

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 008/2020/P

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 v
platnom znení

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA OBCHODU A SLUŽIEB
Sídlo: Piešťanská 2262/80, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
V zastúpení: Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA – riaditeľ
IČO/DIČ: 00893111 //
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN:
Kontakt: 032/771 07 08

(ďalej iba „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Ing. Miroslav Ryljak – RYO-RYLJAK
Sídlo: Pionierska 325/8, 916 21 Čachtice
IČO/IČ DPH: 14 051 311/
Bankové spojenie:
IBAN:
Názov a číslo registra: Výpis zo Živnostenského registra Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom,
register č. 304-2055
Kontakt:

(ďalej iba „nájomca“)

Článok II. Predmet nájmu

1./ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove, zapísanej na LV č. 3191, kat. územie Nové Mesto nad Váhom, súpisné č. 1880, postavenej na parcele č. 2383.

2./ Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného nebytového priestoru bude **303,08 m²**, z toho podlahová plocha:

- skladové priestory v suteréne (miestnosť č. 004, č. 012)	53,40 m ²
- skladové priestory na prízemí (miestnosť č. 104, č. 106)	74,15 m ²
- miestnosť č. 105, č. 107, č. 108 (prízemie)	77,43 m ²
- miestnosť č. 404/a, č. 404/b (3.poschodie)	98,10 m ²

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu ako kancelárske a skladové priestory pre veľkoobchod s tovarom (drobný tovar, hračky) v súlade s výpisom zo Živnostenského registra Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, register č. 304-2055. Ide o efektívnejšie využitie majetku, ktorý sa dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti prenajímateľa.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzaviera na dobu určitú, nájom začína dňom **01. 04. 2020** a končí **31. 03. 2025**.

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1./ Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške:

- **29,00 €** za 1 m² podlahovej plochy nebytových priestorov za kancelárske priestory - miestnosť č. 105, č. 107, č. 108, č. 404/a, č. 404/b – ročné nájomné za tieto priestory vo výške 5 090,37 €
- **15,00 €** za 1 m² podlahovej plochy nebytových priestorov za skladové priestory - miestnosť č. 004, č. 012, č. 104, č. 106 – ročné nájomné za tieto priestory vo výške 1 913,25 €

Ročné nájomné predstavuje výšku 7 003,62 €, t.j. štvrťročne 1 750,90 €. Nájomca bude platiť nájomné štvrťročne na účet prenajímateľa do Štátnej pokladnice, IBAN: SK87 8180 0000 0070 0050 8594 na základe faktúry vystavenej vždy do 20. dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrťroka.

2./ Za poskytované služby platí nájomca pri ročnej výške **2 277,56 €, štvrťročne preddavok 569,39 €** na účet prenajímateľa do Štátnej pokladnice, IBAN: SK87 8180 0000 0070 0050 8594 na základe faktúry vystavenej vždy do 20. dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrťroka.

V cene preddavku **na štvrťrok** sú zahrnuté služby na :

- | | |
|-------------------------------|----------|
| - dodávku elektrickej energie | 70,00 € |
| - vodné a stočné | 67,50 € |
| - vykurovanie – plyn | 431,89 € |

3./ Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami na elektrickú energiu, vodné a stočné a skutočnými nákladmi bude vyúčtovaný štvrťročne, t.j. 4x v roku alebo pri ukončení nájmu. Náklady na vykurovanie /plyn/ budú vyúčtované 1x ročne, t.j. k 31. 12. príslušného kalendárneho roka alebo pri ukončení nájmu. 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./ 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, že nájomca sa oneskórí s úhradou nájomného, resp. záloh na poskytnuté služby spojené s prenájmom nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy, za každý deň omeškania.

6./ Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku preddavkov za poskytované služby alebo výšku nájmu, 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 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 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 nájmom. Prenajímateľ nie je zodpovedný za uzamykanie a ochranu predmetu nájmu.
- 3./ Prenajímateľ je povinný poskytovať nájomcovi i tzv. ostatné služby, ktoré súvisia s nájmom nebytových priestorov (odborné skúšky a prehliadky technických zariadení, revízie hasiacich prístrojov a výťahu, odvoz smetí, upratovanie spoločných priestorov a parkovanie).
- 4./ 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 si pri výkone nájomného práva zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v platnom znení.
- 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 je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na majetku, vrátane škôd nezavinенých nájomcom.
- 6./ Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do užívania tretím osobám.
- 7./ Nájomca je povinný 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./ V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu nebytové priestory vrátiť zápisnične prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VII. Skončenie nájmu

- 1./ Nájom sa končí uplynutím lehoty, na ktorú bol dohodnutý.
- 2./ Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej písomnej dohody alebo výpovedou.
- 3./ Výpovedná doba je 1 mesiac a tá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.
- 4./ Vypovedať zmluvu o nájme bez výpovednej lehoty môžu obe zmluvné strany v prípade hrubého porušenia podmienok v zmluve, z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení alebo aj bez udania dôvodu.

Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenia

- 1./ Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.04.2020.
- 2./ Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomne formou očíslovaných dodatkov po dohode oboch 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. 18/2018 Z. z., prenajímateľ sa zaväzuje tieto údaje chrániť pred zneužitím.
- 4./ 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.
- 5./ Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, prenajímateľ obdrží jedno, TSK jedno a nájomca jedno vyhotovenie tejto zmluvy.
- 6./ 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.
- 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./ Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
 - Príloha č. 1: Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku v správe školy
 - Príloha č. 2: Zápisnica o odovzdaní nebytových priestorov
 - Príloha č. 3: Predchádzajúci súhlas predsedu TSK

V Novom Meste nad Váhom, dňa

V Novom Meste nad Váhom, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA
riaditeľ SOŠOaS

.....
Ing. Miroslav Ryljak – RYO-RYLJAK

Riaditeľ

STREDNEJ ODBORNEJ ŠKOLY OBCHODU A SLUŽIEB
v Novom Meste nad Váhom

R o z h o d n u t i e

o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku v správe školy

Stredná odborná škola obchodu a služieb, Piešťanská 2262/80, 915 01 Nové Mesto nad Váhom je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja a to:

- budovy zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. 3191, katastrálne územie Nové Mesto nad Váhom, súpisné č.1880, postavenej na parcele č. 2383.

V tejto budove správca dočasne nevyužíva priestory na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti a ani v súvislosti s ním a to:

Priestory v suteréne (miestnosť č. 004, č.012)	o výmere	53,40 m ²
Priestory na prízemí (miestnosť č. 104, č.106)	o výmere	74,15 m ²
Miestnosť č.105, č.107, č.108 (prízemie)	o výmere	77,43 m ²
Miestnosť č.404 /a,404/b (3.poschodie)	o výmere	98,10 m ²

Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. v platnom znení o majetku vyšších územných celkov a v súlade s čl.10 Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja riaditeľ Strednej odbornej školy obchodu a služieb v Novom Meste nad Váhom **Ing. Ján Hargaš, PhD.,MBA** ako štatutárny orgán **rozhodol o dočasnej prebytočnosti** uvedeného priestoru.

Uvedený, dočasne prebytočný majetok bude prenechaný dočasne do nájmu na základe výsledku vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže č. SOŠOaS/NM/012/2019.

V Novom Meste nad Váhom, dňa: 11. 11. 2019

Ing. Ján Hargaš, PhD.,MBA
riaditeľ školy

Z Á P I S N I C A

o odovzdaní nebytových priestorov

Odovzdávajúci: STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA OBCHODU A SLUŽIEB
Sídlo: Piešťanská 2262/80, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO: 00893111
V zastúpení: Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA - riaditeľ

(ďalej iba "odovzdávajúci")

a

Preberajúci: Ing. Miroslav Ryljak – RYO-RYLJAK
Sídlo: Pionierska č.325/8, 916 21 Čachtice
IČO: 14 051 311
V zastúpení: Ing. Miroslav Ryljak – konateľ

(ďalej iba „preberajúci“)

Odovzdávajúci ako správca nehnuteľného majetku TSK – budovy, zapísanej na LV č.3191, kat. územie Nové Mesto nad Váhom, súpisné č.1880, postavenej na parcele č. 2383 odovzdal nebytové priestory v tejto budove:

- skladové priestory v suteréne (miestnosť č.004,012)
- skladové priestory na prízemí (miestnosť č. 104,č.106)
- miestnosť č.105, č.107, č.108 (prízemie)
- miestnosť č.404/a, č.404/b (3.poschodie)

nájomcovi v uvedenom stave:

- miestnosti sú nepoškodené, majú uzamykateľné dvere, uzatvárateľné okná s roletami. Dvere a okná sú nepoškodené. Zásuvky a vypínače sú v prevádzke a sú funkčné. Miestnosti sú osvetlené a majú diaľkovo vykurované radiátory, ktoré sú regulovateľné.

V Novom Meste nad Váhom dňa 01.04.2020

Odovzdávajúci:

Preberajúci:

.....
Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA
riaditeľ SOŠOaS

.....
Ing. Miroslav Ryljak
konateľ