

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 3/2025

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

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:	Košický samosprávny kraj
Sídlo:	Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO:	35 541 016
Zastúpený:	Gymnázium Štefana Moysesu, Školská 13, Moldava nad Bodvou
sídlo:	Školská 13, 045 17 Moldava nad Bodvou
IČO:	00161071
DIČ:	2020745969
konajúci prostredníctvom:	RNDr. Csilla Nagyová, riaditeľka
číslo účtu/IBAN:	SK4281800000007000187073 – služby SK6481800000007000187065 – nájomné
bankové spojenie:	Štátna pokladnica
(ďalej len „prenajímateľ“)	
Nájomca:	Escadra s.r.o.
zastúpený:	Mgr.Art. Ivan Ostrochovský, konateľ
sídlo:	Špitálska 20, 811 08 Bratislava
IČO:	46605355
DIČ:	2023509730
IČ DPH:	SK2023509730
(ďalej len „nájomca“)	

Čl. I

Predmet zmluvy

- Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - školy súpisné číslo 348, na Školskej 13 v Moldave nad Bodvou, parcela registra C KN par. č.1223/1 zastavená plocha a nádvorie o výmere 998 m² vedenej Okresným úradom Košice – okolie, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1915 pre katastrálne územie Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice – okolie. Uvedená nehnuteľnosť je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zverená do správy správcovi Gymnázium Štefana Moysesu, Školská 13, Moldava nad Bodvou - rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme.
- Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v suteréne nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to **nebytové priestory** spolu o výmere **59,74 m²** pozostávajúce z dvoch šatní, spíchn a sociálneho zariadenia v suteréne (ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi. Prislúchajúci podiel na **spoločných priestoroch** zodpovedajúci prenajatej ploche o výmere **100,47 m²**.

Čl. II

Účel nájmu

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať za účelom realizácie nakrúcania filmu s názvom „Interest“ pre produkčnú spoločnosť **Escadra s.r.o.**
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. 1 tejto zmluvy.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje dodávka médií (vody, tepla a elektrickej energie).
Pri výpočte spotreby elektrickej energie je rozhodujúce množstvo, druh, doba používania elektrických prístrojov a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
Výpočet spotreby vody je vykonaný na základe smerných čísel spotreby vody, vyhláška MŽP SR č. 397/2003 Z.z. Celková spotreba vody na jednu osobu za 200 pracovných dní v roku je 8,1m³.
Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška ÚRSO č. 630/2005 Z.z. Náklady na dodané teplo na vykurovanie sa rozpočítavajú v pomere podlahovej plochy nebytových priestorov k celkovej podlahovej ploche všetkých priestorov v objekte rozpočítavania podľa vzorca
$$N_{ks} = \frac{N}{S} \cdot S_{ks}$$
kde predstavuje
N_{ks} – náklady pre konečného spotrebiteľa [euro],
N – náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania [euro],
S – celkovú podlahovú plochu vykurovaných nebytových a spoločných priestorov [m²],
S_{ks} – podlahovú plochu vykurovaného nebytového priestoru a spoluvlastníckeho podielu na spoločných priestoroch konečného spotrebiteľa [m²].
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za predmet nájmu bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa: IBAN SK6481800000007000187065 vedený v Štátnej pokladnici a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa: IBAN SK4281800000007000187073 vedený v Štátnej pokladnici.
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.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 12.07.2025 do 14.07.2025 s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

Čl. V

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. Nájom tiež zaniká písomným odstúpením:
 - a) prenajímateľa bez predchádzajúceho písomného vyrozumenia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak nájomca:
 - aa) v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe;
 - ab) užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel;
 - ac) 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;
 - ad) závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve;
 - ae) je právnickou osobou a zanikne s právnym nástupcom, v dôsledku čoho dôjde k zmene v osobe nájomcu;
 - b) 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.
3. Nájomca zodpovedá za všetky škody a úrazy, ktoré vzniknú počas doby prípravy, trvania a ukončenia zhotovovania audiovizuálneho záznamu nesplnením alebo porušením zmluvných či zákonných povinností zo strany nájomcu, jeho pracovníkov resp. spolupracujúcich osôb, či hostí. V prípade, že odstránenie škody bude vyžadovať odbornú opravu, prenajímateľ si vyhradzuje

