

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 1/2023

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

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Stredná odborná škola, Športová 675 , Stará Turá
Sídlo: Športová 675, 916 01 Stará Turá
Zastúpený: Ing. Milan Duroška, riaditeľ
IČO : 00893188
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15
Číslo účtu: SK56 8180 0000 0070 0050 7284
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín

a

Nájomca: PhDr. Vera Teplíčková
Obchodné meno: PhDr. Vera Teplíčková
Sídlo: SNP 261/39, 916 01 Stará Turá
OP: HC309377
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Názov a číslo registra: Výpis zo Živnostenského registra č. Okresného úradu v Novom Meste nad Váhom, odbor živnostenského podnikania

Článok II.

Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor v budove školského internátu SOŠ Stará Turá, na ul. Športová 675/3, Stará Turá, zapísanej na LV č. 2685, katastrálne územie Stará Turá, postavenej na parcele č. 166. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je
25 m² – miestnosť č. 301 -25m² /kancelárske priestory/

Článok III.

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu za účelom výkonu jeho podnikateľskej činnosti zapísanej v predmete činnosti podľa výpisu zo Živnostenského registra č. Okresného úradu v Novom Meste nad Váhom, odbor živnostenského podnikania. Ide o efektívne využitie majetku, ktorý sa dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, nájom začína dňom 01.03.2023 a končí 31.12.2023.

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **23,00 €** ročne za 1 m² podlahovej plochy kancelárskeho priestoru, čo ročne predstavuje výšku 575,00 €, čo mesačne predstavuje výšku 48 €, **čo je za desať mesiacov suma 480 €**. Nájomné nájomca zaplatí jednorazovo vopred na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15, číslo účtu SK56 8180 0000 0070 0050 7284 a je splatné vždy do 10. dňa od doručenia faktúry, v príslušnom mesiaci kalendárneho roka.
2. Za poskytované služby platí nájomca ročne 1032 € ročne, čo je mesačne 86 €, **čo je za desať mesiacov 860 €** na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15, číslo účtu SK56 8180 0000 0070 0050 7284 a je splatné vždy do 10. dňa od doručenia faktúry, v príslušnom mesiaci kalendárneho roka. V ročnej zálohovej čiastke je zahrnuté:

Plyn – vykurovanie	819,00 €
Dodávka elektrickej energie, vlastné meranie	180,00 €
Vodné a stočné	33,00 €
Spolu: ročne / mesačne	1032,00 € / 86,00 €

3. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami za poskytnuté energie a reálnymi nákladmi si vyúčtujú jeden krát ročne a to k 28.02. príslušného kalendárneho roka alebo pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania sú splatné do 30 dní od doručenia faktúry. Zmluvná strana, ktorá bude v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná druhej strane zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. s úhradou za poskytnuté energie spojené s prenájmom nebytového priestoru, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy, za každý deň omeškania.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov za poskytované energie, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej všeobecne záväzným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb, alebo ak sa zmenia obvyklé ceny v regióne, prípadne nariadením kontrolných orgánov zriaďovateľa.

Článok VI. Ďalšie dohodnuté podmienky

1. Nájomca je povinný prenajímateľovi umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly technického stavu budovy, vykonania inventarizácie a kontroly vykonávania údržby a opráv na predmete nájmu.

2. Za celkové revízie vyhradených zariadení zodpovedá prenajímateľ, ktorý ich hradí zo svojich prostriedkov. U zariadení, ktoré užíva nájomca a nie sú súčasťou budovy (aj novo inštalované zariadenie) si nájomca zabezpečí vykonanie revízií sám na vlastné náklady a prenajímateľ za ne nezodpovedá. Tieto revízne správy, prípadne ich kópie predkladá nájomca prenajímateľovi na založenie.
3. Nájomca je povinný priebežne hlásiť aktuálny počet, druh, príkon používaných elektrospotrebičov, počet osôb s trvalým pracovným miestom v prenajatom priestore.
4. Nájomca je povinný oznamovať zmeny oproti údajom nahlásených pri príprave výpočtu zálohových platieb. V prípade neaktualizovania počtu elektrospotrebičov a počtu osôb, bude nájomníkovi vyúčtovaná paušálna suma za spotrebu elektrickej energie a vody.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude vykonávať údržbu len na vykurovacích telesách (radiátoroch), vodovodných batériách, toaletách a sprchách v prenajatých a spoločných priestoroch.
6. Prenajímateľ po dohode s nájomcom zabezpečuje strážnu službu len v spoločných priestoroch a nenesie zodpovednosť za prípadné vzniknuté škody v prenajatých priestoroch nájomníka a za škody spôsobené na vonkajších parkovacích plochách a prípadných škodách na parkovaných vozidlách.
7. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať opatrenia na reguláciu vstupu (časové vymedzenie v súlade s prevádzkovým poriadkom, technické zariadenia zabráňujúce vstup neoprávnených osôb bočnými vchodmi) do objektov mimo hlavného vstupu cez vrátnicu.
8. V prípade nezaplatenia faktúr v lehote splatnosti za spotrebované jednotlivé druhy energií a nájomných platieb, môže prenajímateľ deň po lehote splatnosti prerušiť nájomcu od dodávky tepla, vody, elektrickej energie.

