

## Zmluva č. 1/2020

### o nájme nebytových priestorov a hnutel'ného majetku

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

#### Článok I. – Zmluvné strany

##### 1. Stredná odborná škola obchodu a služieb

Nábrežie J. Kalinčianka 1

971 01 Prievidza

v zastúpení: Mgr. Darina Krčíková, riaditeľka školy  
IČO: 00 158 577  
DIČ: 2021143531  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK92 8180 0000 0070 0050 9183(účet podnikateľskej činnosti)  
Zriaďovateľ : Trenčiansky samosprávny kraj  
K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

##### 2. Jozue, s.r.o.

v zastúpení: Jana Beláková, konateľka  
IČO: 48247553  
DIČ: 2120112698  
IČ DPH: SK2120112698  
Bankové spojenie: VÚB Prievidza  
IBAN: SK87 0200 0000 0035 4754 1357  
Číslo OR OS Trenčín: vložka číslo 31945/R  
Korešpond. adresa: Prievidzská 108/32 Nitrianske Pravno 97213

(ďalej len „nájomca“)

#### Článok II. - Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory budovy, zapísanej na liste vlastníctva č. 5408 ako pavilón 'A', súpisné číslo 189, na parcele číslo 5362/12. Jedná sa o dvojpodlažnú budovu. Celková výmera podlahovej **plochy prenajímaného priestoru je 462,50 m<sup>2</sup>** (231,25 m<sup>2</sup> x 2 podlažia).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi uvedené priestory do dočasného užívania a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu a hradiť náklady spojené s nájmom (ďalej nájomné).

### Článok III. - Účel nájmu

Nájomca bude prenajaté priestory využívať za účelom prevádzky kaviarne, naplňaním činností stanov OZ Jozue, detského Centra flexibilnej starostlivosti.

### Článok IV. - Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú na obdobie od 01.08.2020 do 31.07.2021.

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

1. **Cena za prenájom nebytových priestorov** je stanovená vo výške 18,- € za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy za rok. (To znamená 462,50 m<sup>2</sup> x 18,- € = 8.325,- € : 12 mesiacov = **693,75 € mesačne**). Faktúry budú vystavené vždy na mesiac dopredu, so splatnosťou 14 dní odo dňa ich vyhotovenia.
2. **Cena služieb**, t.j. úhrada nákladov za vykurovanie priestorov, spotrebu el. energie, vodné, stočné, odvoz smetí, je dohodnutá **formou platenia mesačných preddavkov vo výške 700,- €** (vykurovanie priestorov 600,- €, elektrická energia 60,- €, vodné, stočné 40,- €).
3. **Úhrada nájomného a nákladov za poskytované služby bude nájomcom realizovaná mesačne vopred vo výške 1.393,75 € na základe vystavenej faktúry.**
4. Vyúčtovacie faktúry za prenájom nebytových priestorov so zohľadnením skutočného odberu energií budú vystavené k 31.12.2020 a k 31.07.2021 pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 14 dní od vyhotovenia 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. **Daň z nehnuteľnosti** za rok 2021 bude fakturovaná podľa právoplatného rozhodnutia Mesta Prievidza.
6. V prípade oneskorenia sa s úhradou faktúry budeme Vám účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania. Pri nedodržaní termínu splatnosti sme Vám nútení účtovať paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky podľa § 369c odsek 1 zákona vo výške 40,00 €.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky platieb za poskytované služby alebo výšky 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.

### Článok VI. – Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A/ Prenajímateľ :

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytové priestory v stave, s ktorým nájomca súhlasí.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor 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 priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.
6. Prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady revízie elektroinštalácie budovy, revízie bleskozvodu, revízie hydrantov a prenosných hasiacich prístrojov, ktoré sú majetkom prenajímateľa.
7. Prenajímateľ je povinný vykonávať opravy na budove, alebo rozvodoch kúrenia, prípojke vody, elektriny, ak vznikne havarijná situácia, bez zavinenia nájomcu.

