

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. N-02/2019/S

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 a Občianskeho zákonníka.

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ:	Stredná odborná škola, Bratislavská 439/18, Dubnica nad Váhom
Sídlo:	Bratislavská 439/18, 018 41 Dubnica nad Váhom
Zastúpený:	Ing. Miroslav Dziak, riaditeľ
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15
IBAN:	SK56 8180 0000 0070 0050 5078
IČO:	42026393
DIČ:	2022668703
Zriaďovateľ:	Trenčiansky samosprávny kraj K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín /ďalej len prenajíateľ/

a

Nájomca:	ELFIN s. r. o.
Sídlo:	Pod hájom 1088/55, 018 41 Dubnica nad Váhom
Zastúpený:	Lenka Černá, konateľ
IČO:	44 700 181
DIČ:	2022813804
Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava
IBAN:	SK52 1100 0000 0029 2388 1044
Názov a číslo registra:	Obchodný register Okresného súdu Trenčín, Vložka číslo: 21525/R, oddiel: Sro /ďalej len nájomca/

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove SOŠ Dubnica nad Váhom, na adrese Bratislavská 441/20, Dubnica nad Váhom, zapísanej na LV č. 2591, katastrálne územie Dubnica nad Váhom, postavenej na pozemku parc. č. 1110/28 - zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 568 m², súpisné číslo 441.
2. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného nebytového priestoru je 28,90 m² (miestnosť č. 2; 1. NP), z toho miestnosť č. 2M o výmere 11,3 m², miestnosť č. 2V o výmere 17,6 m².

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu na kancelárske účely (miestnosť č. 2M) a skladové účely (miestnosť č. 2V) v súlade s vydaným výpisom z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín. Ide o efektívne využitie majetku, ktorý sa dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti zo strany prenajíateľa.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, nájom začína dňom 01.01.2019 a končí 31.12.2023.

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 28,00 Eur/1 m²/ročne podlahovej plochy nebytového priestoru - miestnosť č. 2M (11,3 m²) a 18,00 Eur/1 m²/ročne podlahovej plochy nebytového priestoru - miestnosť č. 2V (17,6 m²), čo ročne predstavuje **633,20 Eur** a mesačne **52,77 Eur**. Nájomné bude nájomca platiť vopred, mesačne na účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15, IBAN **SK56 8180 0000 0070 0050 5078** a je splatné vždy do 10. dňa od doručenia faktúry, v príslušnom mesiaci kalendárneho roka.
2. Za poskytované služby platí nájomca mesačne preddavok vo výške **45,93 Eur** na účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15, IBAN **SK56 8180 0000 0070 0050 5078** a je splatný vždy do 10. dňa od doručenia faktúry, v príslušnom mesiaci kalendárneho roka. V mesačnej zálohovej čiastke je zahrnuté:

Plyn – vykurovanie	29,33 Eur
Dodávka elektrickej energie	12,95 Eur
Vodné	1,22 Eur
Stočné, dažďová voda	2,43 Eur
3. Za odvoz komunálneho odpadu bude nájomca platiť vopred paušálnu sumu **3,00 Eur** mesačne na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15, číslo účtu **SK56 8180 0000 0070 0050 5078** a je splatná vždy do 10. dňa od doručenia faktúry, v príslušnom mesiaci kalendárneho roka.
4. Okrem hore uvedených služieb bude v ročnom vyúčtovaní nájomcovi vyúčtovaná alikvotná časť za daň z nehnuteľnosti za predchádzajúci kalendárny rok v zmysle rozhodnutia Mesta Dubnica nad Váhom.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami za poskytované služby a reálnymi nákladmi v príslušnom kalendárnom roku si vyúčtujú 1x ročne, a to najneskôr do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka alebo pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania sú splatné do 15 dní od doručenia faktúry. 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 dlžnej sumy, za každý deň omeškania.
6. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného alebo s úhradou preddavkov za poskytované služby, 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 nájomného alebo výšku 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, alebo ak sa menia obvyklé ceny v regióne, prípadne nariadením kontrolných orgánov majiteľa. Rovnako je prenajímateľ oprávnený každý rok meniť výšku nájomného o infláciu.

Článok VI. Ďalšie dohodnuté podmienky

1. Nájomca je povinný prenajímateľovi umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly technického stavu budovy, vykonania inventarizácie a kontroly vykonávania údržby a opráv na predmete nájmu.

