

# **Zmluva o dlhodobom nájme nebytových priestorov č. 249082017**

## **(ďalej len „Zmluva“)**

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení nesk. predpisov  
(ďalej len „Zákon č. 116/1990 Zb.“)

---

### **Článok I. Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** Mesto Košice v zastúpení správcom majetku ZŠ Starozagorská 8, Košice, konajúcej prostredníctvom jej riaditeľa PaedDr. Alexandra Suchana na základe Zmluvy o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 24.6.2010

**sídlo:** Starozagorská č. 8, 040 23 Košice

**štatutárny orgán:** PaedDr. Alexander Suchan, riaditeľ, tel. č.: 055/ 7894 189, e-mail: riaditel@zsstarozagorska.sk

**bankové spojenie:** Prima banka Slovensko, a.s.,

**číslo účtu:** 0503908002/5600, IBAN: SK385600000000503908002

**IČO:** 31985921

**ďalej len „Prenajímateľ“**

**a**

**Nájomca:** Súkromná spojená škola, Starozagorská 8, Košice

**sídlo:** Starozagorská č. 8, 040 23 Košice

**štatutárny orgán:** Mgr. Eva Bednáriková, riaditeľka, tel. č.: 055/645 0756, e-mail: bednarikova.eva@gmail.com

**bankové spojenie:** Tatra banka, a.s.,

**číslo účtu:** 2924902003/1100, IBAN: SK0711000000002924902003

**IČO:** 42322855

**ďalej len „Nájomca“**

### **Článok II. Predmet Zmluvy**

1. Predmetom Zmluvy je prenájom nebytových priestorov – malej telocvične, šatne, sprchy, časť chodby v trakte „D“ budovy (ďalej len „predmet nájmu“), nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti (Základná škola Starozagorská 8 Košice) so súpisným číslom 3104, ktorá sa nachádza v katastrálnom území GRUNT na parcele číslo 3755/76 a je evidovaná Správou katastra Košice na LV. č. 965.
2. Nehnuteľný majetok, ktorý je predmetom nájmu je vo výlučnom vlastníctve mesta Košice.
3. Prenajímateľ je oprávnený prenajímať predmet nájmu uvedený v Čl. II, bod 1. tejto Zmluvy na základe Zmluvy č. 2010000656 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 24.6.2010, s účinnosťou od 1.7.2010.
4. Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je 267,91 m<sup>2</sup>, z toho: malá telocvičňa – 211,44 m<sup>2</sup>, sprcha – 14,24 m<sup>2</sup>, šatňa – 14,47 m<sup>2</sup>, časť chodby v trakte „D“ – 27,76 m<sup>2</sup>.
5. Predmet nájmu je vyznačený v Prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1., 4. tejto Zmluvy na užívanie v rozsahu uvedenom v Čl. IV. tejto Zmluvy a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi úhrady nájomného uvedené v Čl. V. tejto Zmluvy.

### **Článok III. Účel nájmu**

Nájomca bude prenajaté priestory užívať na účely konania športovo-pohybovej prípravy žiakov Nájomcu.

#### Článok IV. Doba nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**, a to od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do 22.6.2018.

2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu špecifikovaný v Čl. II. bod 1., 4. tejto Zmluvy v pracovné dni týždňa v zmysle Čl. IV. bod 1. tejto Zmluvy nasledovne:

- v období od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do 22.6.2018:

- a) v pondelky - v čase od: 10,05 – 10,50; 11,50 – 12,35; 12,45 – 13,30; 14,00 – 14,40;  
15,00 – 16,00 hod.,
- b) v utoroky - v čase od: 10,05 – 10,50; 10,55 – 11,40; 11,50 – 12,35; 12,45 – 13,30; 14,00 – 14,40;  
15,00 – 16,00 hod.,
- c) v stredu - v čase od: 10,55 – 11,40; 11,50 – 12,35; 14,00 – 14,40; 15,00 – 16,00 hod.,
- d) v štvrtky - v čase od: 10,55 – 11,40; 11,50 – 12,35; 12,45 – 13,30; 14,00 – 15,00 hod.,
- e) v piatky - v čase od: 10,05 – 10,50; 10,55 – 11,40; 11,50 – 12,35; 12,45 – 13,30; 14,00 – 14,40;  
15,00 – 16,00 hod.,

– čo v období od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do 22.6.2018 týždenne predstavuje spolu 19,68 hodín.

3. Mesačný počet hodín užívania predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy Nájomcom predstavuje v kalendárnom mesiaci – september 2017: 62,29 hodín, október 2017: 78,72 hodín, november 2017: 77,30 hodín, december 2017: 63,71 hodín, január 2018: 70,80 hodín, február 2018: 62,29 hodín, marec 2018: 70,80 hodín, apríl 2018: 74,05 hodín, máj 2018: 80,47 hodín a jún 2018: 63,71 hodín. Celkový počet hodín užívania predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy Nájomcom predstavuje: 704,14 hodín.

