

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. NZ/2023/02

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľ:	Stredná odborná škola, Pod Sokolicami 14, Trenčín
Sídlo:	Pod Sokolicami 14, 911 01 Trenčín
Zastúpený:	Ing. Ľuboš Chochlík, riaditeľ SOŠ
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK4581800000007000507022
IČO:	17053668
DIČ:	2020383035
IČ DPH:	SK2020383035
Zriaďovateľ:	Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne
(ďalej len „prenajímateľ“)	

a

Nájomca:	Národný inštitút vzdelávania a mládeže
Sídlo:	Ševčenkova 11, 850 05 Bratislava
Zastúpený:	Ing. Ján Hrinko, PhD., generálny riaditeľ
IČO:	00164348
DIČ:	2020798714
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK27 8180 0000 0070 0067 3119
Zriaďovateľ:	Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu SR
(ďalej len „nájomca“)	

(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:

I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja, zapísaného na liste vlastníctva č. 4104 ako BUDOVA, postaveného na parcele č. 3712, so súp. č. 519, katastrálne územie Trenčín.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory o celkovej výmere 290 m², nachádzajúce sa v ľavom trakte na I. poschodí budovy vrátane chodby a sociálneho zariadenia, pozostávajúce z nasledovných priestorov:
 - miestnosť č. 81 o výmere 72 m² ; miestnosť č. 82 o výmere 36 m²,
 - miestnosť č. 80 o výmere 55 m² ; miestnosť č. 91 o výmere 21 m²,
 - miestnosť č. 94 o výmere 49 m² ; miestnosť č. 136 o výmere 15 m²,
 - miestnosť č. 87 o výmere 25 m² ; miestnosť č. 90 o výmere 17 m².

Prenajaté priestory sú samostatne oddelené od ostatných priestorov na I. poschodí budovy.

3. Nájomca bude predmet nájmu uvedený v odseku 2 tohto článku využívať na výkon predmetu svojej činnosti podľa zriaďovacej listiny číslo 5 977/1991-24 z 1. júla 1991 v znení neskorších dodatkov, t.j. najmä na administratívne a školiace účely.

II.

Nájomné, odplaty za služby a ich platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 28,- EUR ročne za 1 m² podlahovej plochy nebytových priestorov, čo ročne predstavuje výšku 8 120,-EUR a štvrťročne výšku **2 030,- EUR**.
2. S poskytovaním nájmu nájomcovi je nerozlučne spojené poskytovanie týchto služieb (plnení):
 - a) dodávka elektrickej energie,
 - b) dodávka tepla a teplej vody,
 - c) dodávka pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd,
 - d) odvoz tuhého domového odpadu,
 - e) upratovanie spoločných priestorov (chodby a vestibul), ktoré nie sú predmetom nájmu,
 - f) drobné opravy a údržba predmetu nájmu (opravy kľučiek, hygienických zariadení, dverí a pod.).
3. Za poskytovanie služieb spojených s nájomom, uvedených v ods. 2 písm. b) až f) tohto článku zmluvy je nájomca povinný štvrťročne platiť prenajímateľovi paušálne stanovenú odplatu vo výške **2 400,-EUR**.
4. Nájomné v zmysle ods. 1 a odplatu v zmysle ods. 3 tohto článku bude nájomca prenajímateľovi uhrádzať štvrťročne jednou združenou úhradou vo výške **4 430,- EUR**, ktorá bude nájomcovi účtovaná štvrťročne v lehote 14 dní po skončení predchádzajúceho kalendárneho štvrťroka, a to na základe faktúry prenajímateľa, ktorú je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa najneskôr do 30 dní od jej doručenia na mailovú adresu faktury@nivam.sk.
5. Za elektrickú energiu spotrebovanú v súvislosti s užívaním predmetu nájmu bude nájomca platiť odplatu mesačne podľa skutočnej spotreby nameranej podružným elektromerom, merajúcim len spotrebu elektrickej energie v predmete nájmu. Odplata za spotrebovanú elektrickú energiu bude vo výške, ktorú je prenajímateľ povinný za ňu platiť dodávateľovi, ktorý mu ju dodáva. Odplata bude nájomcovi účtovaná mesačne v lehote 14 dní po skončení predchádzajúceho kalendárneho mesiaca, a to na základe faktúry prenajímateľa, ktorú je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa najneskôr do 30 dní od jej doručenia na mailovú adresu faktury@nivam.sk.
6. 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.
7. Odplaty uvedené v ods. 4 a 5 tohto článku je nájomca povinný uhrádzať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, ak sa nájomca dostane s úhradou niektorej z týchto odplát do omeškania, v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka má prenajímateľ nárok, ak si ho u nájomcu písomne uplatní, na úroky z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.
8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku odplaty za poskytované služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným predpisom alebo z rozhodnutí štátnych orgánov.
9. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že výšku nájomného môže každý rok upraviť o mieru inflácie,

meranú indexom spotrebiteľských cien v %-nom vyjadrení, podľa koeficientu, oficiálne potvrdeného Štatistickým úradom SR a to od 01.01. príslušného kalendárneho roka, v ktorom Štatistický úrad SR mieru inflácie potvrdil.

10. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prípadné zmeny uvedené v ods. 8 a 9 tohto článku zmluvy budú vykonané a odsúhlasené formou písomných dodatkov k tejto zmluve.

III.

BOZP a ochrana pred požiarmi

1. Nájomca je v prenajatých priestoroch zodpovedný za plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v plnom rozsahu v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
2. Nájomca je v prenajatých priestoroch zodpovedný za plnenie povinností na úseku ochrany pred požiarmi v plnom rozsahu v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, pričom, revízie a kontroly technických a požiarnych zariadení, vrátane odstránenia závad a odborné prehliadky zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť na vlastné náklady vypracovanie evakuačného plánu a zriadenie spoločnej ohlasovne požiarov.

IV.

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 01. 01. 2024 do 31. 12. 2027.**

V.

Skončenie nájmu

1. Zmluva sa končí uplynutím doby, na ktorú bola dojednaná.
2. Zmluva sa môže skončiť aj:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez udania dôvodu, pričom výpovedná doba je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v ods. 4 tohto článku, pričom odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje po uplynutí jedného mesiaca po doručení oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
3. A) Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy, ak nájomca:
 - a) vykoná na predmete nájmu zmeny bez jeho písomného súhlasu a týmto konaním vznikne prenajímateľovi škoda,
 - b) užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
 - c) neuhradí nájomné a odplatu za poskytnuté služby podľa čl. II ods. 4 tejto zmluvy a to ani po písomnom vyzvaní zo strany prenajímateľa v lehote dvoch týždňov od doručenia tejto písomnej výzvy nájomcovi.

B) Nájomca má právo odstúpiť od zmluvy:

- a) ak mu prenajímateľ neumožňuje riadne užívať predmet nájmu na účely uvedené v čl. I ods. 3 tejto zmluvy a to ani po písomnom vyzvaní zo strany nájomcu,
- b) ak sa na predmete nájmu vyskytla vada, pre ktorú nie je možné predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom.

4. Po ukončení doby nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu užívania s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v posledný deň doby, na ktorú sa táto zmluva uzatvorila. O odovzdaní predmetu nájmu vyhotovia zmluvné strany odovzdávajúci protokol, ktorý podpíšu poverení zástupcovia zmluvných strán. Každá zmluvná strana dostane jedno originálne vyhotovenie tohto protokolu.
5. Pre doručovanie písomnosti platí, že písomnosť sa považuje za doručенú dňom, keď ju adresát prevezme, odmietne prevziať alebo nevyzdvihne na pošte v odbernej lehote na to poštou určenej.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť voľný vstup do priestorov tvoriacich predmet nájmu bez obmedzenia v súlade s platnými právnymi predpismi a inými všeobecne záväznými nariadeniami.
2. Nájomca zodpovedá za prípadné škody, ktoré spôsobia jeho zamestnanci, alebo jeho návštevníci na predmete nájmu.
3. V prípadoch, ak nájomca spôsobí v priestoroch tvoriacich predmet nájmu škodu na akýchkoľvek zariadeniach, je povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa a následne závalu na vlastné náklady odstrániť.
4. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatných právnych predpisov.
5. Nájomca je oprávnený užívať prenechané priestory v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné ani iné zmeny na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa. Nesmie zriaďovať záložné právo alebo inak zaťažovať predmet nájmu.
7. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť vstup do predmetu nájmu nájomcovi počas celého kalendárneho roka, v pracovnej dobe od pondelka do piatku v čase od 06:30 hod. – do 18:00 hod.
8. Nájomca je oprávnený označiť si predmet nájmu informačno-propagačnou tabuľou umiestnenou na fasáde budovy.
9. Nájomca je oprávnený počas trvania zmluvného vzťahu inštalovať a používať vlastné technické zariadenia slúžiace na prenos elektronickej komunikačnej služby (napr. telefónna ústredňa, router a pod.).

VII. Záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť 01. 01. 2024, nie však skôr ako po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv SR.
2. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane tri rovnopisy a prenajímateľ dva rovnopisy.
3. Túto zmluvu je možno meniť a dopĺňať len formou riadne očíslovaných písomných dodatkov schválených a podpísaných oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
4. 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.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že prejav ich vôle bol urobený slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne. Po prečítaní zmluvy súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
6. Vo vzťahu k predmetu nájmu táto zmluva v plnom rozsahu nahrádza všetky doterajšie zmluvné záväzky medzi zmluvnými stranami týkajúce sa jeho nájmu, kedy ďalšia platnosť skorších záväzkov zaniká dňom účinnosti tejto zmluvy, ak už predtým nezanikli inak.
7. Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky nájomcu v rozpore s dohodou prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety, bude v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas prenajímateľa je zároveň platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas predsedu Trenčianskeho samosprávneho kraja.
8. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:

Príloha č 1: Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku v správe školy
Príloha č 2: Predchádzajúci súhlas predsedu Trenčianskeho samosprávneho kraja

v Trenčíne, dňa:

v Bratislave, dňa:

za prenajímateľa:

za nájomcu:

Ing. Ľuboš Chochlík
riaditeľ SOŠ Trenčín

Ing. Ján Hrinko, PhD.
generálny riaditeľ