

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 17/2021/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
Sídlo: Piešťanská 2262/80
915 01 Nové Mesto nad Váhom
V zastúpení: Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA - riaditeľ
IČO/DIČ: 00893111 // 2021071514
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu / IBAN: 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
Bankové spojenie: Tatra banka, a. s.
IBAN: SK29 1100 0000 0029 4602 7403
Názov a číslo registra: Výpis z Obchodného registra OS Trenčín , vložka číslo 33527/R
Kontakt: 0905 832 344 (js8sro@gmail.com)

(ďalej iba „nájomca“)

Článok II. Predmet nájmu

1./ 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, zapísanej v LV č.3191, súpisné č. 1880, postavenej na parcele č. 2383, kat. územie Nové Mesto nad Váhom

2./ Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného nebytového priestoru je **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. 2021** a končí **14. 07. 2022**.

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

Ročné nájomné predstavuje výšku 1 110,12 € t. j. **štvrtročne 277,53 €**. Nájomca bude platiť nájomné vopred štvrtročne na účet prenajímateľa do Štátnej pokladnice, IBAN: SK87 8180 0000 0070 0050 8594 na základe faktúry vystavenej vždy do 15. dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrtroka.

2./ **Za poskytované služby** spojené s vykurovaním, vodné a stočné a elektrickú energiu platí nájomca pri ročnej výške 494,47 € - **štvrtročne preddavok 123,62 €** na účet prenajímateľa do Štátnej pokladnice, IBAN: SK87 8180 0000 0070 0050 8594. Preddavok bude fakturovaný vždy do 30. 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) | |

3./ Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami na elektrickú energiu, vodné a stočné a skutočnými nákladmi budú vyúčtované štvrtročne, t. j. 4x 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./ 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 oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s prenájmom nebytového priestoru, 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 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 nájomom nebytového priestoru (odborné skúšky a prehliadky technických zariadení, revízie hasiacich prístrojov, výtahu, 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./ Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.

4./ Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany 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 dňa **15. 07. 2021.**
- 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. 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 : Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku v správe školy
Príloha č. 2 : Zápisnica o odovzdaní nebytového priestoru nájomcovi

V Novom Meste nad Váhom, dňa..... dňa.....

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

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

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 na **ulici Trenčianska 1880/20**, súpisné číslo 1880, zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. 3191, postavenej na pozemku - parcele č. 2383, kat územie Nové Mesto nad Váhom

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

- **miestnosť č. 412 na 3. poschodí o výmere 38,28 m²**

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 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 vyhláseného zámeru priameho nájmu č. SOŠOaS/NM/08/2021.

V Novom Meste nad Váhom, 17. 05. 2021

Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA
riaditeľ SOŠOaS

Z Á P I S N I C A

o odovzdaní nebytových priestorov nájomcovi k „Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 17/2021/P-R“

Odovzdávajúci: STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA OBCHODU A SLUŽIEB
sídlo: Piešťanská č. 2262/80
915 01 Nové Mesto nad Váhom
v zastúpení: **Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA** – riaditeľ
(ďalej iba "odovzdávajúci")

a

Preberajúci: JS8, s. r. o.
Sídlo: Kmeťova 1287/17
915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO: 50 475 771
Štatutárny orgán: **Andrej Stacho** – konateľ
(ďalej iba „preberajúci“)

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

- miestnosť č. 412 na 3. poschodí o výmere **38,28 m²**

nájomcovi v uvedenom stave:

- miestnosť má uzamykateľné dvere, uzatvárateľné okná. Dvere a okná sú nepoškodené. Zásuvky a vypínače sú v prevádzke a je možnosť pripojenia telefónu a internetu. Miestnosť je osvetlená a má diaľkovo vykurované radiátory, ktoré sú regulovateľné.

V Novom Meste nad Váhom, dňa..... dňa.....

Prenajímateľ: Nájomca:

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

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