

# **Zmluva o nájme nebytových priestorov**

**č. 46/2017**

uzatvorená 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 v plnom znení.

## **Článok I. Zmluvné strany**

|                            |                                                                  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Prenajímateľ:</b>       | <b>Stredná odborná škola, Námestie SNP 5, 958 23 Partizánske</b> |
| Sídlo:                     | Námestie SNP 5, 958 23 Partizánske                               |
| Štatutárny zástupca:       | Ing. Katarína Hartmannová, riaditeľka školy                      |
| IČO:                       | 50424891                                                         |
| DIČ:                       | 2120341509                                                       |
| Bankové spojenie:          | Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15          |
| IBAN:                      | SK                                                               |
| Zriaďovateľ:               | Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne                |
| (ďalej len „prenajímateľ“) |                                                                  |

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| <b>Nájomca :</b>      | <b>Jana Kosáčová</b>   |
| Sídlo:                | 958 42 Brodzany 21     |
| IČO:                  | 43214177               |
| DIČ:                  | 1073888739             |
| Tel. číslo:           | 0910966228             |
| Email:                | kosacovajana@gmail.com |
| (ďalej len „nájomca“) |                        |

## **Článok II. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove Strednej odbornej školy na ulici Školská 1700/2B, Partizánske, zapísanej na liste vlastníctva č. 2851, katastrálne územie Partizánske, súpisné číslo 1700, postavenej na parcele číslo 3230.
2. Celková výmera podlahovej plochy žiadaného prenajímaného priestoru je 40,32 m<sup>2</sup> v prízemí novej prístavby a to:
  - miestnosť č. 19a – laboratórium strojnícke vo výmere 40,32 m<sup>2</sup>

## **Článok III. Účel nájmu**

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu len za účelom **prevádzkovania v oblasti rekondičných cvičení a masáží.**

## **Článok IV. Doba nájmu**

Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú - 1 rok - **od 1.1.2018 do 31.12.2018.**

**Článok V.**  
**Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **33,20 €** ročne za **1 m<sup>2</sup>** podlahovej plochy nebytového priestoru, čo ročne predstavuje výšku **1 338,62 €** ( $33,20\text{€} \cdot 40,32\text{m}^2$ ). Nájomné zaplatí nájomca v štyroch splátkach, a to nasledovne:  
  
za obdobie 01.01.-31.3.2018 sumu 334,66 €  
  
za obdobie 01.04.-30.6.2018 sumu 334,66 €  
  
za obdobie 01.07.-30.9.2018 sumu 334,66 €  
  
za obdobie 01.10.-31.12.2018 sumu 334,64 €  
  
na účet prenajímateľa číslo SK92 8180 0000 0070 0055 9332 vždy na začiatku nového štvrťroka na základe vystavenej faktúry. Splatnosť faktúry je 14 dní od jej doručenia.
2. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
3. **Za poskytované služby** platí nájomca **mesačne preddavok vo výške 33,70 €**. V tejto cene sú zahrnuté služby za dodávku tepla a teplej vody. Dodávka elektrickej energie, vodné a stočné budú fakturované na základe mesačných odpisov meračov. Za poskytované služby bude nájomca platiť mesačne na účet prenajímateľa číslo SK92 8180 0000 0070 0055 9332 na základe vystavenej faktúry. Splatnosť faktúry je 14 dní od jej doručenia.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami za služby a reálnymi nákladmi si vyúčtujú 1x ročne a to vždy po obdržaní vyúčtovacej faktúry od dodávateľa služby v nasledujúcom roku za rok predchádzajúci. 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 strane zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov za poskytované služby a výšku nájomu, 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. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytových priestorov zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav nebytových priestorov v čase odovzdania. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov je prílohou tejto zmluvy (príloha č. 2).
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok touto zmluvou dohodnutých 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, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu umiestnený v prenajatých priestoroch.
5. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
6. Prenajímateľ je zodpovedný informovať nájomcu v prípade dlhodobejšieho, resp. očakávaného výpadku poskytovaných služieb /el. energia, voda, plyn/.
7. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých 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. Nájomca nie je oprávnený užívať nebytové priestory, ktoré nie sú obsahom zmluvy. Na poskytnutie ďalších priestorov je potrebná písomná žiadosť, ktorá bude po odsúhlasení spísaná do dodatku k tejto zmluve.
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 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 nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Je oprávnený stavebne upraviť, zariadiť a vybaviť si prenajaté priestory na vlastné náklady bez nároku na kompenzáciu a po písomnom súhlase prenajímateľa. Stavebné úpravy do hodnoty 15 000 € zabezpečí s písomným súhlasom prenajímateľa. Stavebné úpravy nad hodnotu 15 000 € zabezpečí s písomným súhlasom prenajímateľa a Trenčianskeho samosprávneho kraja.