- právo voľby takejto osoby. Nájomca je povinný správať sa tak, aby zabránil vzniku úrazov a ujmy na zdraví, a majetku, pričom zodpovedá za všetky takto vzniknuté škody v plnom rozsahu.
4. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľa bezodkladne upovedomiť o spôsobenej škode. Rovnako sa zaväzuje k následnému odstráneniu spôsobenej škody na vlastné náklady vrátane škôd vzniknutých v interiéri, či jeho vybavení s výhradou uvedenou v predposlednej vete predchádzajúceho odseku tohto článku.
 5. 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.
 6. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek filmové zábery, či inou formou zachytené audiovizuálne záznamy predmetu nájmu vyhotovené v rámci filmovania v predmete nájmu budú použité v súlade s právnymi predpismi a dobrými mravmi.
 7. Nájomca sa zaväzuje, že filmové zábery, či inou formou zachytené záznamy predmetu nájmu, nebudú použité akýmkoľvek spôsobom, ktorý by mohol poškodiť prenajímateľa, a že nebudú obsahovať žiadne identifikačné znaky prenajímateľa ani členov jeho domácnosti. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
 8. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby počas doby trvania nájmu nedošlo k obmedzovaniu bežnej prevádzky ulice, na ktorej sa predmet nájmu nachádza, ani k obmedzeniu jej obyvateľov.
 9. Nájomca sa zaväzuje, že v súvislosti s filmovaním nedôjde k porušeniu akýchkoľvek práv a povinností vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov, najmä, nie však iba, z predpisov upravujúcich autorské práva ako aj iné práva duševného vlastníctva či iné práva, ktoré sa priamo alebo nepriamo na filmovanie vzťahujú.
 10. Nájomca sa zaväzuje zlikvidovať odpad, ktorý vznikol pri jeho činnosti v predmete nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi o odpadoch mimo predmet nájmu.
 11. Po ukončení nájomného vzťahu, najneskôr v posledný deň trvania nájmu, je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. Ak tak nájomca neučiní, je prenajímateľ oprávnený nebytové priestory vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľnosti a boli zabezpečené na jeho náklady. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom bez uvedenia prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia zmluvy, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
 12. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.
 13. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 14. 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.
 15. Prenajímateľ sa zaväzuje v budúcnosti s nájomcom uzatvoriť obdobnú zmluvu, čo do obsahu, najmä predmetu a účelu nájmu, doby trvania nájmu a nájomného k tejto zmluve, ak to bude nevyhnutné k nakrúcaniu filmu s názvom „Interest“. Nájomca je povinný záujem o uzatvorenie obdobnej zmluvy oznámiť prenajímateľovi najmenej 10 dní vopred.
 16. Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania tejto zmluvy sú zástupcami a kontaktnými osobami zodpovednými za komunikáciu s druhou zmluvnou stranou nasledovné osoby:
 - za prenajímateľa: Veronika Straková tel.č. : 0903130822
 - za nájomcu: Diana Kačerjaková tel.č. : 0950870256

Čl. VII
Závěrečné 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) rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 1,
 - b) výpočet poplatkov za služby spojené s prenájomom nebytového priestoru ako príloha č. 2,
5. 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.
6. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručенú 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 doručенú 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 Moldave nad Bodvou, dňa 10. 07. 2025

V Moldave nad Bodvou, dňa 10. 07. 2025

Za prenajímateľa: GYMNÁZIUM Š. MOYSESA
Školská 13

Za nájomcu:

...

Príloha č.1

k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 3/2025

Rozpis nájomného a úhrad za služby

Platnosť od: 12.07.2025 do 14.07.2025

Miestnosti	m ²
Šatne, sprchy, sociálne zariadenia a spoločné priestory	160,15

	m ²	hod.	€ mesačne
Nájom – 0,3 €/m2/hod			
Spoločné priestory	100,47	22h	663,10 €
SPOLU			663,10 €
Nájom – 12 € /hod			
Šatne, sprchy, sociálne zariadenie	59,74	22h	264,00 €
Služby spojené s nájomom			
Elektrická energia			7,68 €
Vodné, stočné, zrážková voda			1,26 €
Plyn			2,48 €
Mzdové náklady			6,50 €
SPOLU - služby spojené s nájomom			17,92 €
SPOLU- REKAPITULÁCIA €			945,02 €

Výpočet ceny nájomného - v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Moldava nad Bodvou

Služby spojené s nájomom

Pri výpočte spotreby elektrickej energie je rozhodujúce množstvo, druh, doba používania elektrických prístrojov a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Spotreba elektrickej energie pripadajúca na nájomcu v spoločných priestoroch sa vypočíta ako alikvotná časť z celkovej spotreby energie v spoločných priestoroch za 200 pracovných dní.

