

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 130/2024

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

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Stredná odborná škola strojnícka, Športovcov 341/2, Považská Bystrica**
Sídlo: ul. Športovcov 341/2, 017 49 Považská Bystrica
Právna forma: príspevková organizácia
Štatutárny orgán: **Ing. Peter Tamaši, riaditeľ**
IČO: 17050561
DIČ: 2020712617
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000507460/8180
IBAN: SK5381800000007000507460
Telefonický kontakt: 042/4326404
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne
K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín
/ďalej len prenajímateľ/

a

Nájomca:
Obchodné meno: **Ing. Stanislava Binderová**
Sídlo: Tatranská 299/25, 017 01 Považská Bystrica
IČO: 34656707
Bankové spojenie: VÚB a. s. Považská Bystrica
Číslo účtu: 424243-372/0200
Telefonický kontakt: 0917276328
Názov a č. registra: Živnostenský register vedený v registri: Okresný úrad Pov. Bystrica
Číslo živnostenského registra: 306-4775
/ďalej len nájomca/

/prenajímateľ a nájomca ďalej spolu v texte len ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo ako „zmluvná strana“/

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **nebytové priestory** v budove Internát, zapísanej na LV č.4388, kat. územie Považská Bystrica ako Internát súpisné číslo 207, postavenej na parc. č. 5427/1 na adrese Stredná odborná škola strojnícka, ul. Športovcov 341/2, 017 49 Považská Bystrica.

2. Celková výmera podlahovej plochy nájmu je 43 m², z toho:

- a) kancelária č. 204.....34 m²,
- b) spoločné priestory9 m².

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu len ako kanceláriu pre zabezpečovanie administratívnej činnosti firmy v súlade s predmetom podnikania podľa výpisu zo živnostenského registra. Ide o efektívnejšie využitie majetku, ktorý sa dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, **od 01. 01. 2025 do 31. 12. 2025.**

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájmu v sume **50,00 €** ročne za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru kancelárskeho, čo ročne predstavuje výšku **1700,00 €** a **mesačne 141,67 €** a na nájomnom vo výške **8,50 €** ročne za 1 m² podlahovej plochy spoločného priestoru, čo ročne predstavuje výšku **76,50 €** a **mesačne výšku 6,38 €**.

Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že výška nájomného sa každý rok automaticky upravuje 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 mieru inflácie potvrdil. Miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien dosiahla v roku 2023 oproti predchádzajúcemu roku v priemere 10,5 %, tzn. 178,50 €/rok **(14,87 €/mesiac)**.

Nájomné vo výške **162,92 €** bude nájomca platiť vopred, mesačne na účet prenajímateľa Štátna pokladnica, č. účtu 7000507460/8180 vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

2. Za poskytované plnenie platí nájomca vopred **mesačne preddavok vo výške 156,95 €** na účet prenajímateľa Štátna pokladnica, č. účtu 7000507460/8180 do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

V tejto cene sú zahrnuté náklady na:

- dodávku elektrickej energie	25,16 €
- vodné a stočné	8,39 €
- teplo	91,32 €
- teplo na ohrev TUV	15,50 €
- odvoz kom. odpadu	13,62 €
- dažďová voda	2,96 €

3. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami na služby a reálnymi nákladmi si vyúčtujú ročne, a to k 31. 12. príslušného kalendárneho roka alebo pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania sú splatné do 30 dní od

doručenia. 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. Nájomca je povinný riadne a včas uhrádzať platbu za užívanie predmetu nájmu, úhradu za služby, resp. preddavky za ne. Ak nájomca neuhradí túto platbu za poskytované služby vo výške a lehote uvedenej v ods. 1. a 2. tohto článku zmluvy, je povinný hradiť úrok z omeškania 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku platby za nájom a výšku mesačných preddavkov za poskytované služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným 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 platby za nájom 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 najmä 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 nájomom.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, ku ktorým sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu nájmu a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu umiestneného v prenajatých priestoroch.

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.
2. 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.
3. 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.

