

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2021/37-Z

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a v súlade s uznesením Zastupiteľstva Trenčianskeho samosprávneho kraja č. 651/2021 zo zastupiteľstva konaného dňa 10.5.2021 (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 0000 0000 0000 0000 0000
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Koinonia Ján Krstiteľ – Oáza Sklené
Právna forma: cirkevná organizácia
Sídlo: Sklené 327, 038 47 Sklené
Štatutárny zástupca: ThLic. Vladimír Beregi, PhD.
IČO: 37904167
Bankové spojenie: ČSOB BANKA
IBAN: SK92 0000 0000 0000 0000 0000
(ďalej len „nájomca“)

I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správca nehnuteľného majetku – budovy označenej 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 celkovej výmere 241,08 m² nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku zmluvy:
miestnosť č. 10 – chemické laboratórium vo výmere 63,80 m²
miestnosť č. 11 – váhovňa vo výmere 19,66 m²
miestnosť č. 26 – učebňa vo výmere 33,27 m²
miestnosť č. 27 – ateliér vo výmere 51,11 m²
miestnosť č. 28 – učebňa vo výmere 51,11 m²
miestnosť č. 30 – sklad chemikálií vo výmere 12,33 m²
miestnosť č. 33 – WC + sprchy vo výmere 9,80 m²
(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 rozšírenia prevádzky Cirkevnej materskej školy Jána Krstiteľa spolu s výdajňou stravy.
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 cene nájmu vo výške 1 eur/ m²/rok, čo celkovo predstavuje sumu 241,08 eur za rok.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné prenajímateľovi raz ročne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Lehota splatnosti faktúry je 14 kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia.
3. Za deň úhrady sa bude považovať deň pripísania nájmu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. 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.
5. 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.
6. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačný preddavok za poskytované služby mesačne vo výške 260 € na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi preddavkom za poskytované služby a reálnymi nákladmi na služby v predmete nájmu si vyúčtujú 1x ročne alebo pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vykonaného vyúčtovania sú splatné do 30 dní od vystavenia vyúčtovacej 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% p.a. z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
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 10 rokov, od 01.06.2021 do 31.05.2031.

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. 4 tejto zmluvy. Oznamenie 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 4. 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 úlohu ochrany pred požiarmi 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 15 000 € 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 15 000 € 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.
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. Prenajíateľ 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 živelnej udalosti. Použitie rezervného kľúča je prenajíateľ 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 4. tejto zmluvy a súčasným odstúpením prenajíateľa 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 prenajíateľ a jedno vyhotovenie obdrží nájomca.
4. Zmluva sa stáva platnou dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnou dňom 01.06.2021.
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 prenajíateľa. Právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky nájomcu v rozpore s dohodou prenajíateľa podľa predchádzajúcej vety, bude v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas prenajíateľa je zároveň platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas predsedu TSK.
6. 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 prenajíateľ.
7. 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.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

- Príloha č.1: Výpis uznesenia Zastupiteľstva Trenčianskeho samosprávneho kraja č. 651/2021
Príloha č.2: Výpočet mesačného preddavku za poskytované služby
Príloha č.3: Odovzdávací protokol

V Partizánskom dňa 26.5.2021

za prenajímateľa:

Stredná odborná škola
Jána Antonína Luža,
Námestie SNP 5, Partizánske
Námestie SNP 5, 938 01 Partizánske
ICO/54124801

.....
Ing. Katarína Hartmannová

za nájomcu:



.....
ThLic. Vladimír Beregi, PhD.