# Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 4 / 2025

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

## Čl. I.
## Zmluvné strany

| | |
|---|---|
| **Prenajímateľ:** | **Stredná odborná škola, Lipová 8, Handlová** |
| Sídlo: | Lipová 8, 972 51 Handlová |
| Zastúpený: | Mgr. Maroš Štorcel, riaditeľ školy |
| IČO: | 42 024 471 |
| IČ DPH: | SK 2022438561 |
| Bankové spojenie : | Štátna pokladnica |
| IBAN: | SK92 8180 0000 0070 0050 6273 |
| Zriaďovateľ: | Trenčiansky samosprávny kraj<br>K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín |
| | /ďalej len prenajímateľ/ |

a

| | |
|---|---|
| **Nájomca:** | **Ing. Jozef Kaizer** |
| Bydlisko: | [redacted]51 |
| Bankové spojenie: | [redacted] |
| IBAN : | [redacted] |
| Dátum narodenia: | [redacted] |
| | /ďalej len nájomca/ |

## Čl. II.
## Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove „E" Strednej odbornej školy v Handlovej, na ul. Lipová 8, zapísanej na liste vlastníctva č. 2708, súp. č. 373, na parc. č. 1851, kat. územie Handlová.

Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je **20 m²** (miestnosť č. 11).
Nájomca je spoluužívateľ príslušnej spoločnej chodby a sociálneho zariadenia.

## Čl. III.
## Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu ako výrobný a skladový priestor. Ide o efektívnejšie využitie majetku, ktorý sa dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti zo strany prenajímateľa.

## Čl. IV.
## Doba nájmu

Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú. Nájom začína dňom 1.5.2025 a končí 30.4.2026.

## Čl. V.
## Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1.Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 28 EUR ročne za 1 $m^2$ podlahovej plochy nebytového priestoru, čo ročne predstavuje výšku 560,00 EUR za prenajatú podlahovú plochu. Mesačné nájomné za prenajatú podlahovú plochu je **46,67 EUR**. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné podľa vystavenej faktúry v stanovenej sume a lehote. Nájomné je možné uhrádzať v hotovosti v pokladni strednej odbornej školy, alebo prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený vo vystavenej faktúre.

2.Nájomca okrem nájomného refunduje prenajímateľovi náklady spojené s prenájmom nebytových priestorov a to v podobe nasledovných služieb:

A/. skutočnú spotrebu el. energie podľa stavu elektromerov k poslednému dňu bežného mesiaca alebo na základe Podkladového listu na dohodnutú fakturáciu odberu elektrickej energie

B/. vodné a stočné podľa skutočnej spotreby podľa presne odobratého množstva zisteného podľa stavu vodomerov alebo na základe Podkladového listu na dohodnutú fakturáciu odberu vodného a stočného na počet osôb

C/. vykurovanie a ohrev vody podľa rozúčtovania spotreby na základe faktúry obdržanej od dodávateľa zemného plynu prepočítané podľa plochy budovy, vynásobené veľkosťou nebytového priestoru nájomcu.

Tieto platby prenajímateľ bude fakturovať nasledujúci mesiac na základe skutočnej spotreby energií v príslušnom mesiaci.

3. Odvoz komunálneho odpadu si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady.

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 oneskorenia sa s úhradou nájomného, resp. nákladov spojených s prenájmom nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy, za každý deň omeškania.

6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky platieb za poskytované služby alebo výšky nájomného, 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.

## Čl. 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 o odovzdaní nebytových priestorov je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný nájomcovi umožniť 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.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu umiestnený v prenajatých priestoroch.

## Čl. VII.
## Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím lehoty, na ktorú bol dojednaný.
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 uvedených v ustanoveniach § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení. Vypovedať zmluvu môžu zmluvné strany aj z akéhokoľvek iného dôvodu, resp. aj bez udania dôvodu.
4. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výpoveď sa podľa predchádzajúcich odsekov považuje za doručenú aj v prípade, že ju vypovedaná strana neprevezme na adrese naposledy oznámenej druhej zmluvnej strane ako adresu sídla alebo adresu pre doručovanie písomností, hoci bola výpoveď na túto adresu riadne odoslaná doporučenou poštou.

