

## Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 21/2023

uzavretá podľa zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. v platnom znení a zákona č.446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov a Občianskeho zákonníka

### Článok I. Zmluvné strany

**Nájomca:**  
Obchodné meno: **thyssenkrupp rothe erde Slovakia, a.s.**  
Sídlo: Robotnícka, 017 01 Považská Bystrica  
Zastúpený: Správcom na základe generálneho plnomocenstva  
**Správca:** **Stredná odborná škola strojnícka, Športovcov 341/2, Považská Bystrica**  
Sídlo: ul. Športovcov 341/2, 017 49 Považská Bystrica  
Právna forma: príspevková organizácia  
Štatutárny orgán: **Ing. Peter Tamaši, riaditeľ**  
IČO: 17050561  
DIČ: 2020712617  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu: 7000507460/8180  
IBAN: SK5381800000007000507460  
Telefonický kontakt: 042/4326404  
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne  
K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín  
/ďalej len nájomca/

**a**

**Podnájomca:** **TEMPUS s. r. o.**  
Sídlo: Gorkého 10, 811 01 Bratislava – mestská časť Staré Mesto  
Štatutárny orgán: Mgr. Michaela Varhaníková, konateľ  
IČO : 36 008 354  
Bankové spojenie: Unicredit Bank a.s. Považská Bystrica  
IBAN: SK12 1111 0000 0066 1889 8008  
Názov a č. registra: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I ,vložka číslo 118263/B  
/ďalej len podnájomca/  
Telefonický kontakt: 0905175978

### Článok II. Predmet podnájmu

- Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania nebytové priestory v budove SOŠ strojníckej, zapísanej na LV č.4388, kat. územie Považská Bystrica ako výrobná hala súpisné číslo 2688, postavenej na parcele č. 5419/6 na adrese Stredná odborná škola, ul. Športovcov 341/2, 017 49 Považská Bystrica.
- Celková výmera podlahovej plochy podnájmu je 598 m<sup>2</sup>, z toho je podlahová plocha :
  - výrobný priestor (nová dielňa).....583 m<sup>2</sup>,
  - kancelária (nová dielňa).....78 m<sup>2</sup>,
  - šatňa (nová dielňa) .....56 m<sup>2</sup>,
  - sklad vykurovaný (nová dielňa) .....11,2 m<sup>2</sup>,
  - sklad vykurovaný (nová dielňa).....7,8 m<sup>2</sup>,
  - soc. zariadenie (nová dielňa) .....10 m<sup>2</sup>,
  - spoločné priestory (nová dielňa).....17 m<sup>2</sup>.

3. Na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 22.10.2008 uzatvorenej medzi Trenčianskym samosprávnym krajom, Hviezdoslavova 1, 911 50 Trenčín, ako prenajímateľom a spoločnosťou thyssenkrupp rothe erde Slovakia, a. s., Robotnícka, 017 01 Považská Bystrica ako nájomcom a Strednou odbornou školou, Športovcov 341/2, Považská Bystrica ako správcom sa spoločnosť thyssenkrupp rothe erde Slovakia, a.s. stala nájomcom všetkých nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Považská Bystrica a zapísaných na LV č. 4388, Správa katastra Považská Bystrica.

