

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 12/2023/P-R

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

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA OBCHODU A SLUŽIEB
Sídlo: Piešťanská 2262/80, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
V zastúpení: **Ing. Oľga Ilenčíková** – riaditeľka školy
IČO/DIČ: 00 893 111 // 2021 071 514
Bankové spojenie:
IBAN:
Číslo telefónu: 032/771 07 08 *(ďalej iba „prenajímateľ“)*

a

Nájomca: Zdenko Charvát
Sídlo: Klčové 2480/29, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO/DIČ: 43 334 857 // SK1072 285 797
Bankové spojenie:
IBAN:
Názov a č. registra: Živnostenský register Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, č. 320-10941
Kontakt: *(ďalej iba „nájomca“)*

Článok II. Predmet nájmu

- 1./ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory na 4. poschodí v budove prevádzkovo-hospodárskeho komplexu Strednej odbornej školy obchodu a služieb na ulici Trenčianska, zapísanej na LV č. 3191, súpisné č. 1880, postavenej na parcele č. 2383, kat. územie Nové mesto nad Váhom
- 2./ Celková výmera podlahovej plochy prenajímaných priestorov je **74,75 m²**, z toho:
 - miestnosť (kancelária) na 4. poschodí č. 515 o výmere 18,65 m²
 - učebňa na 4. poschodí č. 504 o výmere 56,10 m²
(zariadená s nábytkom a učebnými pomôckami)

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu ako **kancelárske priestory a učebňu pre predmet podnikania – prevádzkovanie autoškoly v rozsahu osvedčenia o registrácii** v súlade s výpisom zo Živnostenského registra Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, č. 320-10941 za účelom efektívnejšieho využitia majetku dočasne nevyužívaného na plnenie úloh v rámci činnosti školy.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzaviera na dobu určitú, nájom začína dňom **01. 06. 2023** a končí **31. 05. 2024**.

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške:
 - **34,00€/rok za 1,00 m²** podlahovej plochy nebytového priestoru (kancelárie), čo ročne predstavuje výšku nájomného **466,25 €**
 - **3,00 €/hodina prenájmu učebne**, čo pri približne 45 hodinách ročne predstavuje výšku nájomného **135,00 €**

Spolu ročné nájomné predstavuje výšku 769,10 €, t. j. **štvrt'ročne 192,28 €**. Nájomca bude nájomné platiť štvrt'ročne, vopred na účet prenajímateľa, t. j. do Štátnej pokladnice, IBAN: SK87 8180 0000 0070 0050 8594 na základe vystavenej faktúry.

2. Za poskytované služby a energie spojené s vykurovaním, vodné a stočné a elektrickú energiu platí nájomca pri ročnej výške 351,23 €, **štvrt'ročne preddavok 87,81 €** na účet prenajímateľa do Štátnej pokladnice, IBAN: SK87 8180 0000 0070 0050 8594 na základe vystavenej faktúry.

V cene preddavku **na štvrt'rok** sú zahrnuté služby na:

- dodávku elektrickej energie 37,50 €
- vodné a stočné 20,00€
- vykurovanie – plyn 30,31 €
- odvoz odpadu (vývoz komunálneho odpadu si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady)

3. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami na elektrickú energiu, vodné a stočné a skutočnými nákladmi bude vyúčtovaný štvrt'ročne, t. j. 4x v roku a náklady na vykurovanie /plyn/ budú vyúčtované k 31. 12. príslušného kalendárneho roka. 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. Elektronická fakturácia v zmysle zákona č.215/2019 Z.z o zaručenej elektronickej fakturácii a centrálnom ekonomickom systéme v platnom znení sa umožňuje a nájomca akceptuje predloženie elektronickej fakturácie.
5. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. záloh na poskytnutie služieb spojených s prenájomom nebytového priestoru, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku preddavkov za poskytované služby a výšku nájmu, 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. Rovnako je prenajímateľ oprávnený každý rok meniť výšku nájomného o infláciu.

Článok VI. 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 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. Prenajímateľ nie je zodpovedný za uzamykanie a ochranu predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je povinný poskytovať nájomcovi i tzv. ostatné služby, ktoré súvisia s nájmom nebytového priestoru (sociálne zariadenia, odborné skúšky a prehliadky technických zariadení, revízie hasiacich prístrojov, výťah, upratovanie spoločných priestorov a parkovanie).
4. Pri potrebe tých prác a opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby a prenajímateľ priamo nezodpovedá za ich vznik, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu spolupôsobenie na úhrade týchto nákladov (čistenie kanalizácie, deratizácia a pod.)
5. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov 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. v platnom znení a zákonom č. 40/1964 Zb.
2. Nájomca si pri výkone nájomného práva zodpovedná v plnom rozsahu za ochranu pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi 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 nezavinených nájomcom.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do užívania tretím osobám.
7. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu nebytových priestorov. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.
8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu nebytové priestory vrátiť zápisnične prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
9. Nájomca súhlasí s tým, aby bol rezervný kľúč od prenajatých priestorov umiestnený v trezore na vrátnici a bol dostupný iba pre prípad škodovej udalosti.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím lehoty, na ktorú bol dohodnutý.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej písomnej dohody alebo výpoveďou, ktoré sa uskutočnia výhradne písomnou formou.

