

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 2/2025

uzatvorená podľa ustanovení 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 a Stredná odborná škola techniky a služieb, SNP 1, Gelnica**
sídlo: **SNP 1, 056 01 Gelnica**
IČO: **57094691**
DIČ: **2122597378**
bankové spojenie: **Štátna pokladnica**
IBAN: **SK92 8180 0000 0070 0072 5687**
Telefón: **053/4821296 0910/545225**
Email: **gymasosgl@gmail.com**
konajúci prostredníctvom: **Mgr. Eva Kubovčíková, poverená riadením školy**
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Katies club fitness s.r.o**
sídlo: **Němcovej 28, 040 01 Košice**
zastúpený: **Mgr. Katarína Čechová, MPH, konateľka**
IČO: **52 391 418**
DIČ: **2121006855**
IBAN: **SK62 1100 0000 0029 4706 9878**
Bankové spojenie: **Tatra banka a.s.**
Telefón: **0904/124124**
Email: **ceo@katiesclub.sk**
Web: **katiesclub.sk**
zapísaný v Obchodnom registri Mestským súdom Košice, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 46336/V
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj so sídlom na Námestí Maratónu mieru č.1, 042 66 Košice je vlastníkom nehnuteľnosti - **budovy Gymnázia Gelnica** so súpisným číslom 1018, nachádzajúcej sa na ulici SNP č. 1 v Gelnici, na pozemku s parcelným číslom 361, ktorá je evidovaná Správou katastra Gelnica v liste vlastníctva č. 765, kat. územie Gelnica, obec Gelnica, okres Gelnica. Prenajímateľ je na základe Zmluvy o zverení nehnuteľného majetku do správy č. SN-47/2002 zo dňa 28. 4. 2003 a jej dodatkov oprávnený uvedenú nehnuteľnosť prenajímať.

2. Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa na prízemí v prístavbe predmetnej nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to nebytové priestory pozostávajúce:
 - z učebne o výmere 52,46 m² (miestnosti č. 103P) a z kabinetu o výmere 12,00 m² (miestnosť č. 105P) (ďalej len „predmet nájmu“),do nájmu nájomcovi. Nájomca má právo užívať aj miestnosti sociálneho zariadenia.
3. Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické alebo fyzické osoby.
4. Nájomca je oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu ohliadkou na mieste samom a v tomto stave ho preberá.

Čl. II

Účel a doba nájmu

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na účely **výchovno-vzdelávacej, záujmovej, rekreačnej a športovej činnosti**.
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.
3. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú počas vybraných pracovných dní (podľa predom zaslaného harmonogramu) v čase od 16:45 hod. do 18:15 hod. (1,5 hodiny / vstup) od 01.11.2025 do 31.08.2026.
4. Nájomca je povinný emailom na skola.gymgl@gmail.com najneskôr:
 - a) do 10 dní od podpisu tejto zmluvy zaslať prenajímateľovi týždenný harmonogram predpokladaných vstupov do predmetu nájmu, ktorý sa bude počas doby nájmu využívať,
 - b) do 10. dňa v nasledujúcom mesiaci zaslať prenajímateľovi výstup z vlastného informačného systému (report) dokladujúci reálny počet vstupov, ktorý sa uskutočnil v danom mesiaci.

Čl. III

Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

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.
2. Nájomné vo výške:
 - a. 6,50 €/ hodina za učebňu (miestnosť č. 103P),
 - b. 2,50 €/ hodina za kabinet (miestnosť č. 105P),t.j. celkovo 13,50 € za jeden 1,5 hodinový vstup bolo určené dohodou zmluvných strán najmenej v takej výške aká je v danom čase a danom mieste obvyklá v nadväznosti na *Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Gelnica č. 110/2023 a jeho Doplnku č.1 zo dňa 14.04. 2025 o určení sadzieb nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Gelnica*.
3. V rámci služieb spojených s užívaním predmetu nájmu sú v cene zahrnuté aj služby spojené s dodávkou tepla, elektrickej energie, vody (vodné/stočné) a odvozu bežného komunálneho odpadu pre všetky osoby, s účasťou ktorých sa počas doby nájmu na v predmete nájmu počíta. Pri stanovení celkovej sumy nájmu sa pritom prihliada na

