Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 08/2024/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:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK87 8180 0000 0070 0050 8594
Kontakt:	032/771 07 08

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:	**Hyperon, s. r. o.**
sídlo**:**	A. Sládkoviča 2097/2, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO / IČ DPH:	50 800 299 // SK2120 474 686
Štatutárny zástupca:	**Ing. Jozef Hargaš** – konateľ spoločnosti
bankové spojenie:	VÚB, a. s.
IBAN:	
Názov a č. registra:	Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín, vložka č. 34484/R
Kontakt:	

(*ďalej len „nájomca“)*

Článok II.
Predmet nájmu

1./ Prenajímateľ ako správca majetku TSK prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory na 2. poschodí v budove, zapísanej na LV č. 3191, postavenej na parcele č. 2383, súpisné č. 1880, kat. územie Nové Mesto nad Váhom

2./ Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného nebytového priestoru je **316,57 m^2,** z toho:

- miestnosť na 2. poschodí č. 303 9,54 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 304 39,50 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 305 18,38 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 306 19,14 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 307 19,14 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 308 38,28 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 309 20,13 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 313 18,81 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 314 38,28 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 315 38,28 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 316 19,14 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 317 19,14 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 318 18,81 m^2

Článok III.
Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu **ako kancelárske priestory, pomocné priestory na podnikanie, priestory na poskytovanie služieb** v súlade s výpisom z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín, oddiel: Sro, vložka č. 34484/R.

Článok IV.
Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzaviera na dobu určitú, nájom začína dňom **01. 05. 2024** a končí **30. 04. 2025.**

Článok V.
Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1./ Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške:
- **34,00 €** za 1 m^2 podlahovej plochy nebytových priestorov ročne

Ročné nájomné teda predstavuje výšku **10 763,38 €,** t. j. **štvrťročne 2 690,85 €.** Nájomca bude platiť nájomné štvrťročne na účet prenajímateľa, IBAN: SK87 8180 0000 0070 0050 8594 na základe faktúry vystavenej vždy do posledného dňa príslušného kalendárneho štvrťroka.

2./ Za poskytované služby platí nájomca pri ročnej výške **3480,00 € štvrťročne preddavok 870,00 €** na účet prenajímateľa, IBAN: SK87 8180 0000 0070 0050 8594 na základe faktúry vystavenej vždy do posledného dňa príslušného kalendárneho štvrťroka.

V cene preddavku **na štvrťrok** sú zahrnuté služby na:
- dodávku elektrickej energie 105,00 €
- vodné a stočné 85,00 €
- vykurovanie – plyn 680,00 €
- odvoz odpadu si nájomca zabezpečuje 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 štvrťročne, t. j. 4x v roku alebo pri ukončení nájmu. Náklady na vykurovanie /plyn/ budú vyúčtované 1x ročne, t. j. k 31. 12. príslušného kalendárneho roka alebo pri ukončení nájmu. 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 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 poskytnuté služby spojené s prenájmom nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy, za každý deň omeškania.

6./ Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku preddavkov za poskytované služby alebo 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 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 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. Prenajímateľ nie je zodpovedný za uzamykanie a ochranu predmetu nájmu.

3./ Prenajímateľ je povinný poskytovať nájomcovi i tzv. ostatné služby, ktoré súvisia s nájmom nebytových priestorov (odborné skúšky a prehliadky technických zariadení, revízie hasiacich prístrojov a výťahu, 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 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 všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení.

2./ Nájomca si pri výkone nájomného práva zodpovedá 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 nebytové priestory alebo ich 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 škode, tento je povinný poškodené priestory alebo inventár 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.

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.

3./ Výpovedná doba je 1 mesiac a tá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.

4./ Vypovedať zmluvu o nájme bez výpovednej lehoty môžu obe zmluvné strany v prípade hrubého porušenia podmienok v zmluve, 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 písomne formou očíslovaných dodatkov po dohode oboch 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 č. 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, prenajímateľ obdrží jedno a nájomca 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./ Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a násl. 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 TSK.

9./ Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
Príloha č. 1: Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku v správe školy
Príloha č. 2: Zápisnica o odovzdaní nebytových priestorov

V Novom Meste nad Váhom, 30. 4. 2024 V ....., ...

Prenajímateľ: Nájomca:

....
Ing. Oľga Ilenčíková Ing. Jozef Hargaš
riaditeľka SOŠOaS konateľ spoločnosti

Riaditeľka

STREDNEJ ODBORNEJ ŠKOLY OBCHODU A SLUŽIEB

v Novom Meste nad Váhom

R o z h o d n u t i e

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 na LV č. 3191, súpisné č. 1880, na parcele č. 2383, kat. územie Nové Mesto nad Váhom.

V tejto budove správca dočasne nevyužíva nebytové priestory o celkovej výmere 316,57 m^2 na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti a ani v súvislosti s ním, z toho:

- miestnosť na 2. poschodí č. 303	9,54 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 304	39,50 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 305	18,38 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 306	19,14 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 307	19,14 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 308	38,28 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 309	20,13 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 313	18,81 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 314	38,28 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 315	38,28 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 316	19,14 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 317	19,14 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 318	18,81 m^2

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. Oľga 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 č. SOŠOaS/NM/02/2024.

V Novom Meste nad Váhom, 19. 03. 2024

Ing. Oľga Ilenčíková
riaditeľka školy

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 // 2021071514
v zastúpení: **Ing. Oľga Ilenčíková –** riaditeľka školy

(ďalej iba "odovzdávajúci")

a

Preberajúci: **Hyperon, s. r. o.**
sídlo: A. Sládkoviča 2097/2, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO / IČ DPH: 50 800 299 // SK2120 474 686
štatutárny zástupca: **Ing. Jozef Hargaš** – konateľ spoločnosti

(*ďalej len preberajúci")*

Odovzdávajúci ako správca nehnuteľného majetku TSK – budovy, zapísanej na LV č. 3191, kat. územie Nové Mesto nad Váhom, súpisné č. 1880, postavenej na parc. č. 2383 odovzdal nebytové priestory v tejto budove, a to:

- miestnosť na 2. poschodí č. 303	9,54 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 304	39,50 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 305	18,38 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 306	19,14 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 307	19,14 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 308	38,28 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 309	20,13 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 313	18,81 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 314	38,28 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 315	38,28 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 316	19,14 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 317	19,14 m^2
- miestnosť na 2. poschodí č. 318	18,81 m^2

preberajúcemu v uvedenom stave:

- miestnosti sú nepoškodené, majú uzamykateľné dvere, uzatvárateľné okná - dvere a okná sú nepoškodené, zásuvky a vypínače sú v prevádzke a sú funkčné, miestnosti sú osvetlené a sú vykurované diaľkovo radiátormi, ktoré sú regulovateľné

V Novom Meste nad Váhom, 30. 04. 2024

Odovzdávajúci: Preberajúci:

....

Ing. Oľga Ilenčíková
riaditeľka SOŠOaS

Ing. Jozef Hargaš
konateľ spoločnosti