3. Výpovedná doba je 1 mesiac a tá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany v prípade hrubého porušenia podmienok zmluvy, z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení alebo aj bez udania dôvodu.

Článok VIII.

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v Centrálnom registri zmlúv („CRZ“) vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle ustanovenia §5a Zákona o slobode informácií, ktorá v zmysle ustanovenia §47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v tomto registri.
2. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že s jej zverejnením v CRZ v plnom rozsahu súhlasí, a je oboznámený a súhlasí s následkami tohto zverejnenia.
3. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomnou formou po dohode zmluvných strán.
4. Nájomca poskytuje prenajímateľovi svoje osobné údaje a súhlasí s tým, aby prenajímateľ tieto údaje zaviedol do svojej databázy a nakladal s nimi v rozsahu potrebnom pre realizáciu tejto zmluvy v súvislosti so zákonom 18/2018 Z. z. Prenajímateľ sa zaväzuje tieto údaje chrániť pred zneužitím.
5. 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.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie tejto zmluvy.
7. 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.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
Príloha č. 1: Zápisnica o odovzdaní nebytového priestoru
Príloha č. 2: Rozhodnutie riaditeľa o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku

V Novom Meste nad Váhom, 31. 05. 2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Oľga Ilenčíková
riaditeľka SOŠOaS

.....
Zdenko Charvát

Z Á P I S N I C A

o odovzdaní nebytových priestorov

Odovzdávajúci: STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA OBCHODU A SLUŽIEB
Sídlo: Piešťanská 2262/80, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO: 00893111
V zastúpení: **Ing. Oľga Ilenčíková** – riaditeľka školy
(ďalej len „odovzdávajúci“)

a

Preberajúci: **Zdenko Charvát**
Sídlo: Klčové 2480/29, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO / IČ DPH: 43 334 857 // 1072285797
(ďalej len „preberajúci“)

Odovzdávajúci ako správca nehnuteľného majetku TSK – budovy, zapísanej na LV č. 3191, súpisné č. 1880, postavenej na parc. č. 2383 odovzdal nebytové priestory v tejto budove:

- miestnosť č. 515 na 4. poschodí (kancelária) o výmere 18,65 m²
- miestnosť č. 504 na 4. poschodí (učebňa) o výmere 56,10 m²

preberajúcejmu v uvedenom stave:

- miestnosť č. 515 má uzamykateľné dvere a uzatvárateľné okná s roletami, ktoré sú nepoškodené, zásuvky a vypínače sú v prevádzke a je možnosť pripojenia telefónu a internetu, miestnosť je osvetlená a má diaľkovo vykurované radiátory, ktoré sú regulovateľné
- učebňa č. 504 je zariadená nábytkom a učebnými pomôckami potrebnými pre vyučovací proces, je čistá, vymaľovaná, s otváracími oknami, funkčnými zásuvkami a diaľkovo vykurovanými radiátormi

V Novom Meste nad Váhom, 31. 05. 2023

Odovzdávajúci:

Preberajúci:

.....
Ing. Oľga Ilenčíková
riaditeľka SOŠOaS

.....
Zdenko Charvát

Riaditeľka

STREDNEJ ODBORNEJ ŠKOLY OBCHODU A SLUŽIEB v Novom Meste nad Váhom

Rozhodnutie

o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku v správe školy

Stredná odborná škola obchodu a služieb, Piešťanská 2262/80, 915 01 Nové Mesto nad Váhom je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja, a to:

- budovy, zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. 3191, súpisné č. 1880, na parcele č. 2383, kat. územie Nové Mesto nad Váhom.

V tejto budove správca dočasne nevyužíva priestory na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti ani v súvislosti s ním, a to:

- miestnosť č. 515 na 4. poschodí o výmere 18,65 m²
- miestnosť č. 504 na 4. poschodí o výmere 56,10 m²

Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a v súlade s čl. 10 Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja v platnom znení, riaditeľka Strednej odbornej školy obchodu a služieb v Novom Meste nad Váhom, **Ing. Olga Ilenčíková**, ako štatutárny orgán **rozhodla o dočasnej prebytočnosti** uvedených priestorov.

Uvedený, dočasne prebytočný majetok bude prenechaný dočasne do nájmu na základe výsledku vyhláseného zámeru priameho nájmu SOŠOaS/NM/02/2023.

V Novom Meste nad Váhom, 03. 04. 2023

Ing. Olga Ilenčíková
riaditeľka školy