

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 022/2019/P-R

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:
IBAN:
Číslo telefónu: 032/771 07 08

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca : REGAS, s. r. o.
Sídlo: Trenčianska 1880/20, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO /DIČ : 46 350 314
Štatutárny orgán: Ladislav Pista, Mgr. Lukáš Pista - konatelia
Názov a číslo registra: Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín ,
Vložka číslo: 25075/R

Bankové spojenie:
Číslo účtu // IBAN:
Kontakt:

(ďalej len „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 parc. č. 2383.
2. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného nebytového priestoru je 57,09 m² :

- | | |
|---|----------------------|
| - dvojmiestnosť na 4. poschodí č. 516-517 | 21,45 m ² |
| - miestnosť na 4. poschodí č.518 | 38,28 m ² |

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu ako kancelárske priestory v súlade s výpisom z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín, vložka č. 25075/R. 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 začína dňom **01.11. 2019** a končí **31. 10. 2020**.

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 ročne.

Ročné nájomné predstavuje výšku **1655,61 €** t.j. **štvrt'ročne 413,90 €**. Nájomca bude platiť nájomné štvrt'ročne na účet prenajímateľa do Štátnej pokladnice, IBAN:SK87 8180 0000 0070 00508594 na základe faktúry vystavenej vždy do 20. dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrt'roka.

2./ Za poskytované služby platí nájomca pri ročnej výške **707,90 € - štvrt'ročne preddavok 177 €** na účet prenajímateľa do Štátnej pokladnice, IBAN:SK87 8180 0000 0070 00508594 na základe faktúry vystavenej vždy do 20. dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrt'roka.

V cene preddavku **na štvrt'rok** sú zahrnuté služby na:

- | | |
|-------------------------------|-------|
| - dodávku elektrickej energie | 30 € |
| - vodné a stočné | 25 € |
| - vykurovanie – plyn | 122 € |

Upratovanie prenajatých nebytových priestorov a 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 bude vyúčtovaný štvrt'ročne t.j. 4x v roku. 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./ V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. záloh za poskytnuté služby spojené s prenájomom nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy, za každý deň omeškania.

5./ 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 výťahů, 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. 116/1990Zb. v platnom znení.
- 2./ Nájomca si pri výkone nájomného práva zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi 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 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 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 výpovedí.
- 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, účinnosť dňom 01.11.2019.
- 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 dvoch rovnopisoch, prenajímateľ obdrží 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

V Novom Meste nad Váhom, dňa 31.10.2019

V Novom Meste nad Váhom, dňa 31.10.2019

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
Ladislav Pista, Mgr. Lukáš Pista
konateľ REGAS, s. r. o.

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 na LV č.3191, kat. územie Nové Mesto nad Váhom, súpisné č.1880, postavenej na parc. 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:

- | | |
|---|----------------------|
| - dvojmiestnosť na 4. poschodí č. 516-517 | 21,45 m ² |
| - miestnosť na 4. poschodí č.518 | 38,28 m ² |

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 obchodu a služieb v Novom Meste nad Váhom **Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA** ako štatutárny organ **rozhodol o dočasnej prebytočnosti uvedených priestorov.**

Uvedený, dočasne prebytočný majetok bude prenechaný dočasne do nájmu na základe výsledku vyhláseného zámeru priameho nájmu č. SOŠOaS/NM/010/2019.

V Novom Meste nad Váhom, dňa 22.07.2019

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 : **REGAS, s. r. o.**
Sídlo: Trenčianska 1880/20, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO /DIČ : 46 350 314
Štatutárny orgán: **Ladislav Pista, Mgr. Lukáš Pista - konatelia**
(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 parc. č. 2383 odovzdal nebytové priestory v tejto budove:

- | | |
|---|----------------------|
| - dvojmiestnosť na 4. poschodí č. 516-517 | 21,45 m ² |
| - miestnosť na 4. poschodí č.518 | 38,28 m ² |

preberajúcemu v uvedenom stave:

- miestnosti sú nepoškodené, majú uzamykateľné dvere, uzatvárateľné okná. Dvere a okná sú nepoškodené. Zásuvky a vypínače sú v prevádzke a sú funkčné. Miestnosti sú osvetlené a majú diaľkovo vykurovaný radiátor, ktorý je regulovateľný.

V Novom Meste nad Váhom dňa

Odovzdávajúci:

Preberajúci:

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

.....
Ladislav Pista, Mgr. Lukáš Pista
konateľ