

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2/2024

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, Ul. slovenských partizánov 1129/49,
Považská Bystrica
Sídlo: Ul. slovenských partizánov 1129/49, 017 01 Považská Bystrica
Zastúpený: Ing. Ján Kunovský, riaditeľ SOŠ
IČO: 42 141 443
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: [REDAKOVANÉ]
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj
K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín
(ďalej len „prenajímateľ“)
a

Nájomca: Marek Belica
Trvalé bydlisko: [REDAKOVANÉ]
Číslo OP: [REDAKOVANÉ]
Rodné číslo: [REDAKOVANÉ]
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
IBAN: [REDAKOVANÉ]
(ďalej len „nájomca“)

Článok II. Predmet nájmu

- 1./ Prenajímateľ ako správca majetku TSK prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory v budove, zapísanej na liste vlastníctva č. 3100, katastrálne územie Považská Bystrica ako Budova, súpisné č. 38, postavenej na parcele č. 206.
- 2./ Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je 45 m² (pivničné priestory).

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory na osobitnú záujmovú činnosť (skúšky hudobnej kapely).

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme bude uzatvorená na dobu určitú na obdobie od 01.04.2024 do 31.03.2029.

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1./ Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 26,00 € ročne za 1 m² podlahovej plochy nebytových priestorov, čo ročne predstavuje výšku 1 170,00 €, štvrťročne **292,50 €**. Nájomné bude nájomca platiť štvrťročne, na účet prenajímateľa, IBAN: [REDAKOVANÉ] a je splatné vždy do desiateho dňa príslušného kalendárneho štvrťroka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

2./ Za poskytované služby platí nájomca preddavok štvrťročne vo výške **307,50 €** na účet prenajímateľa, IBAN: [REDAKOVANÉ], a je splatný do desiateho dňa príslušného kalendárneho štvrťroka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

V tejto cene sú zahrnuté služby na:

dodávku elektrickej energie.....	112,50 €
vodné a stočné.....	15,00 €
vykurovanie a dodávka TÚV.....	180,00 €

3./ Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi aj jednorazový poplatok za platenú inzerciu (zverejnenie zámeru priameho nájmu v regionálnej tlači) vo výške 20,00 € na účet prenajímateľa, IBAN: [REDAKOVANÉ], ktorý je splatný do desiateho dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

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./ Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami za služby a reálnymi nákladmi (podľa % prenajatej plochy) si vyúčtujú jedenkrát ročne a to do 15. mája nasledujúceho 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 zmluvnej strane zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.

6./ V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s prenájmom nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.

7./ Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku štvrťročných 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.

8./ Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že výška nájomného sa každý rok automaticky upraví 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 Slovenskej republiky mieru inflácie potvrdil.

Článok VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A./ Prenajímateľ:

- 1./ Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytových priestorov zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav nebytových priestorov v čase odovzdania. Zápisnica bude prílohou tejto zmluvy.
- 2./ Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory 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 nebytové priestory užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
- 2./ Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v platnom znení, dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
- 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 nebytové priestory alebo ich časť do užívania tretím osobám.
- 7./ Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch vo výlučnom jeho užívaní zabezpečiť upratovacie služby na vlastné náklady. 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 škodu 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 opotrebovanie.
- 9./ Nájomca súhlasí, aby bol rezervný kľúč od prenajatých priestorov umiestnený v zapečatenej obálke v trezore na sekretariáte riaditeľa školy pre prípad škodovej udalosti.
- 10./ Nájomca je povinný zabezpečiť (zamykať) prechodové miestnosti, cez ktoré vstupuje do prenajatých priestorov, ktoré nie sú súčasťou plochy prenájmu počas pobytu v prenajatých priestoroch.

Článok VII. Skončenie nájmu

- 1./ Nájom skončí uplynutím lehoty, na ktorú bol dojednaný. V prípade neodovzdania predmetu nájmu nájomcom v deň ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z 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 môžu obe zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
- 4./ Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany aj z akéhokoľvek iného dôvodu, resp. aj bez udania dôvodu.
- 5./ Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.

Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenia

- 1./ Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.04.2024 s podmienkou, že bola pred týmto dňom zverejnená v Centrálnom registri zmlúv.
- 2./ Všetky zmeny a doplnky budú vykonané písomne formou očíslovaných dodatočkov 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, prenajímateľ, TSK a nájomca 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./ 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 č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, prenajímateľ sa zaväzuje tieto údaje chrániť pred zneužitím.
- 7./ Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník 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 TSK.
- 8./ Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
 - Príloha č. 1: rozhodnutie riaditeľa SOŠ o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku TSK
 - Príloha č. 2: zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov
 - Príloha č. 3: predchádzajúci súhlas predsedu TSK

V Považskej Bystrici, 27.03.2024

.....
Ing. Ján Kunovský, riaditeľ SOŠ
prenajímateľ

.....
Marek Belica
nájomca