že preberá predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
4. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti a v súlade s účelom uvedeným v tejto zmluve.
5. Nájomca je povinný dodržiavať školský poriadok školy, zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.
6. Nájomca nie je oprávnený dať predmetné nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe a nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu ani záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť. Ak nájomca prenechá predmetné nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, alebo zriadi k nim záložné právo, vecné bremeno alebo ich ináč zaťaží je takáto zmluva resp. takýto právny úkon neplatný.
7. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu a nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil prenajímateľa.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
9. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa prípadne aj príslušného stavebného úradu. V prípadoch kedy udelí prenajímateľ súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene. Pri porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 5 000 €.
10. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, náklady spojené s bežnou údržbou, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových

priestoroch. 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.

11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ znášať a urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
12. V prípade poškodenia predmetu zmluvy, ktoré nie je zavinené nájomcom a bráni jeho riadnemu užívaniu, nie je nájomca povinný uhrádzať nájomné až do momentu, kedy prenajímateľ poškodenie brániace riadnemu užívaniu odstráni. Prenajímateľ je povinný v čo najkratšom čase odstrániť poruchy brániace riadnemu užívaniu predmetu nájmu.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom časovom predstihu (najmenej 10 dní) oboznámiť nájomcu s plánovanými stavebnými úpravami a inými podstatnými zmenami predmetu nájmu.
14. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
15. 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.
16. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Nájomca je taktiež povinný zabezpečiť v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu plnenie úloh vyplývajúcich z zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.
17. 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.
18. 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.
19. Nájomca berie na vedomie, že dňom skončenia nájmu nie je oprávnený využívať predmet nájmu.
20. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
21. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) na základe vzájomnej písomnej dohody prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukolvek dňu,
 - c) odstúpením prenajímateľa v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy pri porušení povinností nájomcu podľa tejto zmluvy.
 - d) výpoveďou zo strany prenajímateľa, výpovedná doba je 1 mesiac.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka ako aj ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a záväznými právnymi predpismi
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenia nájomca.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení v centrálnom registri zmlúv.

V Košiciach, dňa: 22.01.2024

Stredná odborná škola železničná
Palackého 14
040 01 KOŠICE
-7-

.....
za prenajímateľa

Ing. Jana Lenhardtová
riaditeľka SOŠŽ Košice

.....
za nájomcu

Ing. Jana Duchnovská

Výpočet **prevádzkových nákladov** pre Jana Duchnovská:

Doba nájmu: každý piatok 2 hod., t.j. 8 hod./mesiac

Výpočet nákladov malá telocvičňa :

1/ spotreba tepla 172 m², výška 7 m

$172 \text{ m}^2 \times 7 \text{ m} / \text{výška} / = 1\,204 \text{ m}^3 \times 0,24 \text{ €} = 288,96 \text{ €} / \text{mesiac} : 30 \text{ dní} = 9,63 \text{ €} / 1 \text{ deň}$

$9,63 \text{ €} / 24 \text{ hod.} = \underline{\underline{0,40 \text{ €} / 1 \text{ hodina}}}$

$0,40 \times 8 = \underline{\underline{3,20 / \text{mesiac}}}$

2/ spotreba el. energie

- Osvetlenie 2 ks reflektory x 250 W = 500 W / 1 hod. = 0,5 kWh / 1 hod.

$0,5 \text{ kWh} \times 0,51 \text{ €} / 1 \text{ kWh} / \text{september} / = 0,25 \text{ €} / 1 \text{ hod.}$

- 13 ks dvojtrubíc á 40 W = $13 \times 2 = 26 \text{ trubíc} \times 40 \text{ W} = 1\,040 \text{ W} / 1 \text{ hodina}$

$1\,040 \text{ W} = 1,040 \text{ kWh} \times 0,51 \text{ €} / 1 \text{ hodina} = 0,53 \text{ €} / 1 \text{ hodina}$

Spolu 1 hodina mala telocvičňa : $0,25 + 0,53 = \underline{\underline{0,78 \text{ €} / 1 \text{ hodina}}}$

- **Chodba k malej telocvični** 6 ks dvojtrubíc á 40 W = $6 \times 2 = 12 \text{ trubíc} \times 40 \text{ W} = 480 \text{ W} = 0,48 \text{ kWh} / 1 \text{ hodina} \times 0,51 \text{ €} / 1 \text{ hodina} = \underline{\underline{0,24 \text{ €} / 1 \text{ hodina}}}$

- **Dlhá chodba smerom k mreži** 13 ks dvojtrubíc á 40 W = $13 \times 2 = 26 \text{ trubíc} \times 40 \text{ W} = 1\,040 \text{ W} / 1 \text{ hodina}$

$1\,040 \text{ W} = 1,040 \text{ kWh} \times 0,51 \text{ €} / 1 \text{ hodina} = \underline{\underline{0,53 \text{ €} / 1 \text{ hodina}}}$

SPOLU el. energia mala telocvičňa : $0,78 \text{ €} + 0,24 \text{ €} + 0,53 \text{ €} = \underline{\underline{1,55 \text{ €} / 1 \text{ hodina}}}$

$\underline{\underline{1,55 \times 8 = 12,40 / \text{mesiac}}}$

3/ Vodné, stočné :

1 osoba 7 m³ / 1 rok

$7 \times 3,59 \text{ €} = 25,13 \text{ €} : 12 \text{ mesiacov} = 2,09 / 1 \text{ mesiac}$

$2,09 : 30 \text{ dní} = 0,07 \text{ €} / 1 \text{ deň}$

$0,07 : 12 \text{ hod.} = 0,006 \text{ €} / 1 \text{ hod.}$

Počet osôb $10 \times 0,006 = \underline{\underline{0,6 \text{ €} / 1 \text{ hod.}}}$

$0,6 \times 8 = \underline{\underline{4,80 / \text{mesiac}}}$

4/ Služby :

Upratovanie, služby informátora, hygienické potreby – 3,- € / mesiac.

Spolu prevádzkové náklady na 1 hodinu malá telocvičňa :

$0,40 + 0,78 + 0,6 + 0,375 = \underline{\underline{2,15 / \text{hod.}}} / 17,20 + 3 / \text{mesiac} = 20,20 / \text{mesiac}$

$20,20 / 8 \text{ hodín} = 2,52 / \text{hod.}$