V Zmluve o výkone správy a údržby uzatvorenej medzi spoločnosťou thyssenkrupp rothe erde Slovakia, a. s., Robotnícka, 017 01 Považská Bystrica ako nájomcom a Strednou odbornou školou, Športovcov 341/2, Považská Bystrica ako správcom sa zmluvné strany v čl. VI. Podnájomné vzťahy bod 1. dohodli, že Stredná odborná škola bude vykonávať správu nájomných zmlúv, ktoré boli ku dňu podpísania tejto zmluvy platné a účinné a ktorých predmetom je nájom niektorých priestorov, resp. vecí tvoriacich predmet správy a údržby. V rámci správy existujúcich nájomných zmlúv sa Stredná odborná škola zaviazala prijímať nájomné od týchto nájomcov, zabezpečovať týmto nájomcom nerušený výkon ich práv vyplývajúcich z nájomných zmlúv, ako aj plniť si povinnosti vo vzťahu k týmto nájomcom vyplývajúce z nájomných zmlúv. V Zmluve o výkone správy a údržby v čl. VI. Podnájomné vzťahy bod 2. a 3. sa spoločnosť thyssenkrupp rothe erde Slovakia, a. s. ako nájomca uvedených priestorov a Stredná odborná škola ako správca uvedených priestorov tiež dohodli, že nové nájomné zmluvy po skončení existujúcich nájomných vzťahov bude uzatvárať Stredná odborná škola v mene nájomcu a na svoj účet, a to výlučne ako podnájomné zmluvy, pričom je povinná si vyžiadať predchádzajúci súhlas Trenčianskeho samosprávneho kraja, ako aj súhlas spoločnosti thyssenkrupp rothe erde Slovakia, a. s.. Stredná odborná škola bude spravovať aj tieto nové podnájomné zmluvy.

### **Článok III. Účel podnájmu**

Podnájomca sa zaväzuje využívať predmet podnájmu za účelom prevádzkovania strojárkej výroby v súlade s predmetom podnikania podľa výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín. Ide o efektívnejšie využitie majetku, ktorý sa dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti.

### **Článok IV. Doba podnájmu**

Zmluva o podnájme sa uzatvára na dobu určitú, **od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2023.**

### **Článok V. Podnájomné a úhrada nákladov za poskytované služby**

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške podnájmu v sume **22,00 €** ročne za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy nebytového priestoru výrobného, čo ročne predstavuje výšku **12 826,00 €** a **mesačne výšku 1068,83 €** a na výške podnájmu v sume **40,00 €** ročne za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy nebytového priestoru kancelárskeho, čo ročne predstavuje výšku **3120,00 €** a **mesačne výšku 260,00 €** a na podnájomnom vo výške **13,28 €** ročne za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy šatne, čo ročne predstavuje výšku **743,68 €** a **mesačne výšku 61,97 €** a na podnájomnom vo výške **15,00 €** ročne za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy skladového priestoru vykurovaného, čo ročne predstavuje výšku **285,00 €**, **mesačne výšku 23,75 €** a na podnájomnom vo výške **13,28 €** ročne za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy nebytového priestoru sociálneho, čo ročne predstavuje výšku **132,80 €** a **mesačne výšku 11,07 €** a

na podnájomnom vo výške **8,50 € ročne** za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy nebytového priestoru spoločného, čo ročne predstavuje výšku **144,50 €** a **mesačne výšku 12,04 €**.

Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že výška nájomného sa každý rok automaticky upravuje o mieru inflácie, meranú indexom spotrebiteľských cien v %-nom vyjadrení, podľa inflačného koeficientu, oficiálne potvrdeného Štatistickým úradom Slovenskej republiky, a to od 1.1. príslušného kalendárneho roka, v ktorom Štatistický úrad mieru inflácie potvrdil. Miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien dosiahla v roku 2022 oproti predchádzajúcemu roku v priemere **12,8%**.

Podnájomné vo výške **1607,76 €** bude podnájomca platiť vopred, mesačne na účet správcu Štátna pokladnica, č. účtu 7000507460/8180 vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

2. Za poskytované služby platí podnájomca **mesačne preddavok vo výške 1992,58 €** na účet správcu Štátna pokladnica, č. účtu 7000507460/8180 vždy vopred do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

V tejto cene sú zahrnuté náklady na:

- dodávku elektrickej energie	podľa spotreby na elektromere
- vodné a stočné	56,26 €
- teplo	1495,85 €
- teplo na ohrev TUV	289,86 €
- odvoz komunál. odpadu	41,82 €
- upratovanie	54,97 €
- dažďová voda	53,82 €

3. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami na služby a reálnymi nákladmi si vyúčtujú ročne, a to k 31.12. príslušného kalendárneho roka. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania sú splatné do 30 dní od doručenia. Zmluvná strana, ktorá bude v omeškanií s plátbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná druhej strane zaplatiť úrok z omeškanií vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškanií.
4. Podnájomca je povinný riadne a včas uhrádzať plátbu za užívanie predmetu podnájmu, úhradu za služby, resp. preddavky za ne. Ak podnájomca neuhradí túto plátbu za poskytované služby vo výške a lehote uvedenej v ods. 1. a 2. tohto článku zmluvy, je povinný uhradiť úrok z omeškanií 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškanií.
5. V prípade, že podnájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s podnájmom nebytového priestoru, je správca oprávnený účtovať podnájomcovi úrok z omeškanií vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškanií.
6. Správca je oprávnený zmeniť výšku plátby za podnájom a výšku mesačných preddavkov za poskytované služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb. Rovnako je správca oprávnený každý rok meniť výšku plátby za podnájom o infláciu.

## Článok VI.

### Práva a povinnosti správcu a podnájomcu

#### A. Správca:

1. Správca sa zaväzuje odovzdať podnájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní

nebytového priestoru zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav nebytového priestoru v čase odovzdania. Zápisnica bude prílohou tejto zmluvy.

2. Správca je povinný umožniť podnájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s podnájomom.
3. Správca je povinný riadne a včas poskytovať podnájomcovi služby, ku ktorým sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Správca je oprávnený vykonávať kontrolu stavu podnájmu a spôsobu užívania predmetu podnájmu. Podnájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.
5. Správca nezodpovedá za majetok podnájomcu umiestneného v prenajatých priestoroch.

## **B. Podnájomca:**

1. Podnájomca je oprávnený nebytový priestor užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať všetky povinnosti podnájomcu vymedzené zákonom č.116/1990 Zb. v platnom znení.
2. Podnájomca sa pri výkone podnájomného práva zaväzuje zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, z čoho vyplýva aj **zákaz zvrárania na pracovisku**, nakoľko podnájomca je v spoločnom priestore dielni, kde prebieha výchovno-vyučovací proces. Pri obsluhu žerjavu je tiež potrebné dodržiavať bezpečnosť pri práci a obsluhu môže prevádzať len oprávnená osoba.
3. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť správca a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Podnájomca je oprávnený bez súhlasu správcu vykonať na svoje náklady iba drobné vnútorné úpravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter objektu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať po predchádzajúcom písomnom súhlase správcu.
5. Podnájomca je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na hnutel'nom/nehnutel'nom majetku, vrátane škôd nezavinených nájomcom
6. Podnájomca nie je oprávnený prenechať priestor podnájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám.
7. Podnájomca je povinný predmet podnájmu chrániť pred poškodením alebo zničením.
8. Podnájomca je povinný v priestoroch podnájmu vo výlučne jeho užívaní zabezpečiť upratovacie služby na vlastné náklady. V priestoroch podnájmu udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas podnájmu nedochádzalo k poškodeniu nebytových priestorov. Ak bude preukázané zavinenie podnájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory alebo inventár na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.
9. V prípade ukončenia podnájmu je podnájomca povinný v deň skončenia podnájmu nebytový priestor vrátiť zápisnične správcovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé

opotrebovanie. O vrátení predmetu nájmu spíšu obe strany protokol, v ktorom sa opíše najmä stav nebytového priestoru v čase vrátenia.

10. Podnájomca je povinný do 15.1. príslušného kalendárneho roka správcovi písomne nahlasovať priemerný stav zamestnancov pre účely zúčtovania a nahlasovania údajov k určeniú poplatku za komunálne odpady.
11. Podnájomca súhlasí, aby bol rezervný kľúč od prenajatých priestorov, v zapečatenej obálke umiestnený na vrátnici školy, pre prípad škodovej udalosti.

