

## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2021/42-Z

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zmluva“)

**Prenajímateľ:** Stredná odborná škola Jána Antonína Baťu, Námestie SNP 5, Partizánske  
Sídlo: Námestie SNP 5, 958 01 Partizánske  
Štatutárny zástupca: Ing. Katarína Hartmannová, riaditeľka školy  
IČO: 50424891  
DIČ: 2120341509  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15  
IBAN: SK92  
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca :** Veronika Kosáčová  
Sídlo: 958 42 Brodzany 21  
IČO: 52491081  
Tel. číslo: Ľ  
Email: veronika.kosacova@gmail.com  
(ďalej len „nájomca“)

### I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správca nehnuteľného majetku – budovy označenej súpisným č. 1700 nachádzajúcej sa na ul. Školská 1700/2B, zapísanej na Liste vlastníctva č. 2851, na parcele č. 3230, katastrálne územie Partizánske, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere 59,52 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku zmluvy:  
miestnosť č. 19a – strojnícke laboratórium vo výmere 40,32 m<sup>2</sup>  
miestnosť č. 18 – kabinet vo výmere 19,20 m<sup>2</sup>  
(ďalej len "predmet nájmu")
3. Nájomca je zároveň spoluužívateľ spoločnej chodby a sociálnych zariadení.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania za účelom prevádzky rekondičných cvičení a masáží.
5. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol, ktorý po podpise oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán bude tvoriť neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

### II. Cena nájmu

1. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli na nájomnom vo výške 33,20 € ročne za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy nebytového priestoru, čo ročne predstavuje výšku 1 976,06 € (33,20€\*59,52m<sup>2</sup>). Nájomné zaplatí nájomca v štyroch splátkach, a to nasledovne:

za obdobie 01.07.-30.9.2021 sumu 494,02 €

za obdobie 01.10.-31.12.2021 sumu 494,02 €

za obdobie 01.01.-30.3.2022 sumu 494,02 €

za obdobie 01.4.-30.6.2022 sumu 494,00 €

na účet prenajímateľa číslo SK92 8180 0000 0070 0055 9332 vždy na začiatku nového štvrt'roka

na základe vystavenej faktúry. Splatnosť faktúry je 14 dní od jej doručenia.

2. Za deň úhrady sa bude považovať deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.

3. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % p.a. z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.

4. Za poskytované služby bude nájomca platiť odporúčaný mesačný preddavok vo výške **75,00 €**. V tejto cene sú zahrnuté služby za dodávku tepla. Dodávka elektrickej energie, vodné a stočné budú fakturované na základe mesačných odpisov meračov. Za poskytované služby bude nájomca platiť mesačne na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe vystavenej faktúry. Splatnosť faktúry je 14 dní od jej vystavenia.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi preddavkom za poskytované služby a reálnymi nákladmi na vykurovanie predmetu nájmu si vyúčtujú 1x ročne. Vyúčtovanie bude vykonané firmou oprávnenou vykonávať odpočet spotreby tepla na základe meračov. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vykonaného vyúčtovania sú splatné do 30 dní od vystavenia faktúry. 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.

6. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že prípadná zmena vo výške mesačného preddavku za poskytované služby bude riešená písomným oznámením prenajímateľa nájomcovi bez nutnosti uzatvorenia dodatku k tejto zmluve.

7. Prenajímateľ je oprávnený upraviť primerane výšku nájomného alebo výšku ceny za poskytované služby spojené s nájmom, vrátane dodaných energií v prípade zmien všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ceny nájmu nebytových priestorov, ako aj v prípade preukázateľného zvýšenia cien energií, vodného a stočného alebo ostatných služieb poskytovaných nájomcovi spolu s nájmom. Rovnako je prenajímateľ oprávnený každý rok meniť výšku nájomného o infláciu

### **III. Doba nájmu**

Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, na 1 rok, od 01.07.2021 do 30.6.2022.

### **IV. Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

2. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok vo vlastníctve nájomcu umiestnený v prenajatých priestoroch.

3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcovi krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

4. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o dlhodobejšom, resp. očakávanom výpadku poskytovaných služieb /dodávka tepla, el. energie, vody/.

5. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

6. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s čl. I. ods. 3 tejto zmluvy. Oznámenie o odstúpení musí byť vyhotovené v písomnej forme a doručené druhej zmluvnej strane. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje.