Článok VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A. Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi 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. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, ku ktorým sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu umiestnený v prenajatých priestoroch.
5. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

B. Nájomca:

1. Nájomca je oprávnený nebytový priestor užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi.

2. Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, dodržiavať povinnosti vyplývajúce z ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, ako aj ďalších platných právnych predpisov v oblasti BOZP.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi a osobne zaznamenať do „Knihy závad“ umiestnenej na vrátnici budovy potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa 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 prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na majetku, vrátane škôd nezavinенých nájomcom. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škodu, tento je povinný poškodený priestor alebo inventár na vlastné náklady opraviť alebo škodu uhradiť.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do užívania tretím osobám.
7. Nájomca je povinný v prenajatom nebytovom priestore vo výlučnom jeho užívaní zabezpečiť upratovacie služby na vlastné náklady. V prenajatom nebytovom priestore udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu nebytového priestoru.
8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný nebytový priestor vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní nebytového priestoru sa spíše protokol.

Článok VIII. Skončenie nájmu

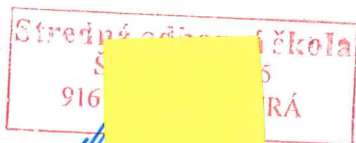
1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
 - a) Nájomca ku dňu skončenia nájmu je povinný odovzdať prenajímaný priestor. V prípade, že nájomca prenajímaný priestor neuvolní, prenajímateľ odstavi prenajatý priestor od prívodu vody, tepla a elektrickej energie a uvedený priestor uzamkne.
 - b) V prípade neodovzdania predmetu nájmu nájomcom v deň ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený účtovať pokutu vo výške 0,05 % z predchádzajúceho mesačného nájomného za každý deň omeškania.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
3. Vypovedať zmluvu o nájme môžu zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších priestorov.
4. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany bez udania dôvodu s výpovednou lehotou jeden mesiac a tá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.

Článok IX.
Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia.
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. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšie súvisiace právne predpisy.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach – prenajímateľ obdrží dve, nájomca a Trenčiansky samosprávny kraj obdržia po jednom vyhotovení zmluvy.
5. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si zmluvu pred jej 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 : rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku
Príloha č. 2 : zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru
Príloha č. 3 : výpis zo Živnostenského registra
Príloha č. 4 : predchádzajúci súhlas predsedu TSK

V Starej Turej 30.1.2023

prenajímateľ
Stredná odborná škola



.....
Ing. Milan Duroška
riaditeľ

nájomca
PhDr. Vera Teplíčková

A handwritten signature in blue ink that reads "PhDr." followed by a yellowed-out area and a large, sweeping flourish.

.....
PhDr. Vera Teplíčková

ROZHODNUTIE

o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku Trenčianskeho samosprávneho kraja v správe školy

Stredná odborná škola, Športová 675, 916 01, Stará Turá je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja a to:

- budova školského internátu, Športová 675/3, Stará Turá, zapísané v katastri nehnuteľností na LV č. 2685, kat. územie Stará Turá ako internát súp. č. 675/3 postavenej na Parcele č. 166.

V tejto budove správca dočasne nevyužíva priestory na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti a ani v súvislosti s ním a to o celkovej výmere 35 m² v členení:

Školský internát - 3.poschodie - miestnosť č. 301 - 25 m²

V súlade so zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov a čl. 10, bod 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja riaditeľ Strednej odbornej školy v Starej Turej, Ing. Milan Duroška, ako štatutárny orgán správcu rozhodol o dočasnej prebytočnosti uvedených priestorov.

Uvedený dočasne prebytočný majetok bude na základe výsledku zámeru priameho nájmu prenechaný dočasne do nájmu.

Stará Turá 25.1. 2023



Ing. Milan
riaditeľ SOŠ

Z á p i s n i c a
o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru

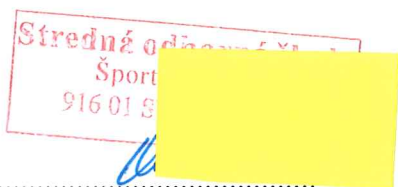
Odovzdávajúci:	Stredná odborná škola, Športová 675, Stará Turá
Sídlo:	Športová 675, 916 01 Stará Turá
IČO:	00893188
Zastúpený:	Ing. Milan Duroška, riaditeľ
Preberajúci, nájomca:	PhDr. Vera Teplíčková
Sídlo:	SNP 261/39, 916 01 Stará Turá
OP:	HC309377

Preberajúci, nájomca prevzal podľa Zmluvy o nájme nebytových priestoroch č. 1/2023 do užívania nebytový priestor o výmere 25 m² - miestnosť č.301

Odovzdávajúci odovzdal priestor preberajúcemu bez závad, v stave spôsobilom na riadne užívanie.

V Starej Turej.....24.2.2023

odovzdávajúci:
Stredná odborná škola



.....
Ing. Milan Duroška
riaditeľ

preberajúci:
PhDr. Vera Teplíčková

.....
PhDr. Vera Teplíčková