

## Zmluva č. 5/2024

o nájme nebytového priestoru, uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

### Zmluvné strany

- 1. Prenajíateľ:** Stredná odborná škola obchodu a služieb Jána Bocatia,  
Bocatiova 1, Košice
- sídlo:** Bocatiova č. 1, 040 01 Košice
- zastúpený:** Ing. Martina Zeteková, riaditeľka
- bankové spojenie:** Štátna pokladnica
- IBAN:** SK13 8180 0000 0070 0024 3952
- IČO:** 35570172
- DIČ:** 2022109639
- 2. Nájomca:** Ing. Vladimír Pauco
- bydlisko:** Bocatiova 1, 040 01 Košice

### Čl. I

#### Predmet zmluvy

- Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy telocvične so súpisným číslom 1100, nachádzajúcej sa na ulici Bocatiova č.1 v Košiciach, na pozemku registra C KN parc. č. 3144/41, ktorá je evidovaná Okresným úradom v Košiciach, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 11461, kat. územie Letná, obec Košice – Staré Mesto, okres Košice I (ďalej len „nehnuteľnosť“).
- Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov zveril vlastníkom nehnuteľnosť do správy správcovi: Stredná odborná škola obchodu a služieb Jána Bocatia, Bocatiova 1 Košice, ktorý je oprávnený konať v mene vlastníka pri nakladaní s ňou.
- Prenajíateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania: nebytový priestor o výmere 536,87 m<sup>2</sup> podlahovej plochy, pozostávajúci z priestorov telocvične, príľahlej chodby, dvoch šatní, sprchy a sociálnych zariadení nachádzajúcich sa v priestoroch budovy telocvične, 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“).
- Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vymedzené v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

### Čl. II

#### Účel nájmu

Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať ako cvičebný priestor. Nájomca môže užívať prenajatý priestor v dohodnutý deň v týždni.

### Čl. III

#### Nájomné a úhrady za plnenia spojené s nájmom

1. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 17,00 EUR/hodina.
2. Úhrada za plnenia spojené s nájmom najmä za spotrebovanú elektrickú energiu, dodávku tepla, vodné a stočné, odvoz odpadu, upratovanie a iné znáša nájomca.
3. Rozpis plnení a ich výška za jednu hodinu nájmu je uvedená v prílohe č. 2 a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Cena za nájom a služby spolu je 31,00 EUR/hodina.
4. Nájomné a náklady za služby spojené s nájmom uhradí nájomca prevodným príkazom na bankový účet na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
  - faktúra za obdobie od 01.10.2024 do 31.12.2024 v hodnote 403,- € (t. j. 13 dní x 1 hod. x 31,- €) vystavená v októbri 2024
  - faktúra za obdobie od 01.01.2025 do 30.06.2025 v hodnote 775,- € (t. j. 25 dní x 1 hod. x 31,-€) vystavená v januári 2025
5. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby, 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 m<sup>2</sup> vyjadrené v eurách bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V. bod 1. písm. c).
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. 1. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V. bod 1. písm. c).

### Čl. IV

#### Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.10.2024 do 30.06.2025 každý týždeň v utorok od 19,00 hod. do 20,00 hod. t. j. 1 hod.

### Čl. V.

#### Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu,
  - c) písomným odstúpením nájomcu podľa čl. IV bod 6. a 7. tejto zmluvy,
  - d) zánikom predmetu nájmu,

- e) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.
- 2. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 3. Nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy prenajímateľovi.

## **Čl. VI. Ďalšie ustanovenia**

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou a 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 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.
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.
5. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením alebo zavinením alebo zavinením osôb, ktoré prenajatý priestor užívajú spolu s nájomcom. 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.

## **Článok VII. Doručovanie**

1. Zmluvné strany si písomnosti doručujú na adresu sídla uvedenú v časti Zmluvné strany. Nájomca doručuje všetky písomnosti na adresu prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Každá zo zmluvných strán je povinná písomne oznámiť druhej zmluvnej strane akúkoľvek zmenu svojich údajov uvedených v časti Zmluvné strany, a to bezodkladne po tom, čo k takejto zmene dôjde. Pokiaľ sa z dôvodu oneskoreného alebo nevykonaného oznámenia o zmene sídla (miesta doručovania) nepodarí doručiť písomnosť druhej zmluvnej strane, považuje sa deň vrátenia zásielky odosielateľovi za deň doručenia aj keď sa o tom adresát nedozvedel.
3. Dňom doručenia písomnosti je aj:
  - a) deň osobného prevzatia písomnosti alebo prevzatia poštovej zásielky,
  - b) deň odmietnutia osobného prevzatia písomnosti alebo poštovej zásielky,
  - c) nasledujúci deň po poslednom dni uplynutej úložnej lehoty na pošte a to aj v prípade, že sa o tom adresát nedozvedel.