### **V. Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, v súlade s dohodnutým účelom podľa Čl. I., bod 3. tejto zmluvy a tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu a dodržiavať všeobecne záväznú

protipožiarne predpisy, bezpečnostné predpisy, hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim budov prenajímateľa.

2. Na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi je nájomca povinný zabezpečiť v prenajatých priestoroch úlohy ochrany pred požiarimi podľa ustanovení citovaného zákona.

3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je prenajímateľ povinný zabezpečiť, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti nájomcom. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu potrebnom na vykonanie opráv predmetu nájmu, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ.

4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a zásahy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo Trenčianskeho samosprávneho kraja. Nájomca je oprávnený zariadiť a vybaviť si predmet nájmu na vlastné náklady bez nároku na akúkoľvek kompenzáciu zo strany prenajímateľa alebo Trenčianskeho samosprávneho kraja ako vlastníka predmetu nájmu. Stavebné úpravy do hodnoty 3 000 € na základe predloženého rozpočtu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady bez nároku na akúkoľvek kompenzáciu zo strany prenajímateľa alebo Trenčianskeho samosprávneho kraja ako vlastníka predmetu nájmu. Stavebné úpravy nad hodnotu 3 000 € na základe preloženého rozpočtu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a Trenčianskeho samosprávneho kraja na vlastné náklady bez nároku na akúkoľvek kompenzáciu zo strany prenajímateľa alebo Trenčianskeho samosprávneho kraja ako vlastníka predmetu nájmu.

5. Nájomca je povinný nahlasovať všetky škody vzniknuté na majetku, vrátane škôd nezavinených nájomcom.

6. Nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečiť upratovacie služby na vlastné náklady. Nájomca je povinný v predmete nájmu udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu predmetu nájmu. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory alebo inventár na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.

7. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu spojené s obvyklým udržiavaním.

8. Nájomca sa zaväzuje v rámci užívania predmetu nájmu zabezpečovať revízie vlastných zariadení všetkého druhu.

9. Nájomca je povinný znášať náklady prenajímateľa na deratizáciu, dezinfekciu a revízie predmetu nájmu, ktoré bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi na základe skutočne vynaložených nákladov alebo budú tieto náklady zahrnuté do ročného vyúčtovania.

10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, je takáto zmluva neplatná.

11. Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o každej dôležitej zmene údajov a skutočností na jeho strane, ktoré môžu mať vplyv na plnenie tejto zmluvy.

12. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu po skončení nájmu bezodkladne odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal (t.j. navrátiť predmet nájmu do pôvodného stavu), s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Táto dohoda podlieha schváleniu Trenčianskeho samosprávneho kraja.

13. Nájomca súhlasí, aby bol rezervný kľúč od prenajatých priestorov umiestnený na vrátnici, pre prípad škodovej udalosti. Prenajímateľ 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 živelnnej udalosti. Použitie rezervného kľúča je prenajímateľ povinný ihneď oznámiť nájomcovi.

## VI. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
3. Zmluvu môžu vypovedať obe zmluvné strany z dôvodov vymedzených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo aj bez udania dôvodu.
4. Nájom sa končí aj v prípade, ak nájomca začne užívať čo i len časť predmetu nájmu v rozpore s Čl. I., bod 3. tejto zmluvy a súčasným odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodov ustanovených v tejto zmluve.
5. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Nájom zaniká aj zánikom niektorej zo zmluvných strán bez právneho nástupcu.

## VII. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka a ustanoveniami príslušných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy musia byť urobené v písomnej forme a podpísané obidvomi zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých dve vyhotovenia prenajímateľ a jedno vyhotovenie obdrží nájomca.
4. Zmluva sa stáva platnou dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnou dňom 1.7.2021.
6. 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.
7. Vlastníkom predmetu nájmu je Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín, v mene ktorého na základe § 6 ods. 3 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov pri uzatváraní tejto zmluvy koná prenajímateľ.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že ju uzatvárajú slobodne, vážne, určite a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

- Príloha č.1: Výpočet výšky mesačného preddavku za poskytované služby  
Príloha č.2: Odovzdávací protokol  
Príloha č.3: Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti

V Partizánskom dňa 10.6.2021

za prenajímateľa:

**Stredná odborná škola ①**  
**Jána Antónína Rejčí,**  
Námestie SNP, Partizánske  
Námestie SNP 5, 958 01 Partizánske  
IČO: 50424891  
Ing. Katarína Hartmannová

za nájomcu:

  
.....  
Veronika Kosáčová