

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2018**

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 platnom znení.

### **Článok I. Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** Stredná odborná škola obchodu a služieb, Ul. 1. mája 1264, Púchov  
**Sídlo:** Ul. 1. mája 1264, 020 01 Púchov  
**Zastúpený:** Mgr. Ivanom Kasárom, riaditeľom školy  
**IČO:** 00158569  
**DIČ:** 2020615234  
**Bankové spojenie:** Štátna pokladnica  
**IBAN:** SK84 8180 0000 0070 0050 9036

**Nájomca:** SMATASONIC s. r. o.  
**Obchodné meno:** SMATASONIC s. r. o.  
**Sídlo:** Orlové 1, 017 01 Považská Bystrica  
**Zastúpený:** Ing. Jaroslavom Smatanom, konateľom spoločnosti  
**IČO:** 46 548 564  
**DIČ:** 2023408211  
**Bankové spojenie:** Unicredit Bank  
**IBAN:** SK13 1111 0000 0011 5909 4007  
**Názov a č. registra:** Výpis z obchodného registra, Oddiel: Sro, Vložka č. 25760/R vydaný Okresným súdom v Trenčíne

### **Článok II. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove hotela Študent v Považskej Bystrici, ul. Slovenských partizánov 1131/51, zapísanej na LV č. 5489, kat. územie Považská Bystrica ako internát, škol. stred., súp. č. 1131, postavenej na parc. č. 3700/6.
2. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je 19,55 m<sup>2</sup>, z toho je podlahová plocha:
  - a) miestnosť č. 306 ..... 19,55 m<sup>2</sup>

### **Článok III. Účel nájmu**

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu ako kancelárske priestory v zmysle výpisu z obchodného registra, Oddiel: Sro, Vložka č.25760/R vydaný Okresným súdom v Trenčíne.

### **Článok IV. Doba nájmu**

Zmluva o nájme sa uzaviera na obdobie piatich rokov, nájom začína dňom **01.02.2018** a končí **31.01.2023**.

### **Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **47,00 € ročne za 1 m<sup>2</sup>** podlahovej plochy nebytového priestoru, čo ročne predstavuje výšku **918,85 €**, mesačne výšku **76,57 €**. Nájomné bude nájomca platiť vopred mesačne na účet prenajímateľa SK84 8180 0000 0070 0050 9036 vedeného v Štátnej pokladnici a je splatné vždy 15. deň v príslušnom kalendárnom mesiaci.
2. Za poskytované služby platí nájomca mesačne preddavok vo výške **21,93 €** na účet prenajímateľa SK84 8180 0000 0070 0050 9036 vedeného v Štátnej pokladnici a je splatný vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. V tejto cene sú zahrnuté služby na:
  - vykurovanie ..... 10,44 €
  - dodávku elektrickej energie ..... 3,31 €
  - vodné a stočné ..... 8,18 €
  - odvoz odpadu (vývoz komunálneho odpadu si nájomca zabezpečuje sám na vlastné náklady)
3. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami za služby a reálnymi nákladmi si vyúčtujú 1x ročne, a to k 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka, resp. pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania sú splatné do 10 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 dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných platieb za poskytované služby alebo výšku nájomného, 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.
5. Ak bude nájomca v omeškaní s platbou za nájom alebo služby, je povinný druhej strane zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

**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 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 všetky 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 nezavinенých 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. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory alebo inventár 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 na vrátnici, 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 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.
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 01.02.2018.
2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomnou formou po dohode zmluvných strán.
3. Nájomca poskytuje prenajímateľovi svoje osobné údaje a súhlasí s tým, aby prenajímateľ tieto údaje zaviedol do svojej databázy a nakladal s nimi v rozsahu potrebnom pre realizáciu tejto zmluvy v súlade so zákonom č. 122/2013 Z.z., prenajímateľ 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 nájomnej zmluve.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, prenajímateľ 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. 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.