4. Ustanovenia bodu 2 tohto článku Zmluvy sa nevzťahujú na obdobie školských prázdnin a štátnych sviatkov a školských prestávok.

#### Článok V. Nájomné

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu špecifikovaného v Čl. II. body 1., 4. tejto Zmluvy bolo určené v súlade s ustanovením kapitoly D.1 Nájom športových zariadení ods. 2 písm. a) prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice účinným odo dňa 1.7.2017, ktorý bol prijatý Mestským zastupiteľstvom v Košiciach uznesením č. 739 prijatým na svojom XV. zasadnutí dňa 24. 4. 2017 v platnom znení, vo výške za: 16€/hod. počas doby nájmu, ktoré pozostáva z úhrady:

- a) prepočítaných predpokladaných **prevádzkových nákladov** za hodinový prenájom vo výške: 1,44 €/hod. (t.j.: celkové prevádzkové náklady/celkový počet hodín), ktorých celková výška a spôsob ich výpočtu sú uvedené v dokumente *“Predpoklad prevádzkových nákladov pre SSŠ (malá telocvičňa) v priestore ZŠ Starozagorská 8, Košice“* zo dňa 16.8.2017, ktorý v dvoch častiach tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou;
- b) samotného **nájomného**: 14,56 €/hod. pri hodinovom nájme (t.j.: 16,00€ – prevádzkové náklady za hodinový prenájom).

2. V školskom roku 2017/2018 predstavuje výška nájomného v čase nájmu špecifikovaného v Čl. IV. bod 1. tejto Zmluvy celkovo 10 253,24 € a výška prevádzkových nákladov sumu: 1013,00 €.

3. Nájomca sa zaväzuje pravidelne mesačne, vždy do 24. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s., uhrádzať:

- a) **prevádzkové náklady** - na účet Prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s., číslo účtu: SK0756000000000503904001, variabilný symbol: 249082017, doplňujúci údaj: “PREV.NAKL-TR.D-SSS“;
- b) **nájomné** - na účet Prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s., číslo účtu: SK3856000000000503908002, variabilný symbol: 249082017, doplňujúci údaj: “NAJOMNE-TR.D-SSS“.

4. Výška mesačnej úhrady za užívanie predmetu nájmu špecifikovaného v Čl. II. bod 1. a 4. za obdobie špecifikované v Čl. IV. bod 1 a v zmysle Čl. V. bod 1. tejto Zmluvy predstavuje za kalendárne mesiace v dobe nájmu nasledovné sumy:

- a) za **prevádzkové náklady**: september 2017: 89,61€, október 2017: 113,25 €, november 2017: 111,21 €, december 2017: 91,66 €, január 2018: 101,86 €, február 2018: 89,61 €, marec 2018: 101,86 €, apríl 2018: 106,53€, máj 2018: 115,77 € a jún 2018: 91,66 €;

b) za **nájomné**: september 2017: 907,03 €, október 2017: 1 146,27 €, november 2017: 1 125,59 €, december 2017: 927,70 €, január 2018: 1 030,94 €, február 2018: 907,03 €, marec 2018: 1 030,94 €, apríl 2018: 1 078,27 €, máj 2018: 1 171,75 € a jún 2018: 927,70 €.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného za prenajaté nebytové priestory v prípade schválenia zmeny jeho výšky orgánmi mesta Košice.

6. V prípade omeškania platby zaplatí Nájomca Prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., t. j. vo výške o 5 percentuálnych bodov viac ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

7. V súlade s §3, ods. 4) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani s pridanej hodnoty v znení nesk. zmien a predpisov, sa Prenajímateľ nepovažuje za zdaniteľnú osobu.

## **Článok VI. Podmienky nájmu**

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.

2. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu Nájomcovi odovzdať v dohodnutom čase v stave spôsobilom na riadne užívanie.

3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že prenajatý majetok v takom stave preberá.

4. Nájomca je povinný dodržiavať vnútorný poriadok školy, Zásady bezpečnosti práce pri vykonávaní povinnej a dobrovoľnej telesnej výchovy školy, *Pravidlá užívania telovýchovného zariadenia ZŠ Starozagorská 8 Košice* zo dňa 2.9.2014, ktoré tvoria Prílohu č. 3 tejto Zmluvy a zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením po celú dobu nájmu.

5. 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. Drobné úpravy a náklady spojené s bežnou údržbou znáša Prenajímateľ a Nájomca rovným dielom. Pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa zmluvné strany budú riadiť Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. a jeho prílohou s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.

7. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu účelu nájmu.

8. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté na prenajatom majetku, ktoré vznikli v súvislosti s činnosťou, ktorú vykonáva. 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 škody odstrániť a požadovať od Nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady Prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi.

9. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa a to formou písomného dodatku k Zmluve.

10. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný nebytový priestor v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať do nájmu, podnájomu inej osobe, ani ho vypožičať, nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť, v opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť.

11. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku Prenajímateľa je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi.

12. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom Prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.

13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.

14. Nájomca zabezpečuje a plní úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov v plnom rozsahu a rovnako úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Nájomca je

d'alej povinný zabezpečiť v plnom rozsahu plnenie úloh na ochranu pred požiarimi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pre požiarimi v znení neskorších predpisov.

15. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi ako i Pravidlami užívania telovýchovného zariadenia ZŠ Starozagorská 8 Košice zo dňa 2.9.2014, ktoré tvoria Prílohu č. 3 tejto Zmluvy a vrátiť bezodkladne po skončení nájmu prenajatý priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na prirodzené opotrebenie.

16. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou na veci/predmete nájmu počas trvania nájomnej zmluvy, ani po ukončení nájmu. Zároveň nájomca súhlasí s tým, že ak aj prenajímateľ dal súhlas nájomcovi so zmenou na veci/predmete nájmu, nájomca nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

## **Článok VII. Skončenie nájmu**

Nájom podľa tejto Zmluvy skončí:

- uplynutím doby nájmu podľa čl. IV. bod 1. tejto Zmluvy;
- písomnou dohodou Prenajímateľa a Nájomcu ku ktorémukoľvek dňu;
- odstúpením od Zmluvy z dôvodov určených Zákom č. 116/1990 Zb. a odstúpením od zmluvy podľa Čl. VI. bod 10 tejto Zmluvy, ktorým sa Zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia od Zmluvy Nájomcovi;
- písomnou výpoveďou Prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 a 11 alebo písomnou výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 Zákona č. 116/1990 Zb. Pre vylúčenie pochybností, táto Zmluva je uzatvorená na určitý čas, a preto ani Prenajímateľ, ani Nájomca nie je oprávnený vypovedať túto Zmluvu v zmysle ust. § 10 Zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

## **Článok VIII. Osobitné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v čl. I. tejto Zmluvy. V prípade, že nebude možné písomnosť doručiť na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, písomnosť sa po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručeníu, a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený za zmluvnú stranu konať, sa o tom nedozvie.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov (napr. zmenu obchodného mena, sídla, adresy pre doručovanie, oprávnených osôb atď.) a iných skutočností potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie Zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

## **Článok IX. Záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

2. Zmeny a doplnky k tejto Zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.

3. Nájomca prehlasuje, že spĺňa podmienky subjektu podľa § 6 ods. 12 písm. b) zákona č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe a školstve a školskej samospráve v znení neskorších predpisov.

4. 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.

5. 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.

6. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.

7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú prílohy:

*Príloha č. 1 - Pôdorys školy a špecifikácia predmetu nájmu;*

*Príloha č. 2 - Predpoklad prevádzkových nákladov pre SSŠ (malá telocvičňa) v priestore ZŠ Starozagorská 8, Košice zo dňa 16.8.2017 v dvoch častiach:*

- a) za obdobie: 7.9.2017 – 31.12.2017,
- b) za obdobie: 1.1.2018 – 22.6.2018.

*Príloha č. 3 - Pravidlá užívania telovýchovného zariadenia zo dňa 2.9.2014.*

8. Táto Zmluva je v súlade s §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47 Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa - [www.zsstarozagorska.sk](http://www.zsstarozagorska.sk) a nadobudne platnosť dňom podpisu predstaviteľov obidvoch zmluvných strán. Zverejnenie na webovom sídle Prenajímateľa uskutoční Prenajímateľ v nasledujúci deň po podpise oboma zmluvnými stranami.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ odkladacia podmienka zverejnenia Zmluvy podľa ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník bude splnená neskôr ako došlo k faktickému začatiu plnenia predmetu tejto Zmluvy, pre vysporiadanie vzájomných práv a povinností Zmluvných strán z titulu bezdôvodného obohatenia sa Zmluvné strany zaväzujú aplikovať ustanovenia tejto Zmluvy. Plnenia prijaté a poskytnuté pred nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy sa priamo započítajú oproti právam z titulu bezdôvodného obohatenia v zásade tak, akoby bola Zmluva účinná už v dobe faktického začatia plnenia predmetu tejto Zmluvy, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Ustanovenie § 47a ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník dojednaním podľa tohto odseku Zmluvy ostáva nedotknuté.

10. Zmluva je vyhotovená na piatich stranách formátu A4 v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží Nájomca, tri Prenajímateľ, z čoho jedno vyhotovenie obdrží Mesto Košice.

V Košiciach dňa 15.11.2017

**Za Prenajímateľa:**

**Za Nájomcu:**

.....  
PaedDr. Alexander Suchan  
riaditeľ ZŠ Starozagorská 8 Košice

.....  
Mgr. Eva Bednáriková  
riaditeľka SSŠ Starozagorská 8 Košice