

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 42/2021

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Košický samosprávny kraj
Sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO: 35 541 016

Zastúpený: **Spojená škola Kollárova 17, Sečovce**
Sídlo: Kollárova 17, 078 01 Sečovce
IČO: 35568356
IBAN: SK10 8180 0000 0070 0022 6546
IBAN: SK32 8180 0000 0070 0022 6538
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
konajúci prostredníctvom: PaedDr. Štundová Michaela, MBA

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Športový klub ZEMPLÍN Trebišov
obchodné meno:
Sídlo: Tabaková 2074/1, 075 01 Trebišov
Zastúpený: Ing. Ervín Karvaš, predseda združenia
Marek, Varga podpredseda združenia
IČO: 45005656
DIČ: 2022487423
IBAN: SK60 5200 0000 0000 0958 4516
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.

(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti –budova Telocvična súpisné číslo 448 nachádzajúcej sa na pozemku registra C KN p. č. 581/5 vedenej Okresným úradom Trebišov, katastrálny odbor na LV č. 3541 pre katastrálne územie Sečovce, obec Sečovce, okres Trebišov. Uvedená nehnuteľnosť je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zverená do správy č. SN-9/2005, zo dňa 14.12.2005 - rozpočtovej/príspevkovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme.
2. Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v budove Telocvične na nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to:
 - a) nebytové priestory :
 - hala o výmere 1065 m² na poschodí budovy Telocvična

b) prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch zodpovedajúci prenajatej ploche:

- šatňa o výmere 34,77 m² prízemie budovy Telocvična
- umývareň o výmere 39,35 prízemie budovy Telocvična
- WC ženy o výmere 26,52 m²
- WC muži o výmere 33,08 m²

(ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.

3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je znázornené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II **Účel nájmu**

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na účel športových aktivít. Prenajatý nebytový priestor sa bude využívať od 02. 11. 2021 – 30. 11. 2021 (maximálne 10 dní v mesiaci) a to 1-krát 44.týždeň: štvrtok v čase od 14:30 hod. do 20:00 hod., 2-krát 45. týždeň: pondelok a piatok v čase od 14:30 hod. do 20:00 hod., 3-krát 46. týždeň: pondelok, štvrtok v čase od 14:30 hod. do 20:00 hod. a sobotu od 13:30 hod. do 20:00 hod., 3-krát 47. týždeň: pondelok, štvrtok v čase od 14:30 hod. do 20:00 hod. a sobotu od 08:00 hod. do 14:30 hod. a 1-krát 48. týždeň: utorok v čase od 14:30 hod. do 20:00 hod. .

V prípade zmeny termínov, ktoré si určil nájomca v rámci týchto 10 dní, je nájomca povinný oznámiť danú zmenu vopred prenajímateľovi . Ak bude mať prenajímateľ voľný daný prenajatý nebytový priestor, výjde nájomcovi v ústrety. Fakturované budú skutočne využité dni.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet zmluvy.

Čl. III **Nájomné, služby a spôsob platenia**

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 vo výške uvedenej v prílohe č. 2 tejto zmluvy.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä:
 - a) dodávka médií (vody, tepla, TUV a elektrickej energie), dezinfekcia a deratizácia, odvoz komunálneho odpadu, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,
 - b) prevádzka a údržba ostatných priestorov vrátane ich upratovania, ochrana bezpečnosti práce, požiarna ochrana ostatných priestorov a energetika, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby (ďalej len „služby“).

Nájomca je povinný platiť úhrady za služby spojené s nájmom v súlade s týmto bodom zmluvy a prílohou č. 2 tejto zmluvy, ktorá obsahuje rozpis jednotlivých služieb a výšku úhrad za služby, v prospech prenajímateľa.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca a platia sa oddelene bezhotovostným prevodom na účty prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa: SK10 8180 0000 0070 0022 6546 vedený v Štátnej pokladnici a úhradu za služby bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa: SK32 8180 0000 0070 0022 6538 vedený v Štátnej pokladnici, a to na základe vystavených faktúr prenajímateľom.