**Článok VIII.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu.
3. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k zmluve, podpísaného zmluvnými stranami.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
  - Príloha č. 1 – Pôdorysné znázornenie predmetu nájmu,
  - Príloha č. 2 – Rozpis a výška plnení spojených s predmetom nájmu.
5. Právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia predovšetkým príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a právnymi predpismi Slovenskej republiky.
6. 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 27.09.2024

V Košiciach dňa 27.09.2024

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

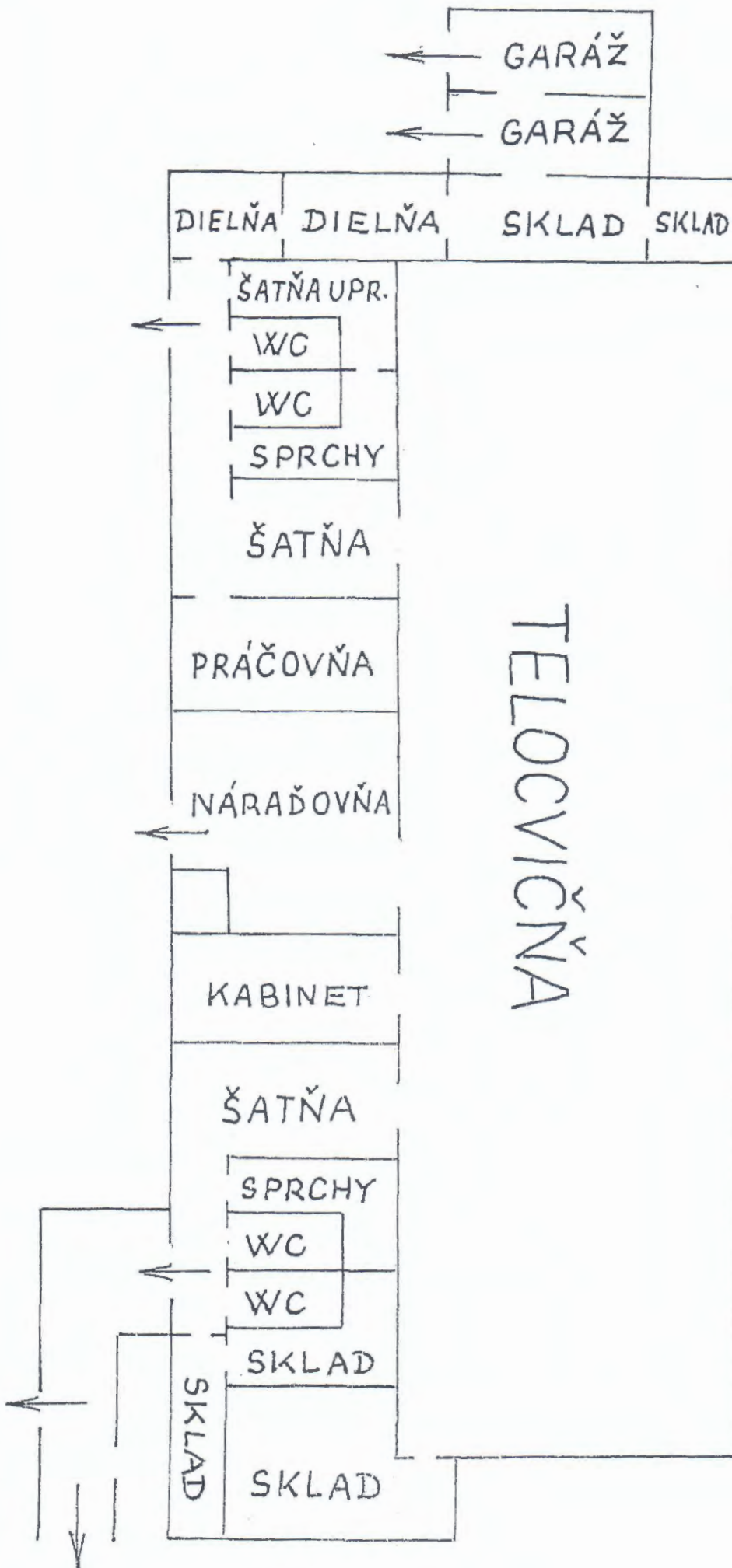


.....  
Ing. Martina Zetková  
riaditeľka školy



.....  
Ing. Vladimír Pauco





Legenda:

telocvična	427,50 m <sup>2</sup>
chodba	6,72 m <sup>2</sup>
šatňa č. 1 a č. 2	65,36 m <sup>2</sup>
sprchy	34,79 m <sup>2</sup>
soc. zariadenie	2,50 m <sup>2</sup>

**Rozpis a výška plnení spojených s predmetom nájmu**

Teplo	14,00 EUR/ hodina
Vodné, stočné	
Zrážková voda	
Elektrická energia	
Odpisy	
Poplatok za komunálny odpad	
Ostatné náklady (upratovanie, údržba)	