

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2013

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 a Občianskeho zákonníka

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: PhDr. Anna Bartoňová, riaditeľka školy
Bankové spojenie: ČSOB, a. s., Považská Bystrica
Číslo účtu: 4014848326/7500
IČO: 42 141 443
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj
K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín

a

Nájomca: **Hypo - FinEko, s. r. o.**
Sídlo: Štúrova 43/20, 017 01 Považská Bystrica
Štatutárny orgán: Ing. Miloslav Helík
IČO: 46 664 823
Bankové spojenie: Fio banka, a. s.
Číslo účtu: 2500261329/8330
Názov a číslo registra: Obchodný register Okresného súdu Trenčín, vložka č.26249/R

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove SOŠ, Ul. slovenských partizánov č. 1129/49, 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 25,70 m², z toho je podlahová plocha:
a./ miestnosti č. 309 /včítane balkóna a predsieni/.....22,30 m²,
b./ sociálne zariadenie 3,40 m²,

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu na kancelárske činnosti. Ide o efektívne využitie majetku, ktorý sa dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie 5 rokov, nájom začína dňom 01. 08. 2013 a končí 31. 07. 2018.

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 36,50 € ročne za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru, čo ročne predstavuje výšku 938,05 €, štvrťročne výšku 234,51 €. Nájomné bude nájomca platiť vopred, štvrťročne na účet prenajímateľa č. 4014848326/7500 v ČSOB, a.s. a je splatné vždy do desiateho dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrťroka. Nájomné za obdobie 01. 08. 2013 do 30. 09. 2013 vo výške 156,34 € zaplatí nájomca do 10. 08. 2013.
2. Za poskytované služby platí nájomca štvrťročne preddavok vo výške 111,39 € na účet prenajímateľa č. 4014848326/7500 v ČSOB, a.s., vždy do desiateho dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrťroka. V tejto cene sú zahrnuté služby na:
 - dodávku elektrickej energie..... 28,20 €
 - vodné a stočné..... 8,34 €
 - vykurovanie a dodávka TUV..... 63,00 €
 - odpad.....11,85 €

Preddavok za poskytované služby za obdobie od 01. 08. 2013 do 30. 09. 2013 vo výške 74,26 € zaplatí nájomca do 10. 08. 2013.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami na služby a reálnymi nákladmi 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. 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.
4. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s prenájmom nebytového priestoru, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy, za každý deň omeškania.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku štvrťročných 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.

Článok VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A./ Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytového priestoru zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav nebytového priestoru v čase odovzdania. Zápisnica bude prílohou tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor 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 umiestneného 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 nebytový priestor 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 o 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 vzhlľad a charakter objektu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na hnutel'nom/nehnutel'nom majetku, vrátane škôd nezavinených nájomcom.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho 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 nebytový priestor vrátiť zápisnične prenajímateľovi v stave, v akom ho 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 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. 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 nasledujúci deň po dni jej zverejnenia.
2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomnou formou po dohode zmluvných strán.
3. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, prenajímateľ obdrží jedno, TSK dve a nájomca obdrží jedno vyhotovenie tejto 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. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
 - Príloha č.1: zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov
 - Príloha č.2: výpis z obchodného registra nájomcu
 - Príloha č.3: rozhodnutie riaditeľky SOŠ o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku TSK v správe SOŠ
 - Príloha č.4: vyjadrenie sa Mesta Považská Bystrica k určeniu ceny prenájmu nebytových priestorov na území Mesta Považská Bystrica
 - Príloha č.5: predchádzajúci súhlas predsedu TSK

V Považskej Bystrici, dňa 01. 08. 2013

.....
PhDr. Anna Bartoňová
riaditeľka SOŠ

.....
Ing. Miloslav Helík
konateľ spol. Hypo - FinEko, s. r. o

