

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

## č. 3/2017

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

### Článok I. Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** Stredná odborná škola, Ul. slovenských partizánov 1129/49, Považská Bystrica  
Sídlo: Ul. slovenských partizánov 1129/49, 017 01 Považská Bystrica  
Zastúpený: Ing. Ján Kunovský, riaditeľ SOŠ  
IČO: 42 141 443  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK52 8180 0000 0070 0050 4665  
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj  
K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín  
(ďalej len prenajímateľ)

a

**Nájomca:** OVISFARMA SK, s.r.o.  
Sídlo: Slovenských partizánov 1129/49, 017 01 Považská Bystrica  
Zastúpený: Eduard Janíček, konateľ  
IČO: 36 014 508  
Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia a.s.  
IBAN: SK82 1111 0000 0066 1320 1005  
Názov a číslo registra: Obchodný register Okresného súdu Trenčín, vložka č. 3581/R  
(ďalej len nájomca)

### Článok II. Predmet nájmu

1./ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove SOŠ, Ul. slovenských partizánov 1129/49, zapísanej na liste vlastníctva č. 3100, katastrálne územie Považská Bystrica ako škola a internát, súpisné číslo 1129, postavenej na parcele č. 604/2.

2./ Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je 70,00 m<sup>2</sup>

Z toho je podlahová plocha nasledovná:

a./ prevádzková miestnosť.....23,30 m<sup>2</sup>,  
b./ 2 prevádzkové miestnosti a 15,3 m<sup>2</sup> .....30,60 m<sup>2</sup>,  
c./ chodby/vstup/ ..... 16,10 m<sup>2</sup>,

### Článok III. Účel nájmu

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

### Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzaviera na dobu určitú, začína dňa 01.09.2017 a končí 31.08.2022.

### Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1./ Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 47,28 € ročne za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy nebytového priestoru, čo ročne predstavuje výšku 3 309,60 €, štvrťročne výšku 827,40 €. Nájomné bude nájomca platiť štvrťročne, na účet prenajímateľa, IBAN SK52 8180 0000 0070 0050 4665 a je splatné vždy do desiateho dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrťroka. Nájomné za obdobie od 01.09.2017 do 30.09.2017 vo výške 275,80 € je splatné do 10.09.2017.

2./ Za poskytované služby platí nájomca štvrťročne preddavok vo výške 262,50 € na účet prenajímateľa, IBAN SK52 8180 0000 0070 0050 4665, a je splatný do desiateho dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrťroka.

V tejto cene sú zahrnuté služby na:

dodávku elektrickej energie.....	54,00 €/štvrťrok
vodné a stočné.....	22,50 €/štvrťrok
vykurovanie a dodávka TUV.....	177,00 €/štvrťrok
odpad.....	9,00 €/štvrťrok

Preddavok za poskytované služby za obdobie od 01.09.2017 do 30.09.2017 vo výške 87,50 € zaplatí nájomca do 10.09.2017.

3./ Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami za služby a reálnymi nákladmi si vyúčtujú jedenkrát ročne a to do 15. mája nasledujúceho kalendárneho roka, alebo pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania sú splatné do 30 dní od doručenia faktúry. 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./ V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s prenájomom nebytových priestorov, 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 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 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 nebytové priestory 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 vzhľad a charakter objektu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať po predchádzajúcom 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 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 nebytové priestory vrátiť zápisnične prenajímateľovi v stave, v akom ich 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 meškaného 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./ Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany aj z akéhokoľvek iného dôvodu, resp. aj bez udania dôvodu.
- 5./ 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 VIII. Prechodné a záverečné ustanovenia**

- 1./ Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.09.2017.
- 2./ Všetky zmeny a doplnky 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: výpis z obchodného registra nájomcu
  - Príloha č.2: rozhodnutie Ing. Jána Kunovského, riaditeľa SOŠ o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku TSK v správe SOŠ
  - Príloha č.3: zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov
  - Príloha č.4: predchadzajúci súhlas predsedu TSK

V Považskej Bystrici, dňa 25. 08. 2017

.....  
Ing. Ján Kunovský  
riaditeľ SOŠ

.....  
Eduard Janíček  
konateľ OVISFARMA SK, s.r.o.