

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 96/2016

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 plnom znení.

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Stredná odborná škola, Námestie SNP 5, 958 23 Partizánske**
Sídlo: Námestie SNP 5, 958 23 Partizánske
Štatutárny zástupca: Ing. Katarína Hartmannová, poverená riadením
IČO: 50424891
DIČ: 2120341509
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15
IBAN: SK92 8180 0000 0070 0055 9332
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca : Erika Slížiková
Sídlo: Bernoláková 577/7, 958 01 Partizánske
IČO: 37363697
Tel. číslo:
Názov a číslo registra: OU-PD-OZP-2016/020781-2 č.živnostenského registra 305-5467
(ďalej len „nájomca“)

Nájomca : Ing. Lucia Kováčiková
Sídlo: Veľká Okružná 1030/23, 958 01 Partizánske
IČO: 50 503 758
Tel. číslo:
Názov a číslo registra: OU-PD-OZP-2016/020783-2 č.živnostenského registra 340-38958
(ďalej len „nájomca“)

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove Strednej odbornej školy na ulici Školská 1700/2B, Partizánske, zapísanej na liste vlastníctva č. 2851, katastrálne územie Partizánske, súpisné číslo 1700, postavenej na parcele číslo 3230.
2. Celková výmera podlahovej plochy žiadaného prenajímaného priestoru je 103,68 m² v prízemí novej prístavby a to:
 - miestnosť č. 20 – učebňa – knižnica vo výmere 37,76 m²
 - miestnosť č. 22 – učebňa vo výmere 51,20 m²
 - miestnosť č. 22a – kabinet vo výmere 14,72 m²

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu len za účelom **prevádzkovania jasí, poskytovania služieb osobného charakteru a pre osobnú hygienu a prevádzkovanie výdajne stravy** v súlade s výpisom zo Živnostenského registra Okresného úradu Prievidza, č. 305-5467.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú - 1 rok - **od 15.12.2016 do 14.12.2017.**

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **33,30 €** ročne **za 1 m²** podlahovej plochy nebytového priestoru, čo **ročne** predstavuje výšku **3 452,54 €** (33,30€*103,68m²). Nájomné zaplatí nájomca v piatich splátkach, a to nasledovne:

za obdobie 15.12.-31.12.2016 sumu 143,85 €

za obdobie 1.1.2017-31.3.2017 sumu 863,14 €

za obdobie 1.4.2017-30.6.2017 sumu 863,14 €

za obdobie 1.7.2017-30.9.2017 sumu 863,14 €

za obdobie 1.10.2017-14.12.2017 sumu 719,27 €

na účet prenajímateľa číslo SK92 8180 0000 0070 0055 9332 vždy na začiatku nového štvrťroka na základe vystavenej faktúry. Splatnosť faktúry je 14 dní od jej doručenia.

2. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
3. **Za poskytované služby** platí nájomca **mesačne preddavok vo výške 86,65 €** V tejto cene sú zahrnuté služby za dodávku tepla a teplej vody. Dodávka elektrickej energie, vodné a stočné budú fakturované na základe mesačných odpisov meračov. Za poskytované služby bude nájomca platiť mesačne na účet prenajímateľa číslo SK92 8180 0000 0070 0055 9332 na základe vystavenej faktúry. Splatnosť faktúry je 14 dní od jej doručenia.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami za služby a reálnymi nákladmi si vyúčtujú 1x ročne a to pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania sú splatné do 30 dní od doručenia 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. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného 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 mesačných 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. 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. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytových priestorov zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav nebytových priestorov v čase odovzdania. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov je prílohou tejto zmluvy (príloha č. 2).
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok touto zmluvou dohodnutých a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, ku ktorým sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu umiestnený v prenajatých priestoroch.
5. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
6. Prenajímateľ je zodpovedný informovať nájomcu v prípade dlhodobejšieho, resp. očakávaného výpadku poskytovaných služieb /el. energia, voda, plyn/.
7. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých 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. 116/1990 Zb. v platnom znení. Nájomca nie je oprávnený užívať nebytové priestory, ktoré nie sú obsahom zmluvy. Na poskytnutie ďalších priestorov je potrebná písomná žiadosť, ktorá bude po odsúhlasení písaná do dodatku k tejto zmluve.
2. Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
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 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 15 000 € zabezpečí s písomným súhlasom prenajímateľa. Stavebné úpravy nad hodnotu 15 000 € zabezpečí s písomným súhlasom prenajímateľa a Trenčianskeho samosprávneho kraja.
5. Nájomca je povinný nahlasovať všetky škody vzniknuté 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 vo výlučnom jeho užívaní zabezpečiť upratovacie služby na vlastné náklady. 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. Nájomca je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu.
9. Nájomca sa zaväzuje v rámci užívania predmetu nájmu zabezpečovať revízie vlastných zariadení všetkého druhu.
10. Nájomca je povinný podieľať sa na deratizácii, dezinfekcii a revíziách v prenajatých nebytových 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.
11. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný po stavebných úpravách pred odovzdaním prenajímaných priestorov dať priestory do pôvodného stavu na vlastné náklady bez nároku na kompenzáciu. V deň skončenia nájmu je povinný nebytové priestory vrátiť zápisnične prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

12. 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.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím lehoty, na ktorú bol dojednaný. V prípade neodovzdania predmetu nájmu nájomcom v deň ukončenia nájomného vzťahu je prenajíateľ oprávnený účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z mesačného nájomného za každý deň omeškania.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
3. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany aj z akéhokoľvek iného dôvodu, resp. aj bez udania dôvodu.
4. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.

Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 15.12.2016.
2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomnou formou po dohode zmluvných strán.
3. Nájomca poskytuje prenajíateľovi svoje osobné údaje a súhlasí s tým, aby prenajíateľ tieto údaje zaviedol do svojej databázy a nakladal s nimi v rozsahu potrebnom pre realizáciu tejto zmluvy v súvislosti so zákonom č. 122/2013 Z.z., prenajíateľ sa zaväzuje tieto údaje chrániť pred zneužitím.
4. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájmovej zmluve.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, prenajíateľ obdrží jedno, TSK dve a nájomca obdrží 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. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

Príloha č.1: Výpočet preddavku za poskytované služby

Príloha č.2: Zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov

Príloha č.3: Rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku

V Partizánskom, dňa 14.12.2016

.....
Prenajímateľ
Ing. Katarína Hartamannová
poverená riadením

.....
Nájomca
Erika Slížiková

.....
Nájomca
Ing. Lucia Kováčiková

