

Zmluva o nájme nebytových priestorov **č. 12/2024**

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

Článok I. **Zmluvné strany**

Prenajímateľ:	Stredná priemyselná škola, Športová 675, Stará Turá
Sídlo:	Športová 675, 916 01 Stará Turá
Zastúpený:	Ing. Milan Duroška, riaditeľ
IČO:	00893188
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15
IBAN:	SK56 8180 0000 0070 0050 7284
Zriaďovateľ:	Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín

a

Nájomca:	Dental Denk, s.r.o.
Sídlo:	Hurbanova 156/72, 916 01 Stará Turá
IČO:	36332763
DIČ:	2021782719
Štatutárny orgán:	František Denk, konateľ
Bankové spojenie:	VÚB, a.s., pobočka Stará Turá
IBAN:	SK47 0200 0000 0017 9268 0351
Názov a č. registra:	Obchodný register Okresného súdu Trenčín, vložka č.: 14335/R

Článok II. **Predmet nájmu**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove školského internátu SPŠ Stará Turá, zapísanej na LV č. 2685, katastrálne územie Stará Turá, postavenej na parcele č. 166. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je **25 m² – miestnosť č. 104**

Článok III. **Účel nájmu**

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu za účelom výkonu jeho podnikateľskej činnosti ako kancelárske priestory v súlade s vydaným výpisom z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín, vložka č.: 14335/R.
Ide o efektívne využitie majetku, ktorý sa dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti zo strany prenajímateľa.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, nájom začína dňom 01.10.2024 a končí 30.09.2029.

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **30,00 €** ročne za 1 m² podlahovej plochy kancelárskeho priestoru, čo ročne predstavuje výšku **750,00 €**, čo štvrťročne predstavuje výšku **187,50 €**. Nájomné bude nájomca platiť vopred, štvrťročne na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15, číslo účtu SK56 8180 0000 0070 0050 7284 a je splatné vždy do 10. dňa od doručenia faktúry, v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrťroka.
2. Za poskytované služby platí nájomca štvrťročne preddavok vo výške **258 €** na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15, číslo účtu SK56 8180 0000 0070 0050 7284 a je splatný vždy do 10. dňa od doručenia faktúry, v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrťroka. V zálohovej čiastke je zahrnuté:

Plyn – vykurovanie	819,00 €
Dodávka elektrickej energie, vlastné meranie	180,00 €
Vodné a stočné	33,00 €
Spolu: ročne / štvrťročne	1 032,00 € / 258 €

3. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami za poskytnuté služby a reálnymi nákladmi si vyúčtujú jedenkrát ročne a to k 28.02. príslušného 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 dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. s úhradou za poskytnuté služby spojené s prenájomom nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy, za každý deň omeškania.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku 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, alebo ak sa menia obvyklé ceny v regióne, prípadne nariadením kontrolných orgánov zriaďovateľa. Rovnako je prenajímateľ oprávnený každý rok meniť výšku nájomného o infláciu.

Článok VI. Ďalšie dohodnuté podmienky

1. Nájomca je povinný prenajímateľovi umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly technického stavu budovy, vykonania inventarizácie a kontroly vykonávania údržby a opráv na predmete nájmu.
2. Za celkové revízie vyhradených zariadení zodpovedá prenajímateľ, ktorý ich hradí zo svojich prostriedkov. U zariadení, ktoré užíva nájomca a nie sú súčasťou budovy (aj novo inštalované zariadenie) si nájomca zabezpečí vykonanie revízií sám na vlastné náklady a prenajímateľ za ne nezodpovedá. Tieto revízne správy, prípadne ich kópie predkladá nájomca prenajímateľovi na založenie.

3. Nájomca je povinný priebežne hlásiť aktuálny počet, druh, príkon používaných elektrospotrebičov, počet osôb s trvalým pracovným miestom v prenajatých priestoroch.
4. Nájomca je povinný oznamovať zmeny oproti údajom nahlásených pri príprave výpočtu zálohových platieb. V prípade neaktualizovania počtu elektrospotrebičov a počtu osôb, bude nájomníkovi vyúčtovaná paušálna suma za spotrebu elektrickej energie a vody.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude vykonávať údržbu len na vykurovacích telesách (radiátoroch), vodovodných batériách, toaletách a sprchách v prenajatých a spoločných priestoroch.
6. Prenajímateľ po dohode s nájomcom zabezpečuje strážnu službu len v spoločných priestoroch a nenesie zodpovednosť za prípadné vzniknuté škody v prenajatých priestoroch nájomníka a za škody spôsobené na vonkajších parkovacích plochách a prípadných škodách na parkovaných vozidlách.
7. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať opatrenia na reguláciu vstupu (časové vymedzenie v súlade s prevádzkovým poriadkom, technické zariadenia zabráňujúce vstup neoprávnených osôb bočnými vchodmi) do objektov mimo hlavného vstupu cez vrátnicu.
8. V prípade nezaplatenia faktúr v lehote splatnosti za spotrebované jednotlivé druhy energií a nájomných platieb, môže prenajímateľ deň po lehote splatnosti prerušiť nájomcu od dodávky tepla, vody, elektrickej energie.

