

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2021

uzatvorená podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja v platnom znení

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Stredná odborná škola, Pod Sokolicami 14, Trenčín
Sídlo: Pod Sokolicami 14
911 01 Trenčín
Zastúpený: Ing. Ľuboš Chochlík, riaditeľ školy
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK45 8180 0000 0070 0050 7022
IČO: 17053668
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: PROFITAX plus s. r. o.
Sídlo: Žilinská 641/4, 911 01 Trenčín
Zastúpený: Ing. Božena Vavrová, konateľka spoločnosti
IČO: 53631242
DIČ: SK2121454071
Bankové spojenie: Fio banka
IBAN: SK66 8330 0000 0029 0197 9139
Názov a číslo registra: Obchodný register Okresného súdu v Trenčíne,
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 41567/R
(ďalej len „nájomca“)
(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je správcom budovy vo vlastníctve TSK, zapísanej na LV č. 4104, postavenej na parc. č. 3712, so súp. č. 519, katastrálne územie Trenčín.
2. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí tejto budovy – miestnosť č. 52 o výmere 20 m².

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté nebytové priestory ako kanceláriu, v súlade s vydaným výpisom z Obchodného registra Okresného súdu v Trenčíne, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 41567/R.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na 5 rokov. Nájom začína dňom 01.07.2021 a končí 30.06.2026.

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 35,00 Eur ročne za 1 m² podlahovej plochy nebytových priestorov, čo ročne predstavuje 700,- Eur, mesačne 58,33 Eur.
2. Nájomné bude nájomca platiť vopred **štvrt'ročne vo výške 175,- Eur** na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK45 8180 0000 0070 0050 7022 a je splatné vždy v lehote podľa faktúry vystavenej prenajímateľom.
3. Za poskytované služby platí nájomca **štvrt'ročne preddavok vo výške 170,- Eur** na účet prenajímateľa, podľa vystavenej faktúry v členení:

- elektrická energia	17,65 €/štvrt'ročne
- plyn – vykurovanie	35,65 €/štvrt'ročne
- vodné – stočné, zrážková voda	6,70 €/štvrt'ročne
- oprava a údržba, revízia, techn. prehliadky a ostatné služby	75,00 €/štvrt'ročne
- upratovanie spoločných priestorov	35,00 €/štvrt'ročne
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. Vyúčtovanie preplatiek alebo nedoplatkov za podiel na spotrebe energií podľa skutočnej spotreby za kalendárny rok bude zúčtované vo vyúčtovacej faktúre vždy k 31.12. kalendárneho roka alebo pri ukončení nájmu. Zmluvná strana, ktorá bude v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 0,05% z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený raz ročne zmeniť výšku nájomného alebo výšku preddavkov za poskytované služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným 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.
7. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a uhrádzať preddavky za poskytované služby. Ak nájomca neuhradí nájomné alebo preddavky za poskytované služby vo výške uvedenej v ods. 1. a 2. tohto článku zmluvy a v lehote podľa vystavenej faktúry, je povinný uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

Článok VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A/ Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu 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 užívať nájomcovi predmet nájmu 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 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 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 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 nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do užívania tretím osobám.
6. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch vo výlučnom jeho užívaní zabezpečiť upratovacie služby na vlastné náklady. V prenajatých 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.
7. 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.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, uvedenej v Článku IV. tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby sa nájom skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou.
3. Vypovedať zmluvu o nájme môžu zmluvné strany z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 9 ods. 2. a 3. 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 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpoveď musí byť písomná.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výpoveď sa podľa predchádzajúcich odsekov považuje za doručенú aj v prípade, že ju vypovedaná strana neprevezme na adrese naposledy oznámenej druhej zmluvnej strane ako adresu sídla alebo adresu pre doručovanie písomností, hoci bola výpoveď na túto adresu riadne odoslaná doporučenou poštou.

Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.07.2021 s podmienkou, že bola pred týmto dňom zverejnená na webovom sídle prenajímateľa, inak prvým nasledujúcim dňom po zverejnení.
2. Ustanovenia tejto zmluvy sa môžu meniť len písomnými očíslovanými dodatkami k nej po dohode zmluvných strán.
3. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, prenajímateľ, nájomca a TSK obdržia jeden rovnopis tejto zmluvy.
4. Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

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: Zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov

Príloha č. 2: Rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku

Príloha č. 3: Predchádzajúci súhlas predsedu TSK

V Trenčíne, 23.06.2021

Prenajímateľ:

Nájomca: 30.6.2021

PRÍLOHA č. 1/2021

k Základnej zmluve o prenájme nebytových priestorov č. 1/2021 uzavretej medzi:

Strednou odbornou školou, Pod Sokolicami 14, 911 01 Trenčín, v štatutárnom zastúpení
Ing. Ľubošom Chochlíkom, riaditeľom SOŠ Trenčín

a

PROFITAX plus s.r.o.
v zastúpení Ing. Božena Vavrová, konateľka spoločnosti

Táto príloha č. 1/2021 je súčasťou zmluvy o prenájme nebytových priestorov 1/2021 a rieši úhradu, ako podiel na nákladoch a poskytovaných službách súvisiacich s prenájomom, dočasne voľných priestoroch v hlavnej budove SOŠ Trenčín, prízemie č. 52 o rozlohe 20 m² podľa zmluvy.

Podiel na nákladoch a poskytovaných službách zodpovedajúci rozlohe prenajatej plochy 20 m² podľa zmluvy o prenájme nebytových priestorov:

Podiel na nákladoch a službách	štvrt'ročne €	ročne €
1. Elektrická energia	17,65 €	70,60 €
2. Plyn (vykurovanie)	35,65 €	142,60 €
3. Vodné, stočné, zrážková voda	6,70 €	26,80 €
4. Oprava a údržba, revízia, techn. prehliadky, ostatné služby a pod.	75,00 €	300,00 €
5. Upratovanie spoločných priestorov	35,00 €	140,00 €
S p o l u :	170,00 €	680,00 €

Vyúčtovanie preplatkov a nedoplatkov za podiel na spotrebe energií podľa skutočnej spotreby za kalendárny rok bude zúčtované vo vyúčtovacej faktúre za rok 2021.

Platnosť prílohy: od 1.7.2021 do 31.12.2021.

V Trenčíne, dňa 30.6.2021

Vypracoval: Mária Šedivá