

Zmluva o nájme nebytových priestorov
číslo: N – 06/2013/DM

uzatvorená podľa zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb v platnom znení, a zákona č. 446/2001 Z.z. v platnom znení o majetku vyšších územných celkov a z Občianskeho zákonníka.

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajíateľ: Stredná odborná škola, Štúrova 1388/23 A, Dubnica nad Váhom
Sídlo: Štúrova 1388/23 A, 018 41 Dubnica nad Váhom
Zastúpený: Ing. Miroslav Dziak, riaditeľ
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a. s., Dubnica nad Váhom
Číslo účtu: 4014834776/7500
IČO: 42026393
DIC: 2022668703
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj
K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín
/ďalej len prenajíateľ/
a

Nájomca: PREKAB, s.r.o.
Obchodné meno: PREKAB, s.r.o.
Sídlo: Štúrova 59/1499, 018 41 Dubnica nad Váhom
Štatutárny orgán: Ing. Milan Kohút, konateľ spoločnosti
IČO: 36309621
Bankové spojenie: ČSOB, a.s., Dubnica nad Váhom
Číslo účtu: 84264993/7500
Názov a číslo registra: Obchodný register Okresného súdu Trenčín, Vložka číslo: 11673/R
/ďalej len nájomca/

Článok II.
Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove SOŠ Dubnica nad Váhom, na adrese Bratislavská 439, Dubnica nad Váhom, zapísanej na LV č. 2591, katastrálne územie Dubnica nad Váhom ako domov mládeže, zastavaná plocha o výmere 3959 m², súpisné číslo 439, postavenej na parcele číslo 1110/29.
2. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je 377 m², z toho je:
 - a) nebytový priestor 199 m²
 - b) sklad 112 m²
 - c) chodba 66 m²

Článok III.
Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu na kancelárske účely, maloobchod, veľkoobchod v rozsahu voľných živností, sprostredkovateľskú činnosť 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.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, nájom začína dňom 01.01.2013 a končí 31.12.2015.

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **28,00 €** ročne za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru, čo ročne predstavuje **5572,00 €** a mesačne **464,33 €**, na nájomnom za sklad vo výške **18,00 €** ročne za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru, čo ročne predstavuje **2016,00 €** a mesačne **168,00 €** a na nájomnom za chodbu vo výške **12,00 €** ročne za 1 m² podlahovej plochy, čo ročne predstavuje **792,00 €** a mesačne **66,00 €**. Spolu čiastka ročne **8380,00** a mesačne **698,33 €**. Nájomné bude nájomca platiť vopred, mesačne na účet prenajímateľa v **Československej obchodnej banke, a.s. pobočka Dubnica nad Váhom, číslo účtu 4014834776/7500**, a je splatné vždy do 10. dňa od doručenia faktúry, v príslušnom mesiaci kalendárneho roka.
2. Za energie platí nájomca mesačne preddavok vo výške **490,00 €** na účet prenajímateľa v **Československej obchodnej banke, a.s. pobočka Dubnica nad Váhom, číslo účtu 4014834776/7500**, vždy do 10. dňa od doručenia faktúry, v príslušnom mesiaci kalendárneho roka. V mesačnej zálohovej čiastke je zahrnuté:

Plyn – vykurovanie	460,00 €
Dodávku elektrickej energie - vlastné meranie	0,00 €
Vodné	15,00 €
Stočné, dažďová voda	15,00 €
3. Odvoz komunálneho odpadu si nájomca zabezpečuje sám na vlastné náklady .
4. Zmluvné strany sa dohodli že rozdiel medzi zálohovými platbami za poskytnuté energie a reálnymi nákladmi si vyúčtujú jeden krát ročne a to k 28.2. príslušného kalendárneho 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.
5. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. s úhradou za poskytnuté energie spojené s prenájmom nebytového priestoru, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z neuhradenej sumy, za každý deň omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov za poskytované energie, 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 zmenia obvyklé ceny v regióne, prípadne nariadením kontrolných orgánov majiteľa.

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 nájomníkovi vyúčtovaná paušálna suma za spotrebu elektrickej energie a vody.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebude umývať v priestoroch SOŠ Dubnica nad Váhom, Ul. Bratislavská, motorové vozidlá a parkovať motorové vozidlá na trávnej ploche.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude vykonávať údržbu len na vykurovacích telesách (radiátoroch), vodovodných batériách, toaletách a sprchách 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 nájomníka 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, technické zariadenia zabráňujúce vstup neoprávnených osôb bočnými vchodmi) do objektov mimo hlavného vstupu cez vrátnicu.
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 nájmných 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 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 nájmomom.

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 nebytový priestor 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. v platnom znení o ochrane pred požiarmi, dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci. Prenajímateľ určuje, že spoločná ohlasovňa požiarov je vrátnica objektu SOŠ Dubnica nad Váhom, Bratislavská 439/18.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť a osobne zaznamenať do Knihy závad umiestnenej na vrátnici objektu SOŠ Dubnica nad Váhom, Bratislavská 439/18 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 vzhl'ad a charakter objektu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na nehnuteľnom/hnuteľnom 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 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 nebytový priestor vrátiť zápisnične prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvykle opotrebovanie.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
 - a) Nájomca ku dňu skončenia nájmu je povinný odovzdať prenajímaný priestor. V prípade, že nájomca prenajímaný priestor neuvolní, prenajímateľ odstaví prenajatý priestor od prívodu vody, tepla a elektrickej energie a uvedený priestor uzamkne.
 - b) V prípade neodovzdania predmetu nájmu nájomcom v deň ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený účtovať pokutu vo výške 0,05% z predchádzajúceho 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 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.
4. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany bez udania dôvodu s výpovednou lehotou jeden mesiac a 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 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. v platnom znení 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 : rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku

Príloha š. 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 21.12.2012

STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA
Štúrova 1388/23 A
018 41 Dubnica nad Váhom
P.O.BOX 79

.....


Za prenajímateľa
Ing. Miroslav Dziak
riaditeľ SOŠ

.....


Nájomca
Ing. Milan Kohút
PREKAB, s.r.o.