

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU 5/2017

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

---

## Zmluvné strany

**1. Prenajíateľ :** Gymnázium, Šrobárova 1, Košice  
**Sídlo:** Šrobárova 1, 040 01 Košice  
**Zastúpený:** PaedDr. Zlatica Frankovičová  
**Bankové spojenie :** Štátna pokladnica  
**Č. účtu:** 7000190539/8180  
**IČO :** 00160989  
**DIČ:** 2020762370  
(ďalej len „prenajíateľ“)

**2. Nájomca :** Stredná zdravotnícka škola  
**Sídlo :** Moyzesova 17  
**Zastúpený :** PhDr. Viera Rusinková  
**Bankové spojenie:** Štátna pokladnica  
**Č. účtu:** 7000188746/8180  
**IČO :** 00606766  
**DIC:**  
(ďalej len „nájomca“)

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

## Čl. I Predmet nájmu

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy Gymnázia, Šrobárova 1 v Košiciach so súpisným číslom 1015 nachádzajúcej sa na ulici Šrobárova 1 v Košiciach, na pozemku registra C KN parc. č. 228, ktorá je evidovaná Okresným úradom v Košiciach, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 1878 kat. územie Košice – stred obec Košice (ďalej len „nehnuteľnosť“).
2. Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov zveril vlastník nehnuteľnosť do správy správcovi: Gymnázium, Šrobárova 1 v Košiciach, ktorý je oprávnený konať v mene vlastníka pri nakladaní s ňou.
3. Prenajíateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania nebytový priestor o výmere 182,75 m<sup>2</sup> podlahovej plochy, jedná sa o telocvičňu, nachádzajúcu sa na prizemí budovy školy, ďalej sa jedná o šatňu o výmere 15,58 m<sup>2</sup> podlahovej plochy za odplatu, a to iba vo výške režijných nákladov 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“).
4. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vymedzené v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

## Čl. II Účel nájmu

Predmet nájmu - uvedené priestory telocvične a šatne budú využívané na hodiny telesnej výchovy.

### 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 zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a to vo výške mesačného poplatku 53,24 eur. Slovom päťdesiattri eur a 24 centov mesačne.
2. Nájomca uhradí náklady spojené s predmetom nájmu 1 x mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti do 15 dní od vystavenia faktúry a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa .
3. V prípade, že nájomca neuhradí nájom a úhradu za plnenia v dohodnutej lehote, zaplatí prenajímateľovi od prvého dňa omeškania úrok z omeškania v zmysle § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
4. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľovi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby.

### Čl. IV

#### Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **1.10.2017 do 30.6.2018**.
2. Nájomca bude užívať predmet nájmu a priestor telocvične a šatne maximálne **5 hodín týždenne. A to v stredu v čase od 15.20 do 16.05 hodiny a v Piatok v čase od 10.30 do 14.15 hodiny.** Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté priestory výlučne na účel uvedený v tejto zmluve. Nájomca je povinný dodržiavať dohodnutý čas prenájmu.
3. Nájomný vzťah končí uplynutím doby nájmu alebo obojstrannou dohodou.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, resp. nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy,
  - b) neposkytuje prenajímateľovi služby, na poskytovanie ktorých sa zaviazal,
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v predmete nájmu.
5. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
  - a) sa predmet nájmu priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
  - b) prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak,
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov .
6. Výpovedná lehota je obojstranne dohodnutá na 1 mesiac. Lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

### Čl. V

#### Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany a za bezpečný výkon práce v predmete nájmu.
2. Nájomca je povinný užívať prenajaté nebytové priestory tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, alebo znehodnoteniu, pričom zodpovedá za prípadné škody v plnej výške. Odstránenie porúch a škôd spôsobených užívaním predmetu nájmu, prípadne škôd spôsobených na spoločných priestoroch preukázateľne nájomcom idú na ľarchu nájomcu.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv.
4. Nájomca je povinný používať iba šatňu, ktorá mu bola pridelená.
5. Nájomca je povinný do telocvične vstupovať iba v prezúvkach, resp. športovej obuvi.
6. Nájomca nesmie do priestoru školy vodiť psov a iné zvieratá, bicykle.
7. Nájomca je povinný dodržiavať v telocvični a v ostatných priestoroch školy do ktorých bude mať prístup zákaz fajčenia, konzumácie alkoholických nápojov, používania otvoreného ohňa a používania vlastných elektrospotrebičov. Nájomca je povinný dodržiavať zákaz fajčenia aj pred budovou školy.

8. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, inak v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé prihliadnutia a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.
9. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušivý výkon práv spojených s užívaním nájmu (dodanie elektrickej energie, tepla, vody, upratovanie a pod.).
10. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vznikajú nájomcovi z dôvodu krádeže alebo straty.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje, že vytvorí podmienky na bezpečné užívanie predmetu nájmu v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. Protipožiarnu ochranu v prenajatých priestoroch bude zabezpečovať prenajímateľ podľa Zákona č. 314/2001 Z.z.
12. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na výkon činnosti nájomcu podľa zmluvy.

