

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 8/2020

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, Ul. 1. mája 1264, Púchov
Sídlo: Ul. 1. mája 1264, 020 01 Púchov
Zastúpený: Mgr. Ivetou Minárikovou, riaditeľkou školy
IČO: 00158569
DIČ: 2020615234
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK84 8180 0000 0070 0050 9036

Nájomca: Advokátska kancelária JUDr. Pavel Loduha, s.r.o.
Sídlo: Slovenských partizánov 1131/51, 017 01 Považská Bystrica
Zastúpený: JUDr. Pavel Loduha, konateľ spoločnosti
IČO: 50469258
DIČ: 2120330168
IČ DPH: SK2120330168
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Považská Bystrica
IBAN: SK40 0200 0000 0036 9068 9856
Názov a č. registra: Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín,
Oddiel: Sro; Vložka číslo: 33457/R

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove hotela Študent v Považskej Bystrici, Slovenských partizánov 1131/51, zapísanej na LV č. 5489, kat. územie Považská Bystrica ako internát, škol. stred., súp. č. 1131, postavenej na parc. č. 3700/6.
2. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je 58,65 m², z toho je podlahová plocha:
 - miestnosť č. 213 19,55 m²
 - miestnosť č. 214 19,55 m²
 - miestnosť č. 215 19,55 m²

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu ako kancelárske priestory v súlade s vydaným výpisom z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín, vložka číslo: 33457/R. Ide o efektívnejšie využitie majetku, ktorý sa dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti zo strany prenajímateľa.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzaviera na obdobie piatich rokov, nájom začína dňom **01.08.2020** a končí **31.07.2025**.

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **47,00 € ročne za 1 m²** podlahovej plochy nebytových priestorov, čo ročne predstavuje výšku **2 756,55 €**, mesačne výšku **229,71 €**. Nájomné bude nájomca platiť vopred mesačne na účet prenajímateľa SK84 8180 0000 0070 0050 9036 vedený v Štátnej pokladnici a je splatné vždy 15. deň v príslušnom kalendárnom mesiaci.
2. Za poskytované služby platí nájomca mesačne preddavok vo výške **136,62 €** na účet prenajímateľa SK84 8180 0000 0070 0050 9036 vedený v Štátnej pokladnici a je splatný vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. V tejto cene sú zahrnuté služby na:
 - vykurovanie 52,95 €
 - dodávka elektrickej energie.....75,28 €
 - vodné a stočné 8,39 €
 - odvoz odpadu (vývoz komunálneho odpadu si nájomca zabezpečuje sám na vlastné náklady)
3. Elektronická fakturácia v zmysle zákona č. 215/2019 Z.z. o zaručenej elektronickej fakturácii a centrálnom elektronickej systéme v platnom znení sa umožňuje a nájomca akceptuje predloženie elektronickej fakturácie.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami za služby a reálnymi nákladmi si vyúčtujú 1x ročne, a to k 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka, resp. pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania sú splatné do 10 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.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov za poskytované služby alebo výšku nájomného, 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.
6. Ak bude nájomca v omeškaní s platbou za nájom alebo za poskytované služby, je povinný druhej zmluvnej strane zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A./ Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory 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 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 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 požiarimi 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 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. 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 opotrebovanie.
9. Nájomca súhlasí, aby bol rezervný kľúč od prenajatých priestorov umiestnený na vrátnici, 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 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 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 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 01.08.2020.
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 súlade 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. a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájmovej zmluve.
5. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, prenajímateľ obdrží jedno, TSK jedno a nájomca obdrží 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 štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku
- Príloha č. 2: rozsah poskytovaných služieb a podiel na nákladoch
- Príloha č. 3: zápisnica o odovzdaní nebytových priestorov
- Príloha č. 4: predchádzajúci súhlas predsedu TSK

V Púchove dňa 31.07.2020

STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA
OBCHODU A SLUŽIEB
Ul. 1. mája 1284

.....
prenajímateľ

Mgr. Iveta Mináriková, riaditeľka školy

Advokátska
Slovenských po
JULI
IČO: 50 469
tel./fax: 04

.....
nájomca

JUDr. Pavel Loduha, konateľ

R o z h o d n u t i e
o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku Trenčianskeho
samosprávneho kraja v správe škole

Stredná odborná škola obchodu a služieb, Ul. 1. mája 1264, Púchov je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja, a to budovy, súp. č. 1131, zapísanej na liste vlastníctva č. 5489, katastrálne územie Považská Bystrica ako internát, škol. stred., postavenej na parc. č. 3700/6. V tejto budove správca dočasne nevyužíva priestory na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti a ani v súvislosti s ním:

II. poschodie

- miestnosť č. 213 o výmere 19,55 m²
- miestnosť č. 214 o výmere 19,55 m²
- miestnosť č. 215 o výmere 19,55 m²

Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov a v súlade s čl. 10 Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja v platnom znení, riaditeľka Strednej odbornej školy obchodu a služieb, Ul. 1. mája 1264, Púchov ako štatutárny orgán rozhodla o dočasnej prebytočnosti uvedených priestorov.

Uvedený, dočasne prebytočný majetok bude prenechaný dočasne do nájmu na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže č. 7/2020.