8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

- Príloha č. 1.: výpis z obchodného registra, Oddiel: Sro, Vložka č. 25760/R vydaný Okresným súdom v Trenčíne
- Príloha č. 2.: rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku
- Príloha č. 3.: rozsah poskytovaných služieb a podiel na nákladoch
- Príloha č. 4.: zápisnica o odovzdaní nebytových priestorov
- Príloha č. 5.: predchádzajúci súhlas predsedu TSK

V Púchove dňa 1.2.2018

STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA  
OBCHODU A SLUŽIEB  
Ul.  
Sidlo

.....  
prenajímateľ

**Mgr. Ivan Kasár, riaditeľ školy**

.....  
NIC  
S.r.l.O.  
Bystrica  
408211

nájomca

**Ing. Jaroslav Smatana, konateľ spoločnosti**

**R o z h o d n u t i e**  
**o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku Trenčianskeho**  
**samosprávneho kraja v správe školy**

Stredná odborná škola obchodu a služieb, Ul. 1. mája 1264, Púchov je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja, a to budovy súp. č. 1131, zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 5489, katastrálne územie Považská Bystrica ako internát, škol. stred., postavenej na parc. č. 3700/6. V tejto budove správca dočasne nevyužíva priestory na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti a ani v súvislosti s ním, a to o celkovej výmere 19,55 m<sup>2</sup> v členení:

III. poschodie

- miestnosť č. 306 o výmere 19,55 m<sup>2</sup>

Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov a v súlade s čl. 10 Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja, riaditeľ Strednej odbornej školy obchodu a služieb, Ul. 1.mája 1264, Púchov ako štatutárny orgán rozhodol o dočasnej prebytočnosti uvedených priestorov.

Uvedený dočasne prebytočný majetok bude prenechaný dočasne do nájmu na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže č. 4/2017.

V Púchove dňa 06.12.2017

STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA  
OBCE  
Ul. 1. mája  
Sídlo: Ul.

Mgr. Ivan Kasár  
riaditeľ školy

### Rozsah poskytovaných služieb a podiel na nákladoch

#### 1. Teplo

• Teplo spotrebované na ÚK za rok 2016	359 722 kW
• Celková jednotková cena od dodávateľa	0,0664735 €/kWh
• Celková vykurovaná plocha hotela Študent	2672,10 m <sup>2</sup>
• Celkový ročný náklad	23 911,98 €
• Ročný náklad na 1 m <sup>2</sup> vykurovanej plochy	8,9488 €/m <sup>2</sup>
• Vykurovaná plocha u nájomcu	14,00 m <sup>2</sup>
• Ročný náklad u nájomcu	125,28 €

**Podiel nájomcu na spotrebe tepla ročne** **125,28 €**  
**mesačne** **10,44 €**

#### 2. Elektrická energia

• Osvetlenie žiarivkové	0,040 kW/2 ks	8 hod	188 dní	120,32 kWh
• Chladnička	0,150 kW/1ks		365 dní	54,75 kWh
• Celková ročná spotreba				175,07 kWh
Sadza	0,2271 €/kWh			

**Podiel nájomcu na spotrebe elektrickej energie ročne** **39,76 €**  
**mesačne** **3,31 €**

#### 3. Vodné a stočné

Podľa vyhlášky č. 397/2003 Z.z., príl. 1-smerné čísla spotreby vody, pol. II/5 kancelárske priestory 20m<sup>3</sup>/osoba, rok

Počet pracovníkov: 2 ročná spotreba 40 m<sup>3</sup>  
 Sadzba za 1 m<sup>3</sup> 2,4529 €

**Podiel nájomcu na vodnom a stočnom ročne** **98,12 €**  
**mesačne** **8,18 €**

ST... ŠKOLA



prenajímateľ

Mgr. Ivan Kasár, riaditeľ školy



nájomca

Ing. Jaroslav Smatana, konateľ spoločnosti

**Zápisnica o odovzdaní nebytových priestorov**

Dňa 1.2.2018 boli odovzdané v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 do užívania nebytové priestory - miestnosť č. 306 o výmere 19,55 m<sup>2</sup>.

Odovzdané priestory sú v dobrom stave, schopné k ďalšiemu používaniu.

STR  
UI.  
SI

.....  
Odovzdávajúci – prenajímateľ

.....  
Preberajúci – nájomca

.....  
Vedúca školského pracoviska  
Hotel Študent Považská Bystrica

V Púchove dňa 1.2.2018