4. Nájomca nie je oprávnený prenechať priestor nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám.
5. Nájomca je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na hnutel'nom/nehnutel'nom majetku, vrátane škôd nezavinených nájomcom.
6. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením alebo zničením.
7. Nájomca je povinný v priestoroch nájmu vo výlučne jeho užívaní zabezpečiť upratovacie služby na vlastné náklady. V priestoroch nájmu 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 alebo inventár na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.
8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu nebytový priestor vrátiť zápisnične prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O vrátení predmetu nájmu spíšu obe strany protokol, v ktorom sa opíše najmä stav nebytového priestoru v čase vrátenia.
9. Nájomca je povinný do 15.1. príslušného kalendárneho roka prenajímateľovi písomne nahlasovať priemerný stav zamestnancov pre účely zúčtovania a nahlasovania údajov k určeniu poplatku za komunálne odpady.
10. Nájomca súhlasí, aby bol rezervný kľúč od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke umiestnený na vrátnici školy, pre prípad škodovej udalosti.
11. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. § 4, § 5 o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.

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. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany aj z akéhokoľvek iného dôvodu resp. aj bez udania dôvodu.

5. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane a skončí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Výpoveď musí byť písomná.

Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom **01. 01. 2025.**
2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomnou formou očíslovaných dodatkov po dohode oboch 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 dvoch vyhotoveniach, prenajímateľ prevezme jedno a nájomca jedno vyhotovenie tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si zmluvu pred podpisom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

Príloha č.1 Zápisnica o odovzdaní a prevzatí priestorov nájmu

Príloha č.2 Rozhodnutie štatutárneho orgánu prenajímateľa o dočasnej prebytočnosti majetku

Príloha č.3 Aktuálny výpis zo živnostenského registra

Príloha č.4 Kalkulácia

V Považskej Bystrici, dňa 27.12.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Peter Tamaši
riaditeľ SOŠ strojníckej
Považská Bystrica

Ing. Stanislava Binderová

Zápisnica o odovzdaní a prevzatí priestorov nájmu

Nájomca (preberajúci) preberá od prenajímateľa (odovzdávajúceho) nebytové priestory, ktoré sú predmetom Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. **130/2024** v nasledovnom stave:

- maľovka – vymaľované na náklady nájomcu,
- podlaha – nepoškodená, kompaktná,
- svietidlá – po revízii, funkčné,
- el. zásuvky – nepoškodené, funkčné,
- dvere a zámky – nepoškodené, funkčné,
- umývadlá vrátane armatúr a odtokov – nepoškodené, funkčné,
- vykurovacie telesá (radiátory) – funkčné, nepoškodené,
- okná – nepoškodené.

V Považskej Bystrici, dňa 27.12.2024

Odovzdávajúci:

Preberajúci:

Ing. Peter Tamaši
riaditeľ SOŠ strojníckej
Považská Bystrica

Ing. Stanislava Binderová

**Rozhodnutie štatutárneho orgánu prenajímateľa
o dočasnej prebytočnosti majetku**

Stredná odborná škola strojnícka, Športovcov 341/2, v Považskej Bystrici je prenajímateľom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja a to:

- budovy Internát, Športovcov 341/2, Považská Bystrica, zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. 4388, kat. územie Považská Bystrica, ako Internát, súpisné číslo 207, postavenej na parcele č.5427/1.

V tejto budove prenajímateľ dočasne nevyužíva priestory na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti a ani v súvislosti s ním, a to o celkovej výmere **43 m²** v členení:

- a) kancelárska plocha.....34 m²,
- b) spoločné priestory.....9 m².

Podľa zákona č.446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov a v súlade s čl.10 Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja v platnom znení riaditeľ Strednej odbornej školy strojníckej v Považskej Bystrici **Ing. Peter Tamaši** ako štatutárny orgán rozhodol **o dočasnej prebytočnosti** uvedených priestorov.

Uvedený, dočasne prebytočný majetok bude prenechaný dočasne do nájmu na základe výsledku zverejneného zámeru priameho nájmu č. **6/2024**.

V Považskej Bystrici, dňa 20.11.2024

Ing. Peter Tamaši
riaditeľ SOŠ strojníckej
Považská Bystrica