## Čl. VIII.
## Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.5.2025 s podmienkou, že bola pred týmto dňom zverejnená na webovom sídle prenajímateľa, inak prvým nasledujúcim dňom po zverejnení.
2. Ustanovenia tejto zmluvy sa môžu meniť len písomnými očíslovanými dodatkami k nej 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 Obč. zákonníka o nájomnej zmluve.
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 súlade so zákonom č. 18/2018 Z.z., prenajímateľ sa zaväzuje tieto údaje chrániť pred zneužitím.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých obdrží nájomca jedno vyhotovenie, prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia zmluvy a TSK jedno vyhotovenie.
6. Zmluvné strany sa s obsahom zmluvy oboznámili a prehlasujú, že jej porozumeli, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne slobodne a vážne podpisujú.
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 TSK.
8. Prílohou tejto zmluvy je:
   Príloha č. 1 : Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku v správe školy
   Príloha č. 2 : Zápisnica o odovzdaní nebytových priestorov

V Handlovej,

Za prenajímateľa :

Mgr. Maroš Štorcel
riaditeľ školy

Za [illegible]

Ing. Jozef Kaizer

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 sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, dodržiavať platné právne predpisy o ochrane zdravia pri práci na vlastné náklady.
3. Nájomca je povinný hradiť sám a na vlastný účet náklady, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Opravy v prenajatých priestoroch si zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv bude vyvolaná nájomcom, zabezpečí ich vykonanie prenajímateľ na náklady nájomcu, ktoré mu bude fakturovať. Pod opravami vyvolanými nájomcom rozumejú zmluvné strany také opravy, ktoré sú výsledkom negatívnej činnosti nájomcu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené.
4. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady iba drobné vnútorné opravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter objektu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať len 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 výlučne jeho užívaní zabezpečiť upratovacie služby na vlastné náklady. V prenajatých nebytových priestoroch je nájomca povinný 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 na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.
8. Nájomca je povinný primerane označiť prevádzku pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré propaguje nájomcu. Propagačné tabule umiestnené na budove, príp. väčšie reklamy umiestnené na pozemku prenajímateľa, má nájomca právo umiestniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa pri zmene svojho názvu, právnej subjektivity, adresy, príp. ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy.
10. Nájomca bude predmet nájmu užívať tak, aby nadmerným hlukom neobmedzoval a nepoškodzoval ostatných nájomcov, ktorí v objekte podnikajú. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v prenajatom priestore a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi bezodkladne po výzve prenajímateľa.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje predmetné priestory poistiť. Poistenie vnútorného vybavenia v rozsahu svojho majetku si zabezpečí nájomca sám.
12. Nájomca je povinný pre prípad mimoriadnej udalosti zabezpečiť duplikáty kľúčov od prenajatých priestorov, označiť ich a v zapečatenej obálke ich odovzdať proti podpisu určenej osobe na vrátnici SOŠ.
13. Nájomca, po upovedomení prenajímateľa, má právo si na vlastné náklady zabezpečiť poštovú schránku a umiestniť ju vo vestibule prízemia prenajímanej budovy.
14. Nájomca je povinný pri odchode z budovy uzamknúť hlavný vchod do budovy, dodržiavať čistotu a hygienu v objekte prenájmu a jeho okolí.

Po skončení nájmu vráti nájomca prenajaté priestory prenajímateľovi na základe Zápisnice o odovzdaní nebytových priestorov v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, vypratané a s vykonaným hygienickým náterom. V prípade, ak priestory nájomca neodovzdá v požadovanom stave, dohodnutej dobe a zodpovednej osobe, prenajímateľ má právo účtovať nájomcovi majetkovú sankciu vo výške mesačného nájmu za každý začatý mesiac.

# Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti

Stredná odborná škola, Lipová 8, Handlová IČO 42024471 je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja, a to budovy **súpisné číslo 373**, na parc. č. 1851, blok E, kat. územie Handlová, zapísanej na liste vlastníctva č. 2708 ako obytná budova.

V tejto budove správca dočasne nevyužíva priestory:

**Miestnosť č. 11** o výmere **20 m²**

na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti a ani v súvislosti s ním.

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 riaditeľ Strednej odbornej školy, Lipová 8, Handlová Mgr. Maroš Štorcel, ako štatutárny orgán rozhodol o dočasnej prebytočnosti uvedených priestorov.

Uvedený, dočasne prebytočný, majetok bude ponechaný dočasne do nájmu na základe výsledku zámeru priameho nájmu č. 1/2025.

V Handlovej, 31.3.2025

Mgr. Maroš Štorcel
riaditeľ školy

# ZÁPISNICA O PREVZATÍ NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Odovzdávajúci : **Stredná odborná škola, Lipová 8, Handlová**

Preberajúci : **Ing. Jozef Kaizer, Kunešovská 822/23, 972 51 Handlová**

Odovzdávané priestory :

**Budova SOŠ Handlová, blok E, miestnosť č. 11**

Celkový stav :

- elektrické vedenie, kúrenie, zasklenie okien, nátery (okien, dverí, podláh, stien), iné
- priestory sú vymaľované, čisté, zodpovedajú obvyklému opotrebovaniu.

Poznámka:

Preberajúci prevzal kľúče od vchodových dverí – 1 ks
od prechodových dverí – 1 ks
od miestnosti – 1 ks

Kľúče prevzal : Ing. Jozef Kaizer Dátum : 30.4.2025

Kľúče odovzdal : Ing. Liliana Zlúkyová Dátum : 30.4.2025