

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2018/22

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa § 50a a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zmluva“)

Budúci prenajímateľ: Stredná odborná škola, Námestie SNP 5, 958 23 Partizánske
Sídlo: Námestie SNP 5, 958 23 Partizánske
Štatutárny zástupca: Ing. Katarína Hartmannová, riaditeľka školy
IČO: 50424891
DIČ: 2120341509
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15
IBAN: {
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne
(ďalej len „budúci prenajímateľ“)

Budúci nájomca: Koinonia Ján Krstiteľ – Oáza Sklené
Sídlo: Sklené 327, 038 47 Sklené
Štatutárny zástupca: ThLic. Vladimír Beregi, PhD.
IČO: 37904167
Bankové spojenie: ČSOB BANKA
IBAN: S
(ďalej len „budúci nájomca“)

I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správca nehnuteľného majetku – budovy so súpisným č. 1477 nachádzajúcej sa na ul. Školská 1477/2A, zapísanej na Liste vlastníctva č. 2851, na parcele č. 3238/2, katastrálne územie Partizánske, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o výmere 169,74 m², nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku zmluvy (ďalej len "predmet nájmu").
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom zriadenia Cirkevnej materskej školy Jána Krstiteľa spolu s výdajňou stravy.

II. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú - 1 rok - od 1.9.2018 – 31.8.2019.

III. Cena nájmu a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli na cene nájmu nasledovne:

Nebytové priestory: cena nájomného 33,20 € /1m² /ročne

miestnosť č. 13 – kabinet vo výmere 21,06 m²

miestnosť č. 14 – učebňa vo výmere 90,48 m²

miestnosť č. 15 – ateliér vo výmere 39,00 m²

miestnosť č. 29 – kabinet vo výmere 19,20 m²

Priestory celkom: 169,74 m²

Celkové nájomné za rok: 5635,37 €, t.j. mesačne 469,61 €

2. Nájomca uhradí nájomné prenajímateľovi mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Lehota splatnosti faktúry je 14 kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia nájomcovi.
3. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
4. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného bude prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.
5. Za poskytované služby nájomca zaplatí odporúčaný mesačný preddavok vo výške **215 €**. V tejto cene sú zahrnuté služby za dodávku tepla. Dodávka elektrickej energie, vodné a stočné sú fakturované na základe mesačných odpisov meračov. Za poskytované služby nájomca zaplatí mesačne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe vystavenej faktúry. Splatnosť faktúry je 14 dní od jej vystavenia.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami za služby a reálnymi nákladmi si vyúčtujú 1x ročne alebo pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania budú splatné do 30 dní od vystavenia faktúry. 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.
5. Prenajímateľ je oprávnený upraviť primerane výšku nájomného a cenu 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 a ostatných služieb poskytovaných nájomcovi spolu s nájmom.

IV. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov je prílohou tejto zmluvy (príloha č. 3).
2. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu umiestnený v prenajatých priestoroch.
3. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou alebo inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
4. Prenajímateľ je zodpovedný informovať nájomcu v prípade dlhodobejšieho, resp. očakávaného výpadku poskytovaných služieb /el. energia, voda, plyn/.
5. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

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 záväzné 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 požiarmi je nájomca povinný zabezpečiť v prenajatých priestoroch úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení citovaného zákona.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je prenajímateľ povinný zabezpečiť, inak zodpovedná 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 stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Je oprávnený stavebne upraviť, zariadiť a vybaviť si prenajaté priestory na vlastné náklady bez nároku na kompenzáciu a po písomnom súhlase prenajímateľa. Stavebné úpravy do hodnoty 20 000 € zabezpečí s písomným súhlasom prenajímateľa. Stavebné úpravy nad hodnotu 20 000 € zabezpečí s písomným súhlasom prenajímateľa a Trenčianskeho samosprávneho kraja.

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

6. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch vo výlučnom jeho užívaní zabezpečiť upratovacie služby na vlastné náklady. V prenajatých priestoroch udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu týchto priestorov. 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.

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

9. Nájomca je povinný podieľať sa na deratizácii, dezinfekcii a revíziách v prenajatých priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov, kde prenajímateľ zabezpečí potrebné služby a nájomca sa bude podieľať sumou, ktorá bude predstavovať časť nákladov za uvedené služby a táto bude nájomcovi fakturovaná.

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, zabezpečiť to na vlastné náklady s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.

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 živeľnej 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. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

4. Nájom sa skončí aj v prípade, že 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. 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 obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie obdrží nájomca.
4. Zmluva sa stáva platnou dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnou dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
5. 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.
6. 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.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

Príloha č.1: Výpočet preddavku za poskytované služby

Príloha č.2: Rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku

Príloha č.3: Zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov

V Partizánskom dňa 21.8.2018

za prenajímateľa :

Stredná odborná škola, [®]
Námestie SNP 5, Partizánske

Námestie SNP 5, 958 23 Partizánske
.....IČO: 50424891.

Ing. Katarína Hartmannová

za nájomcu



ThLic. Vladimír Beregi, PhD.

Výpočet výšky mesačného preddavku za poskytované služby**Teplo**

Predpokladané náklady na vykurovanie priestorov za rok: 5 062 €

Vykurovaná plocha prenájmu: 51 %

 $(5\,062\text{ €} : 100\%) * 51\% = 2\,582\text{ €} / 12\text{ mes.} = 215\text{ €}$ **mesačne****215 €**

Rekapitulácia:	ročne	mesačne
Vykurovanie	2 582 €	215 €

**Riaditeľka školy
Strednej odbornej školy, Námestie SNP 5, Partizánske**

**rozhodla
o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku, ktorý je v správe
školy a je vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja a to:**

1. Nebytové priestory v budove Strednej odbornej školy na ulici Školská 1477/2A, Partizánske, zapísanej v liste vlastníctva č. 2851, katastrálne územie Partizánske, súpisné číslo č. 1477, postavenej na parcele č. 3238/2.
2. Celková výmera podlahovej plochy priestoru je 169,74 m².

Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja v platnom znení,
Ing. Katarína Hartmannová, riaditeľka Strednej odbornej školy, Námestie SNP 5, 958 23 Partizánske, ako štatutárny orgán rozhodla o dočasnej prebytočnosti uvedeného majetku.

Uvedené priestory budú dočasne prenechané do nájmu na základe výsledku zverejneného zámeru priameho nájmu č. 1/2018.

V Partizánskom, 20.8.2018

**Stredná odborná škola, ©
Námestie SNP 5, Partizánske**
Námestie SNP 5, 958 23 Partizánske
IČO: 30424891

Ing. Katarína Hartmannová
riaditeľka školy

Zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov

Na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 2018/22, Čl. IV., bod 1. sa zmluvné strany dohodli na odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Stredná odborná škola, [®]
Námestie SNP 5, Partizánske

Námestie SNP 5, 938 23 Partizánske
IČO: 50424891

.....
Prenajímateľ

Ing. Katarína Hartmannová
riaditeľka školy



.....
Nájomca

ThLic. Vladimír Beregi, PhD.