

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 023/2020/P-R

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

Prenajímateľ: STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA OBCHODU A SLUŽIEB
Sídlo: Piešťanská 2262/80, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
V zastúpení: **Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA** - riaditeľ
IČO/DIČ: 00893111 // 2021071514
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
IBAN: SK87 8180 0000 0070 0050 8594
Číslo telefónu: 032/771 07 08

(ďalej len "prenajímateľ")

a

Nájomca: SIENNA M.J., s.r.o.
Sídlo: Kríž nad Váhom 125, 919 26 Považany
IČO / IČ DPH: 46 843 302 //
Štatutárny zástupca: **Ján Luščík** - konateľ
Bankové spojenie: Tatra banka a.s.
IBAN:
Kontakt:
Názov a č. registra: Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín,
Vložka číslo 30889/R

(ďalej len „nájomca“)

Článok II. Predmet nájmu

1./ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory na prízemí v budove
Strednej odbornej školy obchodu a služieb na ulici Piešťanská 2262/80, 915 01 Nové
Mesto nad Váhom, zapísanej v LV č.3191, kat. územie Nové Mesto nad Váhom súpisné
č.2262/80, postavenej na parc. 2386/2.

2./ Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného nebytového priestoru je **16,70 m²**

- miestnosť na prízemí č. 104/a **16,70 m²**

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu ako školský bufet (maloobchodná činnosť - kúpa
tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi) v súlade s vydaným výpisom

z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín, vložka číslo: 30889/R. Ide o efektívnejšie využitie majetku, ktorý sa dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti prenajímateľa.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzaviera na dobu určitú, nájom začína dňom **01.09. 2020** a končí **31. 08. 2021**.

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1./ Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške:

- **17,00 € za 1 m²** podlahovej plochy nebytových priestorov ročne.

Ročné nájomné predstavuje výšku **283,92 €**, t.j. **mesačne 23,66 €**. Nájomca bude platiť nájomné mesačne na účet prenajímateľa do Štátnej pokladnice, IBAN: SK 87 8180 0000 0070 0050 8594 na základe faktúry vystavenej vždy do 30. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

2./ Za poskytované služby spojené s prenájomom platí nájomca pri ročnej výške **670,32 € - mesačne preddavok 55,86 €** na účet prenajímateľa do Štátnej pokladnice, IBAN: SK87 8180 0000 0070 0050 8594 na základe faktúry vystavenej vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

V cene preddavku **na mesiac** sú zahrnuté služby na :

- | | |
|-------------------------------|---------|
| - dodávku elektrickej energie | 29,17 € |
| - vodné a stočné | 15,00 € |
| - vykurovanie – plyn | 11,69 € |

3./ Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami za elektrickú energiu, vodné a stočné a skutočnými nákladmi bude vyúčtovaný štvrtročne, t.j. 4x v roku. Náklady na vykurovanie /plyn/ budú vyúčtované 1x ročne, t.j. k 31.12. príslušného kalendárneho roka alebo pri ukončení nájmu. 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./ 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./ V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. preddavkov za poskytnuté služby spojené s prenájomom nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy, za každý deň omeškania.

6./ Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku preddavkov za poskytované služby alebo 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. Rovnako je prenajímateľ oprávnený každý rok meniť výšku nájomného o infláciu.

Článok VI. 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 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 nájomom. Prenajímateľ nie je zodpovedný za uzamykanie a ochranu predmetu nájmu.

3./ Prenajímateľ je povinný poskytovať nájomcovi i tzv. ostatné služby, ktoré súvisia s nájomom nebytových priestorov (odborné skúšky a prehliadky technických zariadení, revízie hasiacich prístrojov, odvoz smetí, upratovanie spoločných priestorov a parkovanie).

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 si pri výkone nájomného práva zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.

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 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./ 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 opotrebenie.

Článok VII. Skončenie nájmu

1./ Nájom sa končí uplynutím lehoty, na ktorú bol dohodnutý.

2./ Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej písomnej dohody alebo výpovedou.

3./ Výpovedná doba je 1 mesiac a tá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.

4./ Vypovedať zmluvu o nájme bez výpovednej lehoty môžu obe zmluvné strany v prípade hrubého porušenia podmienok v zmluve, z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení alebo aj bez udania dôvodu.

Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenia

1./ Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.09.2020.

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. v platnom znení a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.

5./ Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, prenajímateľ obdrží jedno a nájomca 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: Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku v správe školy

Príloha č. 2: Zápisnica o odovzdaní nebytových priestorov

V Novom Meste nad Váhom, dňa 31.8.2020

V Novom Meste nad Váhom, dňa 31.8.2020

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA
riaditeľ SOŠOaS

.....
Ján Luščík
konateľ – SIENNA M.J., s.r.o.

Z Á P I S N I C A

o odovzdaní nebytových priestorov

Odovzdávajúci: STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA OBCHODU A SLUŽIEB
Sídlo: Piešťanská 2262/80, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO: 00893111
V zastúpení: **Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA** - riaditeľ
(ďalej iba "odovzdávajúci")

a

Preberajúci: SIENNA M.J., s.r.o.
Sídlo: Kríž nad Váhom 125, 919 25 Považany
IČO / IČ DPH: 46 843 302
Štatutárny zástupca: **Ján Luščík** - konateľ
(ďalej iba „preberajúci“)

Odovzdávajúci ako správca nehnuteľného majetku TSK - budovy zapísanej na LV č. 3191, súpisné č. 320, postavenej na parcele č. 3983/1 odovzdal nebytové priestory v tejto budove:

- **miestnosť na prízemí č. 104/a** o výmere **16,70 m²**

preberajúcemu v uvedenom stave:

- miestnosť je nepoškodená, má uzamykateľné dvere, uzatvárateľné okná. Dvere a okná sú nepoškodené. Zásuvky a vypínače sú v prevádzke a sú funkčné. Miestnosť je osvetlená a má diaľkovo vykurovaný radiátor, ktorý je regulovateľný.

V Novom Meste nad Váhom dňa 31.8.2020

Odovzdávajúci:

Preberajúci:

.....
Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA
riaditeľ SOŠOaS

.....
Ján Luščík
konateľ – SIENNA M.J., s.r.o.

Riaditeľ

STREDNEJ ODBORNEJ ŠKOLY OBCHODU A SLUŽIEB

v Novom Meste nad Váhom

R o z h o d n u t i e

o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku v správe školy

Stredná odborná škola obchodu a služieb, Piešťanská 2262/80, 915 01 Nové Mesto nad Váhom je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja a to:

- budovy , zapísanej v LV č.3191, kat. územie Nové Mesto nad Váhom súpisné č.2262/80, postavenej na parc. 2386/2

V tejto budove správca dočasne nevyužíva priestor na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti a ani v súvislosti s ním a to:

- **miestnosť na prízemí č.104/a** **o výmere 15,00 m²**

Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. v platnom znení 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 v Novom Meste nad Váhom **Ing. Ján Hargaš, PhD.,MBA** ako štatutárny orgán **rozhodol o dočasnej prebytočnosti** uvedeného priestoru.

Uvedený, dočasne prebytočný majetok bude prenechaný dočasne do nájmu na základe výsledku vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže č. SOŠOaS/NM/01/2020.

V Novom Meste nad Váhom, dňa: 27. 07. 2020

Ing. Ján Hargaš, PhD.,MBA
riaditeľ školy