5. Nájomca je povinný nahlasovať všetky škody vzniknuté 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 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. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory alebo inventár na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.
8. Nájomca je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu.
9. Nájomca sa zaväzuje v rámci užívania predmetu nájmu zabezpečovať revízie vlastných zariadení všetkého druhu.
10. Nájomca je povinný podieľať sa na deratizácii, dezinfekcii a revíziách v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov, kde prenajíateľ zabezpečí potrebné služby a nájomca sa bude podieľať sumou, ktorá bude predstavovať časť nákladov za uvedené služby a táto bude nájomcovi fakturovaná.
11. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný po stavebných úpravách pred odovzdaním prenajímaných priestorov dať priestory do pôvodného stavu na vlastné náklady bez nároku na kompenzáciu. V deň skončenia nájmu je povinný nebytové priestory vrátiť zápisnične prenajíateľovi v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
12. Nájomca súhlasí, aby bol rezervný kľúč od prenajatých priestorov umiestnený na vrátnici, pre prípad škodovej udalosti. Prenajíateľ smie použiť rezervný kľúč a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice alebo inej živeľnej udalosti. Použitie rezervného kľúča je prenajíateľ povinný ihneď oznámiť nájomcovi.

## **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 prenajíateľ 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. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany aj z akéhokoľvek iného dôvodu, resp. aj bez udania dôvodu.

4. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.

### **Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.1.2018.
2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomnou formou po dohode zmluvných strán.
3. 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. 122/2013 Z.z., prenajímateľ sa zaväzuje tieto údaje chrániť pred zneužitím.
4. Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo Zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) bez predchádzajúceho súhlasu TSK. Právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky nájomcu v rozpore s dohodou TSK podľa predchádzajúcej vety, bude v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas TSK je zároveň platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas predsedu TSK.
5. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, prenajímateľ obdrží jedno, TSK dve a nájomca obdrží 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. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

Príloha č.1: Výpočet preddavku za poskytované služby

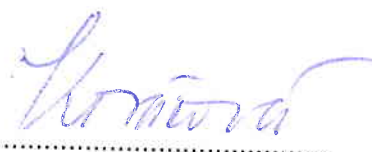
Príloha č.2: Zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov

Príloha č.3: Rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku

V Partizánskom, dňa 30.12.2017  
**Stredná odborná škola, ©**  
**Námestie SNP 5, Partizánske**  
Námestie SNP 5, 958 23 Partizánske  
IČO: 50424891

**Prenajímateľ**

Ing. Katarína Hartmannová  
riaditeľka školy



**Nájomca**  
Jana Kosáčová

**Výpočet výšky mesačného preddavku za poskytované služby****Teplota a TUV**

Náklady na vykurovanie priestorov za rok: 11 553 €

Vykurovaná plocha prenájmu: 3,5%

$(11554\text{€} : 100\%) * 3,5\% = 404,39\text{ €} / 12\text{ mes.} = 33,699 = \text{zaokr. } 33,70\text{ €}$

**mesačne**

**33,70 €**

| <b>Rekapitulácia:</b> | <b>ročne</b> | <b>mesačne</b> |
|-----------------------|--------------|----------------|
| Vykurovanie, TUV      | 404,40 €     | 33,70 €        |

### **Zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov**

Na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 46/2017, Čl. VI., ods. A, bod 1. sa zmluvné strany dohodli na odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov v stave spôsobilom na riadne užívanie.

**Stredná odborná škola, ©  
Námestie SNP 5, Partizánske**

Námestie SNP 5, 958 23 Partizánske  
IČO: 50424891

  
.....  
**Prenajímateľ**  
Ing. Katarína Hartmannová  
riaditeľka školy

  
.....  
**Nájomca**  
Jana Kosáčová

**Riaditeľka školy**  
**Strednej odbornej školy, Námestie SNP 5, Partizánske**

**rozhodla**

**o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku, ktorý je v správe  
školy a je vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja a to:**

1. Nebytové priestory v budove Strednej odbornej školy na ulici Školská 1700/2B, Partizánske, zapísanej v liste vlastníctva č. 2851, katastrálne územie Partizánske, súpisné číslo č. 1700, postavenej na parcele č. 3230.
2. Celková výmera podlahovej plochy priestoru je 40,32 m<sup>2</sup>.

Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja v platnom znení,

Ing. Katarína Hartmannová, riaditeľka Strednej odbornej školy, Námestie SNP 5, 958 23 Partizánske, ako štatutárny orgán rozhodla o dočasnej prebytočnosti uvedeného majetku.

Uvedené priestory budú dočasne prenechané do priameho nájmu.

V Partizánskom, 20.12.2017

**Stredná odborná škola, 10**  
**Námestie SNP 5, Partizánske**

Námestie SNP 5, 958 23 Partizánske  
IČO: 50424891

Ing. Katarína Hartmannová  
riaditeľka školy