#### Čl. VI Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby prítomné osoby nepoškodzovali majetok prenajímateľa.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť dohodnutý termín nájmu, ak to bude nevyhnutne vyžadovať zmena pedagogicko-výchovného procesu na škole. Zmenu prenajímateľ oznámi nájomcovi minimálne týždeň vopred a zabezpečí náhradný termín nájmu.

#### Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, jeden je určený pre nájomcu, jeden pre prenajímateľa a jeden je určený pre Košický samosprávny kraj.
4. Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť očíslované.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Košiciach dňa, 2.10.2017



PaedDr. Zlatica Frankovičová  
riaditeľka školy

**GYMNÁZIUM**  
Šrobárova 1  
042 23 KOŠICE  
2



PhDr. Viera Rusinková  
riaditeľka školy

**Stredná zdravotnícka škola**  
Moyzesova 17  
Košice

Rozpis nákladov a úhrad za služby:

Celková plocha objektu: 5264,43 m<sup>2</sup>  
Vypožičaná plocha: 198,33 m<sup>2</sup>  
Počet osôb vo priestoroch: 30 žiakov a 1 pedagogický zamestnanec  
Doba výpožičky: Prepočet na 1 hodinu

Úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu:

1. Teplo:

$$\text{Nm} = \frac{\text{Náklady na teplo za celý rok (EUR)}}{\text{Celková plocha objektu (m}^2\text{)}} = \frac{58864 \text{ (EUR)}}{5264,43 \text{ (m}^2\text{)}} = 11,18 \text{ EUR/m}^2$$

$$\text{Nc} = \frac{\text{Nm} * \text{Sp} * \text{tp}}{24(\text{h}) * 195 \text{ (počet dní vykurovacej sezóny)}} = \frac{11,18 \text{ EUR} * 198,33 \text{ (m}^2\text{)} * 1 \text{ (h)}}{4680} = 0,47 \text{ EUR}$$

$$24(\text{h}) * 195 \text{ (počet dní vykurovacej sezóny)} = 4680$$

Nc náklady v závislosti od plochy a času (EUR)  
Nm celkové náklady na teplo za rok /údaj za rok 2016/  
Sp prenajatá plocha (m<sup>2</sup>)  
tp doba nájmu (h)

2. Vodné a stočné:

V zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach a Vyhlášky MZPSR č. 397/2003 je stanovená celková spotreba vody na jednu osobu 8,1 m<sup>3</sup> za 200 pracovných dní v roku.

$$\text{Msv} = \frac{\text{Počet osôb} * 8,1 \text{ m}^3 * \text{tp} * \text{sadzba za 1m}^2 \text{ vodné, stočné v EUR}}{24 \text{ (h)} * 200}$$

$$\text{Msv} = \frac{31(\text{osôb}) * 8,1 \text{ m}^3 * 1 \text{ (h)} * 2,65 \text{ EUR}}{4800} = 0,14 \text{ EUR}$$

Msv množstvo spotrebovanej studenej vody v závislosti od doby prenájmu a počtu osôb  
tp doba nájmu (h)  
200 počet pracovných dní v roku

3. Zrážková voda:

$$\text{Mzv} = \frac{\text{Nzv} * \text{Po} * \text{tp}}{\text{Poc} * 365} = \frac{2042,28 \text{ (EUR)} * 60 * 1(\text{deň})}{517 \text{ (osôb)} * 365 = 188705} = 0,65 \text{ EUR}$$

Mzv náklad na úhradu zrážkovej vody ročne podľa počtu osôb vo vypožičanom priestore  
Nzv celkové náklady na úhradu za zrážkovú vodu, ročne podľa množstva zrážkovej vody v m3 /údaj  
za rok 2016/

Po počet osôb v prenajatom priestore  
tp doba prenájmu v kalendárnych dňoch  
Poc celkový počet osôb v škole

#### 4. Elektrická energia:

Za predpokladu, že používame bežné elektrické spotrebiče (okrem spotrebičov s vysokou spotrebou) 200 pracovných dní s bežnou prevádzkou 8 hodín denne je prevádzka elektrospotrebičov 1600 hodín za rok.

$$\text{Sp} = \frac{\text{Sc}}{\text{Pc}} \cdot \frac{\text{pp} \cdot \text{tp}}{1600(200 \times 8 \text{ hod.})} \cdot \frac{13159,98 \text{ (EUR)} \cdot 198,33 \text{ (m}^2) \cdot 1 \text{ (h)}}{5264,43 \cdot 1600} = 0,30 \text{ EUR}$$

Sp spotreba el. energie vo vypožičanom priestore závislosti od plochy a času za rok (EUR)

Sc spotreba el. energie (vrátane prenájmu elektromera) za rok (EUR) /údaj za rok 2016/

Pc; celková plocha objektu (m<sup>2</sup>)

pp prenajatá plocha (m<sup>2</sup>)

tp doba nájmu (h)

#### Rekapitulácia

Úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu výpožičky

1. Teplo:	0,47 EUR/hod.
2. Vodné a stočné:	0,14 EUR/hod.
3. Zrážková voda:	0,65 EUR/deň
4. Elektrická energia:	0,30 EUR/hod.
5. Upratovanie a náklady na upratovanie	29,84 Eur/mesiac