

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 014/2019/P-R

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 platnom znení.

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA OBCHODU A SLUŽIEB
Piešťanská 2262/80, Nové Mesto nad Váhom
Sídlo: Piešťanská 2262/80
915 01 Nové Mesto nad Váhom
V zastúpení: **Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA** - riaditeľ
IČO/DIČ: 00893111 // 2021071514
Bankové spoj. : Štátna pokladnica
Číslo účtu / IBAN : 7000508594/8180 // SK87 8180 0000 0070 0050 8594
Kontakt : 032/771 07 08
(ďalej iba „prenajímateľ“)

a

Nájomca : JS8 s.r.o.
Sídlo: Kmeťova 1287/17,
915 01 Nové Mesto nad Váhom
Štatutárny orgán: Andrej Stacho - konateľ
IČO /DIČ: 50 475 771 // 2120337131
Názov a číslo registra: Výpis z Obchodného registra OS Trenčín ,
vložka číslo 33527/R.
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN : SK29 1100 0000 0029 4602 7403
Kontakt: 0905 832 344 (js8sro@gmail.com)
(ďalej iba „nájomca“)

Článok II. Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory na 3. poschodí – miestnosť č. 412 v budove prevádzkovo-hospodárskeho komplexu v správe Strednej odbornej školy obchodu a služieb na ulici Trenčianska 1880/20, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, zapísanej v LV č.3191, kat. územie Nové Mesto nad Váhom súpisné č.1880, postavenej na parc. 2383.

2. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného nebytového priestoru bude **38,28 m²**,
z toho podlahová plocha:
- miestnosť na 3. poschodí - č. 412 38,28 m²,

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu **ako kancelárske priestory pre predmet podnikania –poradenské služby v oblasti podnikania a riadenia** v súlade s výpisom z Obchodného registra

Okresného súdu Trenčín, Vložka číslo: 33527/R za účelom efektívnejšieho využitia majetku dočasne nevyužívaného na plnenie úloh v rámci činnosti školy.

Článok IV.

Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzaviera na dobu určitú, nájom začína dňom :

15.07.2019 a končí 14.7.2020

Článok V.

Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

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

- **29,00 €/m²/rok** podlahovej plochy nebytového priestoru (kancelárie) čo ročne predstavuje výšku 1 110,12 €, (štvrtročne 277,53 €).

Ročné nájomné predstavuje výšku 1 110,12 € t.j. **štvrtročne 277,53 €**. Nájomca bude platiť nájomné vopred štvrtročne na účet prenajímateľa do banky v Štátnej pokladnici IBAN: SK 8781800000007000508594 na základe faktúry vystavenej vždy do 15. dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrtroka.

2./ Za poskytované služby spojené s vykurovaním, vodné a stočné, elektrickú energiu platí nájomca pri ročnej výške 494,47 € - **štvrtročne preddavok 123,62 €** na účet prenajímateľa do Štátnej pokladnici IBAN: SK 8781800000007000508594. Preddavok bude fakturovaný vždy do 15. dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrtroka.

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

- | | |
|---|---------|
| - dodávku elektrickej energie | 20 € |
| - vodné a stočné | 15,00 € |
| - vykurovanie - plyn | 88,62 € |
| - odvoz odpadu (vývoz komunálneho odpadu si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady) | |

Výpočet preddavkov je v prílohe č. 1, ktorá je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

3./ Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami na elektrickú energiu, vodné a stočné a skutočnými nákladmi budú vyúčtované štvrtročne t.j. 4 x v roku a náklady na vykurovanie /plyn/ budú vyúčtované 1 x ročne t.j. k 31.12.príslušného kalendárneho mesiaca. 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./ V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s prenájomom nebytového priestoru, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy, za každý deň omeškania.

5./ Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku štvrtročných preddavkov za poskytované služby a 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.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A./ Prenajímateľ:

1./ Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytového priestoru zápisnicu, v ktorej sa opíše 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 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 nebytového priestoru (odborné skúšky a prehliadky technických zariadení, revízie hasiacich prístrojov, výťah, 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 nebytový priestor užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990Zb. v platnom znení.
- 2./ Nájomca pri výkone nájomného práva si zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. – „Zákon o ochrane pred požiarom“ v znení neskorších predpisov.
- 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 nehnuteľnom majetku, vrátane škôd nezavinенých nájomcom.
- 6./ Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do užívania tretím osobám a nie je oprávnený postúpiť pohľadávku voči SOŠOaS alebo inej organizácii.
- 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 nebytový priestor vrátiť zápisnične prenajímateľovi v stave a akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 9./ Nájomca súhlasí, aby bol rezervný kľúč od prenajatých priestorov umiestnený v trezore na vrátnici a bol dostupný iba pre prípad škodovej udalosti.

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 dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
- 3./ Vypovedať zmluvu o nájme 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./ Výpovedná lehota je 1 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 dňa 15.7.2019.
- 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 dáta bázy a nakladal s nimi v rozsahu potrebnom pre realizáciu tejto

zmluvy v súvislosti so zákonom č. 428/2002 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 Obč. zákonníka o nájomnej zmluve.
- 5/ Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis 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./ Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

Príloha č. 1 : Výpočet preddavkov za poskytované služby a výpočet nájomného.

Príloha č. 2 : Výpis z OR Okresného súdu Trenčín - nájomcu.

Príloha č. 3 : Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku v správe školy.

Príloha č. 4 : Zápisnica o odovzdaní nebytového priestoru nájomcovi.

V Novom Meste nad Váhom 12.07.2019

V Novom Meste nad Váhom

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
Andrej Stacho
konateľ JS8 s.r.o.