V Púchove, dňa 08.06.2020

STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA
OBCHO
Ul. 1. mája
Sídlo: Ul. 1.n

Mgr. Iveta Miháriková
riaditeľka školy

Rozsah poskytovaných služieb a podiel na nákladoch

1. Teplo

• Teplo spotrebované na ÚK za rok 2019	373 244,46 kW
• Celková jednotková cena od dodávateľa	0,10831 €/kWh
• Celková vykurovaná plocha hotela Študent	2672,10 m ²
• Celkový ročný náklad	40 427,07 €
• Ročný náklad na 1 m ² vykurovanej plochy	15,129 €/m ²
• Vykurovaná plocha u nájomcu	42,00 m ²
• Ročný náklad u nájomcu	635,42 €

Podiel nájomcu na spotrebe tepla ročne
mesačne

635,42 €
52,95 €

2. Elektrická energia

• Osvetlenie žiarovkové	0,060 kW/6 ks	6 hod	188 dní	406,08 kWh
• Osvetlenie žiarivkové	0,060 kW/4 ks	6 hod	188 dní	270,72 kWh
• Rádio	0,010 kW/1ks	8 hod	251 dní	20,08 kWh
• Počítač	0,120 kW/2 ks	8 hod	251 dní	481,92 kWh
• Tlačiareň	0,300 kW/2 ks	2 hod	251 dní	301,20 kWh
• Chladnička	0,800 kW/1 ks	24 hod	365 dní	292,00 kWh
• Skartovačka	0,300 kW/1ks	2 hod	251 dní	150,60 kWh
• Kopírka	1,450 kW/1 ks	4 hod	251 dní	1 455,80 kWh
• Rýchlovarná kanvica	2,000 kW/1ks	1 hod	251 dní	502,00 kWh
• Celková ročná spotreba				3 880,40 kWh
Sadza 0,2328 € kWh				

Podiel nájomcu na spotrebe elektrickej energie ročne
mesačne

903,36 €
75,28 €

3. Vodné a stočné

Podľa vyhlášky č. 397/2003 Z.z. príl. 1 – smerné čísla spotreby vody

Smerné čísla spotreby vody, pol.II/5 kancelárske budovy

Počet pracovníkov: 2 40 m³

Sadzba za 1 m³ (V+S) 2,5171 €/m³

Podiel nájomcu na vodnom a stočnom ročne
mesačne

100,68 €
8,39 €

STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA
OBCHODNÁ A SLUŽIEB
Ul. 1
Sídlo

prenájomateľ

Mgr. Iveta Mináriková, riaditeľka školy

Advokátska kancelária
Slovenských partizánov
JUDr. Pa
IČO: 50 469 258
tel./fax: 042 48

nájomca

JUDr. Pavel Loduha, konateľ

Príloha č. 3

Zápisnica o odovzdaní nebytových priestorov

Dňa 31.07.2020 boli odovzdané v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 8/2020 do užívania nebytové priestory

- miestnosť č. 213 o výmere 19,55 m²
- miestnosť č. 214 o výmere 19,55 m²
- miestnosť č. 215 o výmere 19,55 m².

Odovzdané priestory sú v dobrom stave, schopné k ďalšiemu používaniu.

**STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA
OBCHODU A SLUŽIEB
Ul. 1. mája 1264 PÚCHOV**

Odovzdávajúci

**STREDNÁ ODBO
OBCHODU A
Ul. 1. mája 1264, 02
*hotel ŠTU
Ul. Slov. partizánov 113
IČO: 158569, DI
Č. ú: 4014820**

Vedúca školského pracoviska
Hotel Študent Považská Bystrica

Advokátska kancelária JUDr. Pavel Loduha, s.r.o.
Slovenských partizánov 1131/5
JUDr. Pavel Loduha
IČO: 50 460 250 - 05
tel./fax: **Preberajúci** najomea.com

V Púchove dňa 31.07.2020

Článok III.
Učel nájmu



TRENČIANSKY SAMOSPRÁVNY KRAJ

K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín

STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA OBCHODU A SLUŽIEB Ul. 1. mája 1264, PÚCHOV	
Došlo:	20. 07. 2020
Podanie č.: <i>602/918</i>	Číslo spisu:
Prílohy/lehy:	Vybavuje:

Stredná odborná škola obchodu a služieb
Ul. 1. mája 1264
020 01 Púchov

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
TSK/2020/06683-2

Vybavuje/linka
Ing. Tadolánek/6555507

Trenčín
07.07.2020

Vec

Schválenie Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 8/2020

Trenčianskemu samosprávnemu kraju bola doručená Vaša žiadosť vo veci schválenia Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 8/2020 medzi:

prenajímateľom: Stredná odborná škola obchodu a služieb, Ul. 1. mája 1264, Púchov
so sídlom Ul. 1. mája 1264, 020 01 Púchov

a

nájomcom: Advokátska kancelária JUDr. Pavel Loduha, s.r.o.
so sídlom Slovenských partizánov 1131/51, 017 01 Považská Bystrica

V zmysle Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja v platnom znení **s c h v a ľ u j e m** nájom nebytových priestorov špecifikovaných v predmete a za podmienok uvedených v Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 8/2020.

Schválenie predmetného nájmu je podmienkou nadobudnutia platnosti predloženej zmluvy.

TRENČIANSKY SAMOSPRÁVNY
KRAJ
K dolnej stanici 7282/20A
911 01 TRENČÍN
-15-

Ing. Jaroslav Baška
predseda