

Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 45/2023

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
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne
K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín
/ďalej len nájomca/

a

Podnájomca :

HARCOLINE s. r. o.
Sídlo: Nám. SNP 18/18, 015 01 Rajec
Štatutárny orgán : Ing. Jozef Harvanec, konateľ, t. č. 0903 554 480
IČO: 36 755 761
Bankové spojenie: ČSOB a.s. pobočka Považská Bystrica
Číslo účtu IBAN: SK12 7500 0000 0040 0927 2991
Názov a číslo registra: Obchodný register Okresného súdu Žilina, vložka číslo 51907/L
/ďalej len podnájomca/

Článok II. Predmet podnájmu

- Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania nebytové priestory v budove Výrobná hala, zapísanej na LV č.4388, kat. územie Považská Bystrica ako Výrobná hala súp. číslo 2688, postavenej na parcele č. 5419/6 na adrese Stredná odborná škola strojnícka, ul. Športovcov 341/2, 017 49 Považská Bystrica.
- Celková výmera podlahovej plochy podnájmu je 395,10 m², z toho je podlahová plocha:
 - výrobná235,00 m²,
 - šatňa.....103,50 m²,
 - sociálne zariadenie11,60 m²,
 - spoločný priestor45,00 m².

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 len na výrobu odevov a odevných doplnkov, na sprostredkovanie obchodu a služieb, v súlade s predmetom podnikania podľa výpisu z obchodného registra. Ide o efektívnejšie využitie majetku, ktorý sa dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti.

Článok IV. Doba podnájmu

Zmluva o podnájme sa uzaviera na dobu určitú, od **01.06.2023 do 31.05.2024**.

Článok V. Podnájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške podnájmu v sume **22,35 €** ročne za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru výrobného, čo ročne predstavuje výšku 5 252,25 € a **mesačne výšku 437,69 €** a na podnájomnom vo výške **13,28 €** ročne za 1 m² podlahovej plochy šatne, čo ročne predstavuje výšku 1374,48 € a **mesačne výšku 114,54 €** a na podnájomnom vo výške **13,28 €** ročne za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru sociálneho, čo ročne predstavuje výšku 154,05 €, a **mesačne výšku 12,84 €** a na podnájomnom vo výške **8,50 €** ročne za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru spoločného, čo ročne predstavuje výšku 382,50 € a **mesačne výšku 31,87 €**. Podnájomné vo výške **596,94 €** bude podnájomca platiť vopred, mesačne na účet správcu Štátna pokladnica, č. účtu 7000507460/8180 vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

Prenajíateľ 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%, tzn. 672,29 €/rok (56,02 €/mesiac)**.

2. Za poskytované služby platí podnájomca **mesačne preddavok vo výške 1134,51 €** na účet správcu Štátna pokladnica, č. účtu 7000507460/8180 vopred do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

V tejto cene sú zahrnuté náklady na :

- dodávku elektrickej energie	podľa spotreby na elektromere
- vodné a stočné	42,56 €
- vykurovanie	749,92 €
- teplo na ohrev TUV	216,96 €
- odvoz komun. odpadu	49,43 €
- upratovanie	47,14 €
- dažďová voda	28,50 €

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 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 podnájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s podnájomom nebytového priestoru, je správca oprávnený účtovať podnájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Správca je oprávnený zmeniť výšku platby za podnájom a výšku mesačných preddavkov za poskytované služby, 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.

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 požiarmi v znení neskorších predpisov dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
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 podnájmu spíšu obe strany protokol, v ktorom sa opíše najmä stav nebytového priestoru v čase vrátenia.
10. 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 jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom **01.06.2023**.
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 troch vyhotoveniach, správca prevezme dve 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 31. 05. 2023

Správca:

Ing. Peter Tamaši
riaditeľ SOŠ strojníckej
Považská Bystrica

Podnájomca:

Ing. Jozef Harvanec, konateľ
HARCOLINE 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. 45/2023 v nasledovnom stave:

- podlaha – nepoškodená, kompaktná,
- osvetlenie – funkčné,
- elektrorozvody bez závad,
- dvere a zámky – nepoškodené, funkčné,
- umývadlá vrátane armatúr a odtokov – nepoškodené, funkčné.

V Považskej Bystrici, dňa 31. 05. 2023

Odovzdávajúci:

Preberajúci:

Ing. Peter Tamaši
riaditeľ SOŠ strojníckej
Považská Bystrica

Ing. Jozef Harvanec, konateľ
HARCOLINE 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, súpisné číslo 2688, postavenej na parcele č. 5419/6.

V tejto budove správcu dočasne nevyužíva priestory na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti a ani v súvislosti s ním, a to o celkovej výmere 395,10 m² v členení:

- a) výrobná235,00 m²,
- b) šatňa.....103,50 m²,
- c) sociálne zariadenie11,60 m²,
- d) spoločný priestor45,00 m².

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. **3/2023**.

V Považskej Bystrici, dňa 09. 05. 2023

Ing. Peter Tamaši
riaditeľ SOŠ strojníckej
Považská Bystrica