## **Článok VII. Skončenie podnájmu**

1. Podnájom skončí uplynutím lehoty, na ktorú bol dojednaný. V prípade neodovzdania predmetu podnájmu podnájomcom v deň ukončenia nájomného vzťahu, je správca oprávnený účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z mesačného nájomného za každý deň omeškania.
2. Zmluvné strany môžu skončiť podnájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty podnájmu na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
3. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č.116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany aj z akéhokoľvek iného dôvodu resp. aj bez udania dôvodu.
5. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane a skončí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Výpoveď musí byť písomná.

## **Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom **01. 01. 2023.**
2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomnou formou po dohode zmluvných strán.
3. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č.116/1990 Zb. v platnom znení a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, správca prevezme jedno a podnájomca jedno vyhotovenie tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si zmluvu pred podpisom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

Príloha č.1 Zápisnica o odovzdaní a prevzatí priestorov podnájmu  
Príloha č.2 Rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti  
majetku  
Príloha č.3 Aktuálny výpis z obchodného registra  
Príloha č.4 Kalkulácia

V Považskej Bystrici, dňa 29. 12. 2022

Správca:

Podnájomca:

---

Ing. Peter Tamaši  
riaditeľ SOŠ strojníckej  
Považská Bystrica

---

Mgr. Michaela Varhaníková, konateľ  
TEMPUS s.r.o.

## Zápisnica o odovzdaní a prevzatí priestorov podnájmu

Podnájomca (preberajúci) preberá od správcu (odovzdávajúceho) nebytové priestory, ktoré sú predmetom Zmluvy o podnájme nebytových priestorov č. **21/2023** v nasledovnom stave:

Podnájomca preberá priestory v stave :

- podlaha – poškodená, kompaktná,
- osvetlenie – funkčné,
- elektrorozvody bez závad,
- dvere – nepoškodené, funkčné,
- umývadlá vrátane armatúr a odtokov – nepoškodené, funkčné,
- okná – päť okenných výplní prasknutých/rozbitých.

V Považskej Bystrici, dňa 29. 12. 2022

Odovzdávajúci:

Preberajúci:

---

Ing. Peter Tamaši  
riaditeľ SOŠ strojníckej  
Považská Bystrica

---

Mgr. Michaela Varhaníková  
konateľ TEMPUS s. r. o.

## **Rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku**

Stredná odborná škola strojnícka, Športovcov 341/2, v Považskej Bystrici je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja a to:

- budovy Výrobnej haly, Športovcov 341/2, Považská Bystrica, zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č.4388, kat. územie Považská Bystrica, ako výrobná hala, postavenej na parcele č.5419/6.

V týchto budovách správcu dočasne nevyužíva priestory na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti a ani v súvislosti s ním a to o celkovej výmere 656 m<sup>2</sup> v členení:

a) výrobný priestor (nová dielňa).....	583 m <sup>2</sup> ,
b) kancelária (nová dielňa).....	78 m <sup>2</sup> ,
c) šatňa (nová dielňa) .....	56 m <sup>2</sup> ,
d) sklad vykurovaný (nová dielňa) .....	11,2 m <sup>2</sup> ,
e) sklad vykurovaný (nová dielňa).....	7,8 m <sup>2</sup> ,
f) soc. zariadenie (nová dielňa) .....	10 m <sup>2</sup> ,
g) spoločné priestory (nová dielňa).....	17 m <sup>2</sup> .

Podľa zákona č.446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov a v súlade s čl.10 Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja v platnom znení riaditeľ Strednej odbornej školy strojníckej v Považskej Bystrici Ing. Peter Tamaši ako štatutárny orgán rozhodol **o dočasnej prebytočnosti** uvedených priestorov.

Uvedený, dočasne prebytočný majetok bude prenechaný dočasne do nájmu na základe výsledku zverejneného zámeru priameho nájmu č. **7/2022**.

V Považskej Bystrici, dňa 07. 12. 2022

---

Ing. Peter Tamaši  
riaditeľ SOŠ strojníckej  
Považská Bystrica