4. 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. v znení neskorších predpisov. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
5. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však o 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie, k čomu mu nájomca dáva svoj výslovný súhlas. Nájomné vyjadrené v eurách bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Upravené nájomné oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený jednostranne zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

Čl. IV **Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 02. 11. 2021 do 30. 11. 2021, s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. V **Skončenie nájmu**

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom
 - c) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručníkovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.
3. Nájom tiež zaniká písomným odstúpením:
 - a) nájomcu od zmluvy podľa čl. III bod 7 tejto zmluvy,
 - b) prenajímateľa bez predchádzajúceho písomného vyrozumenia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak nájomca:
 - ba) v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe;
 - bb) užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel;
 - bc) neuhradil nájomné a/alebo úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v dobe splatnosti alebo ich neuhradil v plnej výške a ani sa s prenajímateľom písomne nedohodol inak;
 - be) závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve;
 - bf) je právnickou osobou a zanikne s právnym nástupcom, v dôsledku čoho dôjde k zmene v osobe nájomcu;
 - c) prenajímateľa, ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, resp. spoločné priestory, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo

poriadok.

Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Čl. VI **Ďalšie ustanovenia**

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, 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 špecifikovaného v čl. I bod 2 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, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Toto dojednanie je v zmysle § 6 ods.2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, dohodou o tom, že povinnosti vyplývajúce z ust. § 4 a § 5 cit. zákona bude v celom rozsahu v prenajatých priestoroch plniť nájomca. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
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 každú haváriu, poškodenie, poruchu, ohrozenie predmetu nájmu, či potrebu opravy alebo údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho prevádzkovou činnosťou, jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre nájomca vykonávajú akékoľvek práce alebo činnosti alebo zavinením tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ na náklady nájomcu.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
7. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajímateľom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
8. V prípade nesplnenia povinnosti uvedenej v bode 13 tohto článku zmluvy riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 16,60 €, a to za každý deň omeškania sa so splnením tejto povinnosti.
9. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.
10. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
12. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve.

13. Pri vykonávaní činností spojených s účelom nájmu vystupuje nájomca voči tretím osobám ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.
14. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok, resp. prevádzkovú dobu vzťahujúce sa na predmet nájmu. *(platí iba pre priestory, v ktorých existuje prevádzkový poriadok, resp. prevádzková doba a má sa nimi nájomca riadiť – ostatné subjekty vymazať)*

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých štyri sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
 - a) Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 1,
 - b) Rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 2,
4. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä výpoveď a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
5. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručení dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručení tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.
7. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
8. 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 Sečovciach, dňa 26.10.2021.....

V Sečovciach, dňa 26.10.2021.....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....

.....

Spojená škola, Kollárova 17, Sečovice

Pôdorys prizemie Hala

Gymnastická telocvičňa	Miestnosť na odpočínok		Sauna		WC Dievčatá		WC Chlapci		Upratovačka								
	Sprchy		Chodba		Bazén		Chodba 2		Bufet								
Fitness	Fitness malé		Sklad		Chodba 1		Šatňa sauna		Vstupná chodba								
	Chodba 3		Chodba 3		Správa		Elektro rozvodňa										
Stolno-tenisová hala					Šatňa 4		Sprcha 2		Šatňa 3		Šatňa 2		Sprcha 1		Šatňa 1		Sprchy

Spojená škola, Kollárova 17, Sečovice

Pôdorys prizemie Hala

Legenda

- Kabinet – 5,9 x 5,20 m (30,68 m²)
- Sprchy + chodba – 3 x 4,9 m (14,7 m²) 2x (1,8 x 1,9m , 1,1 x 1,8m) 1,3 x 3,05 m (2x sprcha, 2x wc, 2x umyvadlo)
- Šatňa 1 – 9,1 x 3,8 m (34,58 m²) (5x sprcha, 5x umyvadlo)
- Sprcha 1 – 9,1 x 3,8 m (34,58 m²)
- Šatňa 2 – 9,1 x 4,35 m (39,58 m²)
- Šatňa 3 – 9,1 x 3,7 m (33,67 m²)
- Sprcha 2 – 9,1 x 4,35 m (39,58 m²) (5x sprcha, 5x umyvadlo)
- Šatňa 4 – 9,1 x 4,35 m (39,58 m²)
- Stolno-tenisova hala – 17,15 x 9 m (154,35 m²)
- Fitness – 14,8 x 6,95 m (102,86 m²)
- Fitness male – 7,9 x 4,1 m (32,39 m²)
- Gymnastická telocvičňa – 25,1 x 8,55 m (214,60 m²)
- Miestnosť na odpočinok – 4,2 x 4,4 m (18,48 m²)
- Sauna – 3,7 x 3,4 m (12,58 m²)
- Chodba 1 – 4,07 x 1,8 m (7,32 m²)
- Sklad – 4 x 1,7 m (6,8 m²)
- Bazen, sprcha, chodba – 4,10 x 6,2 (25,24 m²) (3x sprcha, 1x wc)
- Šatňa sauna – 4,40 x 4,07 (17,9 m²)

