

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 54/2025

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
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne
K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín
/ďalej len prenájomca/

a

Nájomca: **MDDr. Tibor Faktor**
Sídlo: M. Kukučina 374/78, 020 01 Dolné Kočkovce
IČO: 42152593
Bankové spojenie: ČSOB Považská Bystrica
Číslo účtu: 4014340485/7500
IBAN: SK54 7500 0000 0040 1434 0485
Licencie: Licencia na výkon povolania zubný lekár vydaná v Bratislave zo dňa 22.7.2011 , číslo 4370/2011
Tel. č.: 0908 519230
/ďalej len nájomca/

Článok II.

Predmet nájmu

1. Nájomca prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove Škola, SOŠ strojníckej, Športovcov 341/2 Považská Bystrica, zapísanej na LV č.4388, kat. územie Považská Bystrica ako Škola súpisné číslo 341, postavenej na parc. č. 5418/1.
2. Celková výmera podlahovej plochy nájmu je 31 m², z toho je podlahová plocha:
a) ambulancia..... 31 m².

Článok III.

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu ako neštátnu stomatologickú ambulanciu v súlade s licenciou na výkon povolania zubný lekár. Ide o efektívnejšie využitie majetku, ktorý sa dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzaviera na dobu určitú od **01. 09. 2025 do 31. 08. 2026**.

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájmu v sume 35,78 € ročne za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru ambulancie, čo ročne predstavuje výšku 1109,18 € a **mesačne výšku 92,43€**.

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 **2024** oproti predchádzajúcemu roku v priemere 2,8%, tzn. 31,06 €/rok **(2,59 €/mesiac)**.

Nájomné vo výške **95,02 €** bude nájomca platiť vopred, mesačne na účet prenajímateľa Štátna pokladnica, IBAN: SK53 8180 0000 0070 0050 7460 vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

2. Za poskytované služby a energie platí nájomca **mesačne preddavok vo výške 229,98 €** na účet prenajímateľa Štátna pokladnica, IBAN:SK53 8180 0000 0070 0050 7460 vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

V tejto cene sú zahrnuté náklady na:

- dodávku elektrickej energie	70,04 €
- teplo	48,01 €
- teplo na ohrev TUV	47,29 €
- odvoz komun. odpadu	13,09 €
- upratovanie	31,87 €
- služby informátora	5,57 €
- dažďová voda	2,13 €
- vodné stočné	11,98 €

3. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami na služby a reálnymi nákladmi si vyúčtujú raz ročne k 31. 12. príslušného kalendárneho roka. 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 uhradiť 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 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 sa pri výkone nájomného práva zaväzuje zabezpečiť 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 nie je oprávnený prenechať priestor nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám.
6. Nájomca je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na hnutelnom/nehnutelnom majetku, vrátane škôd nezavinených nájomcom.
7. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením alebo zničením.

8. 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.
9. 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.
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, že nebude vpúšťať cudzie osoby do priestorov SOŠ strojníckej mimo prechod cez informátora (napr. jeho zákazníkov) a fyzicky zabezpečí všetky možné vstupy do SOŠ strojníckej tak, aby cudzie osoby nemohli svojvoľne prechádzať cez prenajatý priestor do priestoru SOŠ strojníckej.
12. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. § 4, § 5 o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
13. Nájomca je povinný dodržiavať Z á k o n 124 z 2. februára 2006 o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Vyhlášku č. 508/2009 Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.
14. Nájomca je povinný na požiadanie predložiť uvedenú dokumentáciu prenajímateľovi a kontrolným orgánom.

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. 09. 2025.**
2. 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.
3. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomnou formou očíslovaných dodatkov po dohode oboch zmluvných strán.
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 Licencia na výkon povolania zubný lekár

Príloha č.3 Rozhodnutie štatutárneho orgánu prenajímateľa o dočasnej prebytočnosti majetku

Príloha č.4 Kalkulácia

V Považskej Bystrici, dňa 11. 07. 2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Peter Tamaši
riaditeľ SOŠ strojníckej
Považská Bystrica

MDDr. Tibor Faktor

Zápisnica o odovzdaní a prevzatí priestorov nájmu

Nájomca (preberajúci) preberá od prenajímateľa (odovzdávajúceho) nebytové priestory, ktoré sú predmetom Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. **54/2025** v nasledovnom stave:

Nájomca preberá priestory v stave:

- maľovka – nepoškodená,
- podlaha – nepoškodená,
- svietidlá – po revízii funkčné,
- dvere, zámky – nepoškodené, funkčné,
- vykurovacie telesá – funkčné, nepoškodené,
- el. zásuvky – nepoškodené, funkčné.

V Považskej Bystrici, dňa 11. 07. 2025

Odovzdávajúci:

Preberajúci:

Ing. Peter Tamaši
riaditeľ SOŠ strojníckej
Považská Bystrica

MDDr. Tibor Faktor

**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 zapísanej na LV č.4388, kat. územie Považská Bystrica, ako Škola, súpis. číslo 341, postavenej na parcele č. 5418/1.

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 31 m²**.

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 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. **3/2025**.

V Považskej Bystrici, dňa 05.06.2025

Ing. Peter Tamaši
riaditeľ SOŠ strojníckej
Považská Bystrica