Výpočet spotreby vody na základe smerných čísel spotreby vody, vyhláška MŽP SR č. 397/2003 Z. z. Celková spotreba vody na jednu osobu za 200 pracovných dní v roku je 9 m³

Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška ÚRSO č. 630/2005 Z.z. Náklady na dodané teplo na vykurovanie sa rozpočítavajú v pomere podlahovej plochy nebytových priestorov a alikvotnej časti spoločných priestorov k celkovej podlahovej ploche všetkých priestorov v objekte rozpočítavania podľa v vzorca

$$N_{ks} = \frac{N}{S} \cdot S_{ks}$$

kde predstavuje

N_{ks} – náklady pre konečného spotrebiteľa [euro],

N – náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania [euro],

S – celkovú podlahovú plochu vykurovaných nebytových a spoločných priestorov [m²],

S_{ks} – podlahovú plochu vykurovaného nebytového priestoru a spoluvlastníckeho podielu na spoločných priestoroch konečného spotrebiteľa [m²].



Výpočet poplatkov za služby spojené s prenájomom nebytového priestoru

Celková plocha objektu: 1562 m²

Prenajatá plocha : 160,15 m²

1. Voda:

Podľa zákona č. 442/2002 Z. z. Ministerstva životného prostredia SR o verejných vodovodoch a kanalizáciách a vyhlášky č. 397/2003 je stanovená nasledovná sadzba:

Celková spotreba vody vo verejných budovách – školách, na jednu osobu za 200 pracovných dní v roku je 8,1 m³

Vodné, stočné:

$$M_{sv} = \frac{\text{Počet osôb} \times 8,1 \text{ (m}^3\text{)}}{22 \text{ (h)} \times 200} \cdot tp \text{ /h/} \times \text{sadzba za 1 m}^3 \text{ studenej vody v } \text{€}$$

$$M_{sv} = \frac{10 \text{ osôb} \times 8,1 \text{ m}^3}{22 \text{ (h)} \times 200} \times 22 \text{ h} \times 3,17 \text{ €} = 0,018 \times 22 \text{ h} \times 3,17 \text{ €} = \mathbf{1,26 \text{ €}}$$

M_{sv} - množstvo spotrebovanej studenej vody v závislosti od doby výpožičky a počtu osôb

tp - doba výpožičky / h/

200 - počet pracovných dní v roku

2. Elektrická energia

Za predpokladu, že používame bežné elektrické spotrebiče. Pre 200 pracovných dní s bežnou prevádzkou 8 h za deň je prevádzka elektrospotrebičov 1600 h za rok.

$$S_p = \left(\frac{S_c}{P_c} \right) \cdot P_p \cdot \frac{tp}{1600} / \text{€} = \frac{5779, - \text{€}}{1562 \text{ m}^2} \times 160,15 \text{ m}^2 \times \frac{22 \text{ h}}{1600}$$

$$= 3,69 \times 160,15 \text{ m}^2 \times 0,013 = \mathbf{7,68 \text{ €}}$$

Sp - spotreba el. energie vo vypožičanom objekte v závislosti od plochy a času v / €/

Sc - spotreba el. energie v celom objekte za rok / €/

Pc – celková plocha objektu / m²/ Pp - vypožičaná plocha / m²/

tp - doba výpožičky v hodinách

3. Plyn

Na základe ročnej faktúry za služby firmy Veolia

$$Sp = \left(\frac{Sc}{Pc} Pp \right) \cdot \frac{tp}{364 \times 24} \text{ €/}$$

$$Sp = \left(\frac{43997,88}{1562} \cdot 31,16 \right) \cdot \frac{22}{364 \times 24} \text{ €/} = 28,17 \times 0,004 \times 22 = \mathbf{2,48 \text{ €}}$$

Sp - spotreba plynu vo vypožičanom objekte v závislosti od plochy a času v / €/

Sc - spotreba plynu v celom objekte za rok / €/

Pc – celková plocha objektu / m²/

Pp - vypožičaná plocha / m²/

tp - doba výpožičky v hodinách

4. Mzdové náklady

Zohľadnením nákladov na materiál a na mzdy za upratovanie mesačný poplatok za služby určujeme vo výške **6,50 €**

SPOLU	:	17,92 €
Vodné, stočné	:	1,26 €
Elektrická energia	:	7,68 €
Plyn	:	2,48 €
Mzdové náklady	:	6,50 €