Spojená škola, Kollárova 17, Sečovce

Pôdorys prizemie Hala

Správca - 3,60 x 3,25 (11,7 m²)

Wc dievčata – 11,9 x 3,05 m (36,29 m²) (4x wc, 2x umyvadlo)

Wc chlapci – 6,6 x 5,5 m (36,30 m²) (4x písoár, 3x umyvadlo, 3x wc, 1x vylevka)

Chodba 2 – 6,2 x 1,45 m (8,99 m²)

Elektor rozvodňa – 6,10 x 3,35 m (20,43 m²)

Bufet – 5 x 4,25 m (21,25 m²)

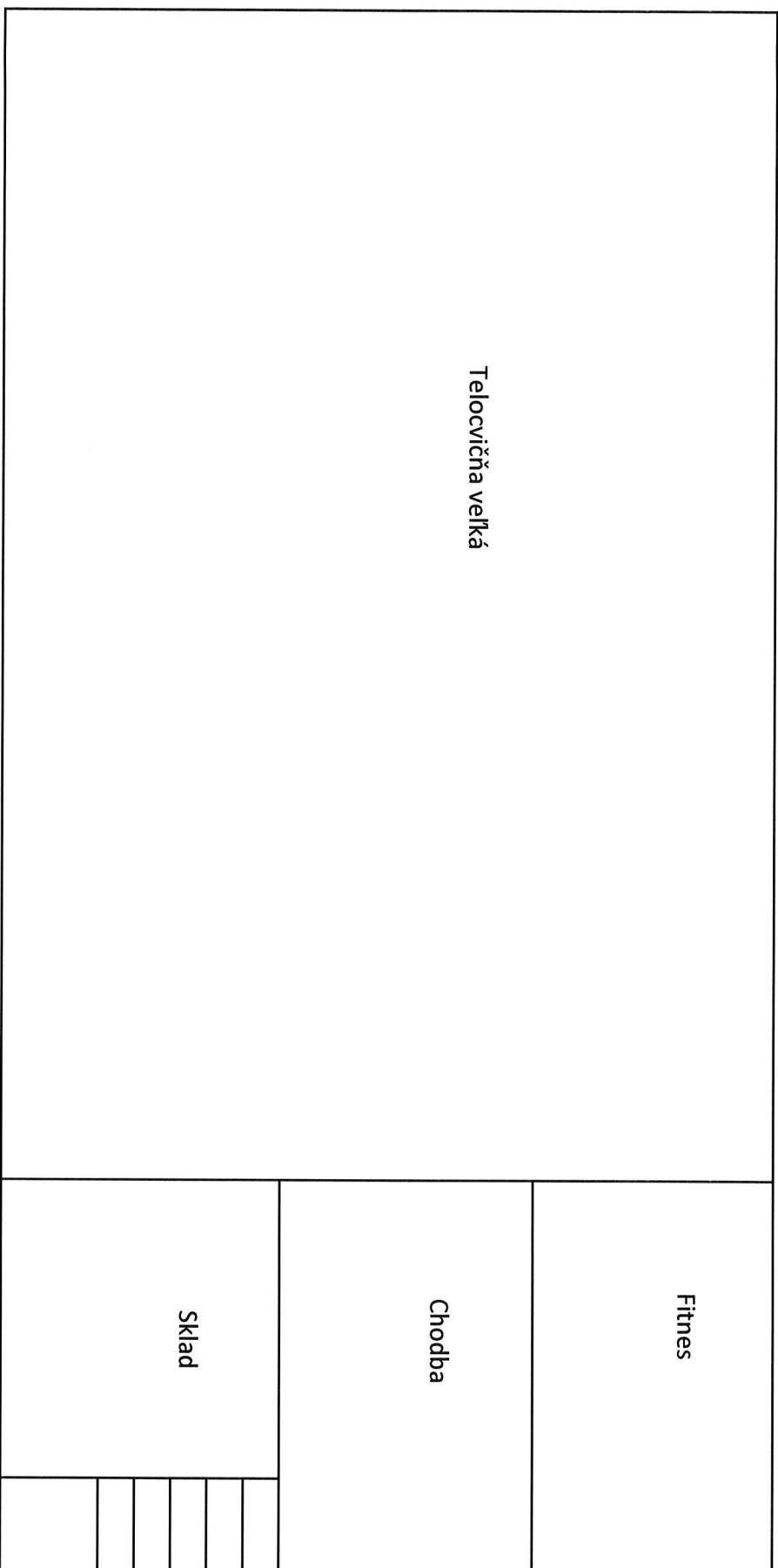
Upratovačka – 3,40 x 2,95 m (10,03 m²) chodbička – 2,65 x 0,75 m (1,98 m²) (1x umyvadlo)

