

ZMLUVA o nájme nebytového priestoru č. 5 /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: Obchodná akadémia a Stredná odborná škola obchodu a služieb,
Akademika Hronca 8, Rožňava
Sídlo: Akademika Hronca 8, 048 01 Rožňava
IČO: 57 094 985
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu IBAN: SK26 8180 0000 0070 0072 6196
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Pavol KISS
Sídlo: Čučmianska Dlhá 13, 048 01 Rožňava
Zastúpený: Pavol Kiss
OP č.:
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
Číslo účtu IBAN:
(ďalej len „nájomca“)

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

Čl. I
Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy telocvične so súpisným číslom 226 nachádzajúcej sa v Rožňave - Rožňavská Baňa, na pozemku registra C KN parc. č. 5587/53, ktorá je evidovaná Okresným úradom v Rožňave, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 6661, katastrálne územie Rožňava, obec Rožňava, okres Rožňava (ďalej len „nehnuteľnosť“). Uvedená nehnuteľnosť je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zverená do správy Obchodnej akadémie a Strednej odbornej školy obchodu a služieb, Akademika Hronca 8, Rožňava - rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania nebytový priestor – telocvičňu o výmere 748 m² podlahovej plochy 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“).

Čl. II Účel nájmu

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na športovú činnosť v dohodnutom čase, mimo vyučovacieho procesu školy a to v čase:

Pondelok	16.00 h – 17.00 h
Streda	16.00 h – 17.00 h

2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel v súlade a za splnenia všetkých povinností vyplývajúcich mu z príslušných právnych predpisov. Nájomca vyhlasuje, že sa s predmetom nájmu dôkladne oboznámil a tento spĺňa podmienky príslušných právnych predpisov pre jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu. Za prípadné nesplnenie povinností súvisiacich s účelom, na ktorý je predmet nájmu prenajímaný zodpovedá v celom rozsahu jedine nájomca.
3. Nájomca svojim podpisom na zmluve potvrdzuje prijatie kľúčov od vchodu do telocvične.

Čl. III Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom.
2. 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.
3. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä:
 - a) dodávka médií (vody, tepla, elektrickej energie),
 - b) dezinfekcia, upratovanie a údržba priestorov,(ďalej len „služby“).
4. Prenajímateľ prenajíma uvedené priestory za nájomné **vo výške 10,00 €/hodinu** v zmysle platných Zásad hospodárenia s majetkom KSK.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do 14. dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom došlo k využitiu prenajímaných priestorov na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a platia sa bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa. Podkladom k vystaveniu faktúry je mesačná evidencia využívania priestorov telocvične.
6. 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 SR 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.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od **10. 10. 2025** do **30. 06. 2026** v rozsahu **2 h / týždenne**.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prerušiť nájom v prípade nutnosti prijať v zmluvnom období prenájmania priestorov úsporné opatrenia v organizácii z dôvodu aktuálnej situácie na trhu a rastu cien energií na nevyhnutný čas prijatých opatrení.

Čl. V

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. V súlade s ustanoveniami § 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 dediči po poručiťovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenájiťovi, že pokračujú v nájme.
4. Nájom tiež zaniká písomným odstúpením:
 - a) prenájiťa bez predchádzajúceho písomného vyrozumenia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak:
 - ba) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe,
 - bb) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel,
 - bc) nájomca 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 prenájiťom písomne nedohodol inak,
 - bd) nájomca závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve,
 - be) nájomca je právnickou osobou a zanikne s právnym nástupcom, v dôsledku čoho dôjde k zmene v osobe nájomcu;
 - bf) dôjde k zmene spoločníka totožného s fyzickou osobou podnikateľom u nájomcu, ktorým je obchodná spoločnosť, na ktorú boli práva a povinnosti z tejto nájomnej zmluvy od tejto fyzickej osoby podnikateľa postúpené; Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 - b) prenájiťa, 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. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nájomcovi odovzdá nebytové priestory v stave spôsobilom na účel nájmu v zmysle čl. II tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ zabezpečí:
 - a) dodávku tepla, osvetlenie telocvične, dodávku teplej a studenej vody v rozsahu potrieb a okamžitých možností školy podľa rozpisu používania predmetu nájmu,
 - b) upratovanie telocvične a príľahlých priestorov.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory v súlade s účelom nájmu v zmysle čl. II tejto zmluvy.
4. 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.
5. Vstup do telocvične je povolený len v čistej športovej obuvi, ktorá nezanecháva stopy na podlahe telocvične.
6. V telocvični a jej priestoroch je prísne zakázané:
 - a) kopáť a hádzať loptu do stien,
 - b) presúvať telocvičné náradie po parketách,
 - c) neodborne manipulovať so zariadením telocvične,
 - d) vodiť psov a iné zvieratá,
 - e) vstupovať s bicyklom a inými predmetmi, ktoré môžu spôsobiť škodu na majetku,
 - f) vešať sa na basketbalové koše (z bezpečnostných dôvodov),
 - g) fajčiť, požívať alkoholické nápoje a iné návykové látky.
7. Nájomca zabezpečí po skončení športovej činnosti:
 - a) kontrolu uzatvorenia vody v priestoroch telocvične, vypnutie osvetlenia a zamknutie objektu telocvične,
 - b) určenie osoby, ktorá bude zodpovedať za otváranie a zatváranie telocvične.
8. 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.
9. 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.

10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu, ohrozenie predmetu nájmu, či potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenia alebo zničenie predmetu nájmu.
11. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu, spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami nájomcu. Porušenie tohto článku sa považuje za užívanie predmetu nájmu v rozpore so zmluvou, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s ustanovením čl. V, bod 4.
12. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia – vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradné nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
13. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením 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 a nájomca je povinný uhradiť mu náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
14. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
15. 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.
16. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu odovzdať v stave, ktorý zodpovedá bežnej miere opotrebenia. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
17. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.
18. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka predmetu nájmu.

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 je vyhotovená v troch rovnopisoch, z toho dva pre prenajímateľa a 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. 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.
5. 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 Rožňave dňa 10. 10. 2025

V Rožňave dňa 10. 10. 2025

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Daniela Žiaková
poverená vedením

Obchodnej akadémie a Strednej odbornej školy obchodu a služieb,
Akademika Hronca 8, Rožňava