2. Za celkové revízie vyhradených zariadení zodpovedá prenajímateľ, ktorý ich hradí zo svojich prostriedkov. U zariadení, ktoré užíva nájomca a nie sú súčasťou budovy (aj novo inštalované zariadenie) si nájomca zabezpečí vykonanie revízií sám na vlastné náklady a prenajímateľ za ne nezodpovedá. Tieto revízne správy, prípadne ich kópie predkladá nájomca prenajímateľovi na založenie.
3. Nájomca je povinný priebežne hlásiť aktuálny počet, druh, príkon používaných elektrospotrebičov, a počet osôb s trvalým pracovným miestom v prenajatom priestore. Nájomca je povinný oznamovať zmeny oproti údajom nahlásených pri príprave výpočtu zálohových platieb. V prípade neaktualizovania počtu elektrospotrebičov a počtu osôb, bude nájomcovi vyúčtovaná paušálna suma za spotrebu elektrickej energie a vody.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebude umývať v priestoroch SOŠ, Bratislavská 439/18, Dubnica nad Váhom motorové vozidlá a parkovať motorové vozidlá na trávnej ploche.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude vykonávať údržbu len na vykurovacích telesách (radiátoroch), vodovodných batériách a toaletách v prenajatých a spoločných priestoroch.
6. Prenajímateľ po dohode s nájomcom zabezpečuje strážnu službu len v spoločných priestoroch a nenesie zodpovednosť za prípadné vzniknuté škody v prenajatých priestoroch nájomcu a za škody spôsobené na vonkajších parkovacích plochách a prípadných škodách na parkovacích vozidlách.
7. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať opatrenia na reguláciu vstupu (časové vymedzenie v súlade s prevádzkovým poriadkom).
8. Nájomca, ktorý má zriadené vlastné meranie energií súvisiacich s využívaním predmetu nájmu, je povinný na základe mesačného odpisu uskutočňovaného oboma zmluvnými stranami zo zariadenia merania a na základe vystavenej faktúry od prenajímateľa uhradiť náklady za spotrebované druhy energií.
9. V prípade nezaplatenia faktúr v lehote splatnosti za spotrebované jednotlivé druhy energií a nájomných platieb, môže prenajímateľ deň po lehote splatnosti prerušiť nájomcu od dodávky tepla, vody, elektrickej energie.

Článok VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A. Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi 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 užívať nebytové priestory 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. Prenajímateľ určuje, že spoločná ohlasovňa požiarov je vrátnica objektu SOŠ, Bratislavská 439/18, Dubnica nad Váhom.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť a osobne zaznamenať prenájomateľovi do Knihy závad umiestnenej na vrátnici objektu SOŠ, Bratislavská 439/18, Dubnica nad Váhom potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenájomateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenájomateľa 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 prenájomateľa.
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. 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 súhlasí, aby bol rezervný kľúč od prenajatých priestorov umiestnený na vrátnici v zapečatenej obálke, pre prípad škodovej udalosti.
9. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu nebytové priestory vrátiť zápisnične prenájomateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
 - a) Nájomca je ku dňu skončenia nájmu povinný odovzdať prenajímané priestory. V prípade, že nájomca prenajímané priestory neuvoľní, prenájomateľ odstavi prenajaté priestory od prívodu vody, tepla a elektrickej energie a uvedené priestory uzamkne.
 - b) V prípade neodovzdania predmetu nájmu nájomcom v deň ukončenia nájomného vzťahu je prenájomateľ oprávnený účtovať pokutu vo výške 0,05 % z predchádzajúceho mesačného nájomného za každý deň omeškania. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
2. Vypovedať zmluvu o nájme môžu zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
3. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany aj z akéhokoľvek iného dôvodu, resp. aj bez udania dôvodu.
4. Výpovedná lehota je jeden mesiac a tá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.

Článok IX.
Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.01.2019.
2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomne formou očíslovaných dodatkov po dohode oboch 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 súvislosti so zákonom č. 18/2018 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. O nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
5. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, prenajímateľ, nájomca a TSK obdržia po jednom vyhotovení 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: rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku

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

Príloha č. 3: výpis z obchodného registra

Príloha č. 4: predchádzajúci súhlas predsedu TSK

V Dubnici nad Váhom, dňa 28.12.2019

prenajímateľ
Stredná odborná škola

nájomca
ELFIN s. r. o.

STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA

ELFIN

.....
Ing. Miroslav Dziak
riaditeľ

.....
Lenka Cerná
konateľ