Chodba 3 – 27 x 2,75 (74,25 m²)

Vstupná chodba – 7 x 5,5 + 3,3 x 19,3 m (61,1 m²)

Hala počet miest na sedenie: 300 + 28

Spojená škola Kollárova 17, Sečovice
Pôdorys Hala - 1. poschodie





Príloha č.2

Výpočtový list k nájomnej zmluve č. 42/2021

Prenajatá plocha:

- a) nebytový priestor – hala o výmere 1 065 m² na poschodí budovy TV
- b) šatňa o výmere 34,77 m² prízemie budovy TV
- c) umývareň o výmere 39,35 m² prízemie budovy TV
- d) WC ženy o výmere 26,52 m² prízemie budovy TV
- e) WC muži o výmere 33,08 m² prízemie budovy TV

Pronajatá plocha spolu: 1 328,94 m² / 10 330,50 m³

KALKULÁCIA PREVÁDZKOVÝCH NÁKLADOV PRE ROK 2021 – TELOCVIČŇA VEĽKÁ

TEPLO	2,608 €
Celkové náklady na tepelnú energiu za predchádzajúci rok 2020 v €	42 885,56
Počet dní vykurovacej sezóny	195
Celkový vykurovaný objem priestorov školy v m ³	36 297,9
Prenajatý objem v m ³	10 330,50
Výpočet: $((42\ 885,56\ € * (10330,5 / 36297,9)) / 195) / 24 = 2,608\ €$	
VODNÉ A STOČNÉ – podľa vyhlášky č. 397/2003 Z.z. o smerných číslach spotreby vody	0,054 €
Celková spotreba vody na jednu osobu za rok v m ³	7
Sadzba vodného a stočného od 01.01.2020 v € na m ³	2,472
Počet pracovných dní v roku	200
Počet osôb nájomcu	15
Výpočet: $(7 * 15 * 2,472) / 200 / 24 = 0,054$	
ELEKTRICKÁ ENERGIA technickým prepočtom	3,767 €
Priemerná cena za 1 kWh elektrickej energie v roku 2020	0,235456
Osvetlenie (žiarivky) – počet	8
Osvetlenie (žiarivky) – príkon v kW	2
Výpočet: $8 * 2 * 0,235456 = 3,767$	
ODVOZ A LIKVIDÁCIA KOMUNÁLNEHO ODPADU	0,002 €
Ročné náklady – komunálny odpad a separovaný zber 2020	385,39
Celkový počet osôb v objekte	564
Počet osôb nájomcu	15
Počet pracovných dní v roku	200
Výpočet: $(385,39 * 15 / 564) / 200 / 24 = 0,002$	
UPRATOVANIE	2,602 €
Celkové ročné náklady na upratovanie (osobné náklady a náklady na čistiace prostriedky)	12 490,08
Počet pracovných dní v roku	200
Výpočet: $12\ 490,08 / 200 / 24 = 2,602$	
Prevádzkové náklady na hodinu prenájmu veľkej telocvične v €	<u>9,00 €</u>
Nájomné podľa VZN mesta Sečovce	<u>15,00 €</u>
Nájomne a služby spolu na hodinu prenájmu veľkej telocvične v €	<u>24,00 €</u>