

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov č.1/2014**

uzatvorená podľa § 13 ods. 7 písm. f) zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka

### **Článok I. Zmluvné strany**

#### **1. Prenajíateľ:**

**Slovenská republika - Stredná odborná škola železničná, Palackého 14, 040 01 Košice**

v zastúpení riaditeľom školy

RNDr. Vladimírom Korčekom

IČO: 35570563

DIČ: 2022108077

Bankové spojenie: Štátna pokladnica SR

číslo účtu: 7000246918 / 8180

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

#### **2. Nájomca:**

Obchodné meno: Roman Šoltys

Miesto podnikania: Sládkovičova 586/19, 082 71 Lipany

IČO: 44452357

DIČ: 1048065997

Meno a priezvisko: Roman Šoltys

Bydlisko: Sládkovičova 586/19, 082 71 Lipany

Rodné číslo: 751201/9207

Bankové spojenie : mBank

Číslo účtu : 4202824399/8360

(ďalej ako „nájomca“)

### **Článok II. Predmet zmluvy**

1. Slovenská republika je vlastníkom nehnuteľnosti so súpisným č. 3072, nachádzajúcej sa na ulici Palackého č.14 v Košiciach, kat. územie Stredné Mesto, obec Košice – Staré Mesto, okres Košice I., na pozemku parcela C KN č. 241215, ktorá je evidovaná v katastri nehnuteľností Správou katastra Košice v liste vlastníctva č. 11530. Prenajíateľ je štátnou príspevkovou organizáciou zriadenou Krajským školským úradom v Košiciach na základe zriaďovacej listiny č. 2008/00159 - 47 zo dňa 1.9.2008. Prenajíateľ ako správca majetku vo vlastníctve štátu je oprávnený uzatvárať zmluvné vzťahy.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor – miestnosť v CO kryte s výmerou 96,5 m<sup>2</sup> (príloha č.1).
3. Nedeliteľnou súčasťou zmluvy je pôdorys objektu, na ktorom je vyznačený predmet nájmu.

### **Článok III. Účel nájmu**

Prenajíateľ dáva nebytové priestory do nájmu nájomcovi na kultúrne účely podľa zákona č. 245/2008 Z. z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

#### **Článok IV. Doba nájmu**

Nájom sa uzatvára na dobu 2 roky odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

#### **Článok V. Výška nájomného a prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním**

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného 1 640,5 € za 96,5 m<sup>2</sup> prenajatej plochy za rok, t. j. mesačne 136,7 €
2. Nájomca je povinný okrem nájomného uhradiť aj prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu podľa prílohy č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy:
  - Teplo: 1 € za 1m<sup>3</sup> na jeden kalendárny rok
  - Elektrická energia – podľa skutočnej spotreby samostatným elektromerom
  - Studená voda podľa prílohy č. 1 k vyhláske č. 397/2003 časť II.
  - Ostatné prevádzkové náklady
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť výšku nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sú fakturované, bezhotovostne na účet prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu podľa prílohy č. 2 tejto zmluvy, pokiaľ sa preukázateľne zmení výška platieb účtovaná prenajímateľovi zo strany dodávateľov týchto služieb. Zmenu zálohových platieb oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.
5. Za omeškanie s platením nájomného a/alebo prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % za každý deň omeškania s platením dlžnej sumy.
6. V prípade omeškania s úhradou nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľ účtovať nájomcovi úrok z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
7. Platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sa budú počas dní školských prázdnin a nevykurovacieho obdobia fakturovať podľa skutočnej prevádzky zariadenia.
8. Vyúčtovanie prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu vykoná prenajímateľ na základe vyúčtovania zo strany dodávateľov týchto služieb. Oznámenie o preplatku, resp. nedoplatku za predchádzajúci kalendárny rok bude nájomcovi odovzdané najneskôr do konca marca aktuálneho kalendárneho roka. Preplatok, resp. nedoplatok sú splatné do 15 dní od vyúčtovania.

#### **Článok VI. Skončenie nájmu**

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
  - uplynutím doby nájmu
  - dohodou zmluvných strán,
  - výpoveďou zo strany prenajímateľa a nájomcu v zmysle zákona 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

**Článok VII.**  
**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade stavebných úprav je nájomca povinný si vyžiadať súhlas prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto úprav, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
6. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce v prenajatom priestore a za bezpečné pracovné prostredie.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, alebo jeho časť do podnájmu.
8. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené, alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním nebytových priestorov spojené.
9. Štatutárni zástupcovia prenajímateľa, alebo ním určení splnomocnení zamestnanci sú oprávnení požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Kontrolu je oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu, alebo ním poverenej osoby.
10. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytové priestory len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
11. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré vstúpili do budovy na základe jeho užívacieho práva.
12. Nájomca sa zaväzuje v prípade ukončenia nájmu vrátiť prenajímateľovi priestory v riadnom stave, v akom ich prebral na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.

**Článok VIII.**  
**Záverečné ustanovenie**

1. Táto zmluva je platná dňom podpisu štatutára školy a účinná nasledujúcim dňom po zverejnení v centrálnom registri zmlúv.
2. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou formou na základe vzájomnej dohody.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch právne rovnocenných exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Košiciach dňa: 1. 1. 2014

Prenajímateľ:

Štatutárna úradná škola železničná  
Palackého 14  
040 01 KOŠICE  
6

.....  
RNDr, Vladimír Korček

Nájomca:

.....

**Výpočet prevádzkových nákladov pre nebytové priestory**

**Energie:**

Teplo: 1€/m<sup>3</sup> za rok , za 289,5m<sup>3</sup> =289,5€

Teplo : **24,1€/mesiac**

Vodné a stočné (365 pracovných dní v roku)

Prepočítaný počet osôb v objekte: -5-

Spotreba vody: 7m<sup>3</sup>/osobu/za rok

Cena vodného a stočného za 1 m<sup>3</sup> od 1.1.2014: 1,572 €+1,080€=2,652€

Predpokladané ročné náklady na vodné a stočné: 5 osôb x 7m<sup>3</sup> = 91,7€

Mesačná platba: **7,64 €**

**Služby (365 pracovných dní v roku):**

Údržba spoločných priestorov, poistenie majetku, osvetlenie spoločných priestorov, vonkajšie osvetlenie, upratovanie spoločných priestorov, odvoz komunálneho odpadu, služba informátora  
3,50 €/5 osôb/mesiac= **17,5€**

**Iné:** Parkovanie vo vnútornom dvore:10 € na 2 auta mesačne

**Spolu :** nájom a mesačné prevádzkové náklady bez elektrickej energie:

**24,1€ +7,64€ + 17,5€ + 10€ = 49,24€ + 136,7€ = 185,94€**