Článok VII.

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 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 nájomom.
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 všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi.
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 povinnosti vyplývajúce z ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, ako aj ďalších platných právnych predpisov v oblasti BOZP.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi a osobne zaznamenať do „Knihy závad“ umiestnenej na vrátnici budovy 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 nezavinенých nájomcom. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory alebo inventár na vlastné náklady opraviť alebo škodu uhradiť.
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.
8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný nebytové priestory vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
 - a) Nájomca ku dňu skončenia nájmu je povinný odovzdať prenajímané priestory. V prípade, že nájomca prenajímané priestory neuvolní, prenajímateľ odstavi prenajaté priestory od prívodu vody, tepla a elektrickej energie a uvedené priestory uzamkne.
 - b) V prípade neodovzdania predmetu nájmu nájomcom v deň ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený účtovať pokutu vo výške 0,05 % z predchádzajúceho 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 o nájme môžu zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany aj z akéhokoľvek iného dôvodu, resp. aj bez udania dôvodu.
4. Výpovedná lehota je jeden mesiac a tá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.

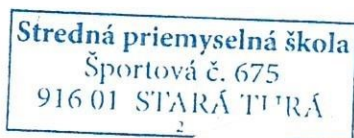
Článok IX. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia.
2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomne formou očíslovaných dodatkov po dohode zmluvných strán.
3. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšie súvisiace právne predpisy.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach – prenajímateľ obdrží dve, nájomca a Trenčiansky samosprávny kraj 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 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 TSK.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
- Príloha č. 1 : rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku
- Príloha č. 2 : zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov
- Príloha č. 3: predchádzajúci súhlas predsedu TSK

V Starej Turej , 30.9.2024

prenajímateľ
Stredná priemyselná škola



.....
Ing. Milan Duroška
riaditeľ

nájomca
Dental Denk, s.r.o.

.....
František Denk
konateľ

ROZHODNUTIE

o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku Trenčianskeho samosprávneho kraja v správe školy

Stredná priemyselná škola, Športová 675, Stará Turá je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja a to:

- budovy, zapísanej na LV č. 2685, kat. územie Stará Turá ako Internát, postavenej na parcele č. 166.

V tejto budove správca dočasne nevyužíva nebytové priestory na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti a ani v súvislosti s ním a to o celkovej výmere 190 m²:

miestnosť č. 104 – 25 m²

miestnosť č. 113 – 20 m²

miestnosť č. 118 – 20 m²

miestnosť č. 202 – 25 m²

miestnosť č. 203 – 25 m²

miestnosť č. 201 – 25 m²

miestnosť č. 205 – 25 m²

miestnosť č. 101 – 25 m²

V súlade so zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a Zásadami hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja v platnom znení riaditeľ Strednej priemyselnej školy v Starej Turej, Ing. Milan Duroška ako štatutárny orgán správcu rozhodol o dočasnej prebytočnosti uvedených priestorov.

Uvedený dočasne prebytočný majetok bude prenechaný dočasne do nájmu na základe výsledku vyhláseného zámeru priameho nájmu č. 1/2024.

Stará Turá 17.06.2024

Ing. Milan Duroška
riaditeľ SPŠ

Stredná priemyselná škola
Športová č. 675
916 01 STARÁ TURÁ

Z á p i s n i c a
o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov

Odovzdávajúci: Stredná priemyselná škola, Športová 675, Stará Turá
Sídlo: Športová 675, 916 01 Stará Turá
IČO: 00893188
Zastúpený: Ing. Milan Duroška, riaditeľ

Preberajúci: Dental Denk, s.r.o.
Sídlo: Hurbanova 156/72, 916 01 Stará Turá
Zastúpený: František Denk, konateľ
IČO: 36332763

Preberajúci prevzal podľa Zmluvy o nájme nebytových priestoroch č. 12/2024 do užívania nebytové priestory v budove školského internátu o výmere 25 m² - miestnosť č. 104.

Odovzdávajúci odovzdal priestory preberajúcemu bez závad, v stave spôsobilom na riadne užívanie.

V Starej Turej, 30.9.2024

odovzdávajúci
Stredná priemyselná škola

preberajúci
Dental Denk, s.r.o.

Stredná priemyselná škola
Športová č. 675
916 01 STARÁ TURÁ

.....
Ing. Milan Duroška
riaditeľ

.....
František Denk
konateľ