

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 5/2023

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

Prenajíateľ: Stredná odborná škola, Ul. slovenských partizánov 1129/49,
Považská Bystrica

Sídlo: Ul. slovenských partizánov 1129/49, 017 01 Považská Bystrica

Zastúpený: Ing. Jánom Kunovským, riaditeľom SOŠ

IČO: 42 141 443

[Redacted]

Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj
K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín

a

Nájomca: MODENTA, s.r.o.

Sídlo: Brvnište 615, 018 12 Brvnište

Zastúpený: MDDr. Monikou Janákovou, konateľkou spoločnosti

IČO: 54 487 633

DIČ: 2121693684

[Redacted]

Názov a číslo registra: Obchodný register Okresného súdu Trenčín, vložka č. 43368/R

Článok II. Predmet nájmu

1./ Prenajíateľ ako správca majetku TSK prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory v budove, zapísanej na liste vlastníctva č. 3100, katastrálne územie Považská Bystrica ako Škola a Internát, súpisné č. 1129, postavenej na parcele č. 604/2.

2./ Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je 70 m².

Prenajímané priestory sa nachádzajú na 1. nadzemnom podlaží vyššie špecifikovanej budovy.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať nebytové priestory na prevádzkovanie ambulancie zubného lekárstva. Ide o efektívne využitie majetku, ktorý sa dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti a ani v súvislosti s ním zo strany prenajímateľa.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme bude uzatvorená na dobu určitú na obdobie od 01.09.2023 do 31.08.2028.

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1./ Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 53,00 € ročne za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru, čo ročne predstavuje výšku 3 710 €, **štvrtročne 927,50 €**. Nájomné bude nájomca platiť štvrtročne na účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici, IBAN: [REDAKOVANÉ] a je splatné vždy do desiateho dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrtroka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájomné za obdobie od 01.09.2023 do 30.09.2023 vo výške 309,17 € uhradí nájomca do 10.05.2023.

2./ Za poskytované služby zaplatí nájomca preddavok **štvrtročne vo výške 450,30 €** na účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici, [REDAKOVANÉ], a je splatný do desiateho dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrtroka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

Preddavok za poskytované služby za obdobie od 01.09.2023 do 30.09.2023 vo výške 150,10 € uhradí nájomca do 10.05.2023.

V tejto cene sú zahrnuté služby na:

dodávku elektrickej energie.....	199,00 €
vodné a stočné.....	23,50 €
vykurovanie a dodávka TÚV.....	205,00 €
odpad.....	22,80 €

3./ Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi aj jednorazový poplatok za platenú inzerciu (zverejnenie zámeru priameho nájmu v regionálnej tlači) vo výške 10,00 € na účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici, IBAN: [REDAKOVANÉ], ktorý je splatný do desiateho dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka.

4./ Elektronická fakturácia v zmysle zákona č. 215/2019 Z.z. o zaručenej elektronickej fakturácii a centrálnom ekonomickom systéme v platnom znení sa umožňuje a nájomca akceptuje predloženie elektronickej fakturácie.

5./ Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami za služby a reálnymi nákladmi (podľa % prenajatej plochy) si vyúčtujú jedenkrát ročne a to do 15. mája nasledujúceho roka, alebo 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 zmluvnej strane zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.

6./ V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s prenájmom nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.

7./ Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku štvrtročných preddavkov za poskytované služby, 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.

8./ Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že výška nájomného sa každý rok automaticky upravuje o mieru inflácie, meranú indexom spotrebiteľských cien v %-nom vyjadrení, podľa inflačného koeficientu, oficiálne potvrdeného Štatistickým úradom Slovenskej republiky a to od 1.1. príslušného kalendárneho roka, v ktorom Štatistický úrad mieru inflácie potvrdil.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A./ Prenajímateľ:

- 1./ Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať 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 najmä 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.
- 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 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 povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
- 2./ Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi 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 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 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 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 opotrebovanie.
- 9./ Nájomca súhlasí, aby bol rezervný kľúč od prenajatých priestorov umiestnený v zapečatenej obálke v trezore na sekretariáte riaditeľa školy pre prípad škodovej udalosti.

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 prenajímateľ oprávnený účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z meškaného 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.
- 4./ Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany aj z akéhokoľvek iného dôvodu, resp. aj bez udania dôvodu.
- 5./ 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 01.09.2023 s podmienkou, že bola pred týmto dňom zverejnená v Centrálnom registri zmlúv.
- 2./ Všetky zmeny a doplnky budú vykonané písomne formou očíslovaných dodatkov po dohode zmluvných strán.
- 3./ Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájmovej zmluve.
- 4./ Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach; prenajímateľ, TSK a nájomca obdržia po jednom vyhotovení zmluvy.
- 5./ 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.
- 6./ Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník 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./ Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
 - Príloha č. 1: rozhodnutie riaditeľa SOŠ o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku TSK
 - Príloha č. 2: zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov
 - Príloha č. 3: predchádzajúci súhlas predsedu TSK

V Považskej Bystrici, 25.08.2023

.....
Ing. Ján Kunovský
riaditeľ SOŠ

.....
MDDr. Monika Janáková
konateľka spoločnosti