zvýšené náklady za dodávku týchto služieb dodávateľmi v predchádzajúcom kalendárnom roku.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby nájmu bude do prenajatých priestorov dodávané teplo podľa bežného denného režimu pracovného dňa (čo podľa platnej Individuálnej zmluvy o energetických službách so spoločnosťou Veolia Energia Comfort Košice predstavuje po 16.00 hod. štátnou normou stanovenú teplotu vo výške 15° C) a preto nevznikajú ďalšie dodatočné náklady na vykurovanie. Ďalšie služby spojené s užívaním predmetu nájmu ako sú: upratanie priestorov (napr. lepiace pásy na podlahe a pod.), odvoz veľkokapacitného odpadu a iné bude riešiť nájomca vo vlastnej réžii a na vlastné náklady.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné prenajímateľovi bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici SK92 8180 0000 0070 0072 5687 naraz za celý mesiac (13,50 € x počet vstupov v mesiaci). Úhrada je splatná najneskôr do 10. dňa nasledujúceho mesiaca.
6. V prípade, že nájomca neuhradí úhradu v dohodnutej lehote, zaplatí prenajímateľovi od prvého dňa omeškania úrok z omeškania v zmysle ustanovenia § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorý je vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska, platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Čl. IV

Režim zabezpečenia, vstupu/odchodu z predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude na vstup do predmetu nájmu používať len bielu bránku a bočný vchod nad školskou jedálňou, ktoré pri odchode (rovnako ako dvere do vlastných priestorov) vždy uzamkne prevzatými kľúčmi. Ďalej sa nájomca zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nebude vstupovať do ostatných priestorov školy mimo predmetu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že v čase mimo prevádzkovej doby prenajímateľa (dni prac. pokoja, sviatky, prac. dni po 17.00) bude pri vstupe/odchode z budovy školy používať prevzatý bezpečnostný kód na odblokovanie/zablokovanie elektronického zabezpečovacieho systému v časti budovy školy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu. Tento kód bude nájomca chrániť pred zneužitím a prezradením iným osobám.
3. Nájomca sa zaväzuje, že v čase prevádzkovej doby prenajímateľa (prac. dni od 6.00 ráno do 17.00 večer) nebude pri vstupe/odchode z budovy školy používať prevzatý bezpečnostný kód, aby nedošlo k samovoľnému spusteniu alarmu zamestnancami prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje, že v čase realizácie vlastných vstupov bude súčinný pri zabezpečení dodržiavania platných dopravných predpisov a VZN mesta Gelnica pri parkovaní svojich klientov v okolí areálu školy. V prípade opakovaných porušení týchto predpisov je ochotný pristúpiť k podpisu dodatku zmluvy v súvislosti s realizáciou parkovania klientov na pozemku školy s primeranou finančnou odplatom.

Čl. V

Podmienky nájmu

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. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Prenajímateľ bude v prenajatých priestoroch v súlade s § 6 ods.2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov plniť všetky povinnosti vyplývajúce z ust. § 4 a § 5 cit. zákona okrem povinnosti vyplývajúcej z ust. § 4 písm. e) (zabezpečenie školenia a overenia vedomostí o OPP zamestnancov a osôb zdržiavajúcich sa v prenajatých priestoroch), za ktoré zodpovedá nájomca. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

3. 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.
4. **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.
5. **Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku** vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
6. 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.
7. Nájomca **zodpovedá za všetky osoby** nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.
8. Nájomca **nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania** bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. 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.
10. 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.
11. Nájomca sa zaväzuje **pri nakladaní s odpadom** riadiť všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR ako aj VZN Mesta Gelnica. Zaväzuje sa ukladať do zberných nádob pred budovou školy len povolené druhy odpadu (komunálny odpad, bioodpad,...) a v spolupráci s prenajímateľom separovať recyklovateľné druhy odpadu (plasty, papier,...). Odvoz vlastného veľkokapacitného odpadu, nebezpečného odpadu, elektroodpadu alebo odpadu spojeného so stavebnou alebo inou vlastnou činnosťou zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

Čl.

VI Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu uvedenej v tejto zmluve.
2. Nájom môže byť ukončený aj vzájomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou zmluvy, ktoré musia byť vyhotovené písomne.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak :

- a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa čl. IV tejto zmluvy,
 - c) nájomca neposkytuje prenajímateľovi služby, na poskytovanie ktorých sa zaviazal,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v prenajatom priestore,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor,
 - f) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak.
5. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu.
6. Výpovedná lehota je obojstranne pri bode 3 a 4 jeden mesiac a pri bode 5 tri mesiace. Lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je platná dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Akékoľvek zmeny a dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť očíslované a podpísané zmluvnými stranami.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle, zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť, čo na znak súhlasu potvrdzujú vlastnoručným podpisom.

V Gelnici dňa 21. 10. 2025

Za prenajímateľa:

Gymnázium a Stredná odborná škola techniky a služieb
GELNICA
4

Mgr. Eva Kubovčíková
poverená riadením

V Gelnici dňa 21. 10. 2025

Za nájomcu:

Kafes club
PHYSIO & FITNESS CLINIC

Námestiteľka
iCC

Mgr. Hana H v.r.
konateľka