#### B/ Nájomca :

1. Nájomca je oprávnený nebytový priestor užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom číslo 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 požiarom v platnom znení, dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci nasledovne:
  - nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za plnenie úloh v oblasti BOZP, PO a CO v zmysle platných právnych predpisov;
  - nájomca zabezpečí na vlastné náklady revízie vyhradených technických zariadení, hasiacich prístrojov, ktoré súvisia s činnosťou podnikania nájomcu a sú majetkom nájomcu.
3. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytové priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
4. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením alebo zneužitím.
5. Nájomca je povinný nahlasovať všetky škody vzniknuté na majetku, vrátane škôd nezavinených nájomcom. Nájomca nezodpovedá za škody spôsobené prírodnou udalosťou (povodeň, víchrica, a iné).
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatej nehnuteľnosti, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory ani ich časť do podnájmu inej osobe, iba s výnimkou medzi nájomcom Občianske združenie Jozue, IČO 42 378 532 pre činnosť podnikania. Fakturácia medzi týmito dvomi organizáciami nesmie byť vyššia ako fakturácia medzi SOŠ obchodu s služieb, Prievidza a nájomcom.
8. 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.
9. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Škody spôsobené zavinením nájomcu sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu.
10. Nájomca je povinný si v prípade akýchkoľvek úprav na nehnuteľnosti vyžiadať vopred písomný súhlas prenajímateľa.
11. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
12. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na majetok prenajímateľa alebo tento inak zaťažiť.
13. Prenajímateľ odovzdá na podpis nájomcovi kľúče od objektu.
14. Nájomca si môže na vlastné náklady namontovať merače el. energie a vody. Pred týmto úkonom je povinný informovať o tomto zámere prenajímateľa.

15. Nájomca uzatvára zmluvu počas mimoriadnej situácie s COVID-19, je si plne vedomý tejto mimoriadnej situácie a nebude si nárokovať na výnimky z platenia nájmu a služieb spojených s nájmom počas tejto mimoriadnej situácie.

Nájom a služby spojené s nájmom sa týmto zaväzuje platiť v zmysle zmluvy včas a v plnej výške.

## **Článok VII – Skončenie nájmu**

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
3. Nesplnenie záväzku zo strany nájomcu včas a v stanovenej výške sa bude považovať za hrubé porušenie zmluvných podmienok, na základe čoho je prenajímateľ oprávnený ukončiť nájomnú zmluvu okamžite, bez výpovednej lehoty.
4. Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať z dôvodov vymedzených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, pričom výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ je tiež oprávnený vypovedať zmluvu v zmysle § 11 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany aj z akéhokoľvek iného dôvodu ako vyššie citované, resp. aj bez udania dôvodu. 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. Túto zmluvu je možné meniť len formou písomných očíslovaných dodatkov po vzájomnej dohode oboch 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. 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.
5. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise a jeden rovnopis obdrží Trenčiansky samosprávny kraj.
6. 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.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
  - Príloha č. 1: rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku

V Prievidzi, dňa ..... 31.7. 2020 .....

**Prenajímateľ:**

Stredná odborná škola obchodu a služieb  
Nábřežie J. Kalinčiaka 1, 971 01 Prievidza  
v zast. Mgr. Darinou Krčíkovou, riaditeľkou školy

Stredná odborná škola obchodu a služieb  
Nábřežie J. Kalinčiaka 1, Prievidza

.....  
pečiatka, podpis

V Prievidzi, dňa ..... 31.7. 2020 .....

**Nájomca:**

Jozue, s.r.o.  
Prievidzská 108/32, 972 13 Nitrianske Pravno  
v zast. p. Janou Belákovou, konateľkou

.....  
pečiatka, podpis

Stredná odborná škola obchodu a služieb,  
Nábrežie J. Kalinčiaka 1, 971 01 Prievidza

**Rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu  
o dočasnej prebytočnosti majetku v správe školy**

Stredná odborná škola obchodu a služieb, Nábrežie J. Kalinčiaka 1, Prievidza, je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja, a to:

- budovy – pavilón 'A', ktorá je situovaná na parcele č. 5362/12, súpisné číslo 189, zapísaná na LV č. 5408

V tejto budove správcu dočasne nevyužíva nebytové priestory o výmere 462,50 m<sup>2</sup>.

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, Mgr. Darina Krčíková, riaditeľka školy, ako štatutárny orgán rozhodla o dočasnej prebytočnosti vyššie uvedených priestorov.

Uvedený, dočasne prebytočný majetok bude prenechaný dočasne do nájmu na základe Zmluvy č. 1/2020 o nájme nebytových priestorov.

V Prievidzi, dňa 24.7.2020

Stredná odborná škola obchodu a služieb,  
Nábrežie J. Kalinčiaka 1, Prievidza

Mgr. Darina Krčíková  
riaditeľka školy