

# Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 663 a násl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, §9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných v znení neskorších predpisov a článku 24 Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja

medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

**Trenčiansky samosprávny kraj**

Sídlo:

K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín

Zastúpený:

Ing. Jaroslav Baška, predseda

Bankové spojenie:

Štátna pokladnica

IBAN:

SK51 8180 0000 0070 0050 4489

IČO:

36 126 624

DIČ:

2021613275

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

**Ing. Miloš Strapko**

Obchodné meno:

Ing. Miloš Strapko – STRAEL

Zastúpený:

Ing. Miloš Strapko

Sídlo:

Petra Jilemnického 5/3, 018 51 Nová Dubnica

IČO:

40378063

DIČ:

1022060732

IČ DPH:

SK1020581452

Bankové spojenie:

UniCredit Bank Slovakia, a.s.

IBAN:

SK68 1111 0000 0014 2471 5004

Názov a číslo registra:

Živnostenský register Okresného úradu Trenčín, č. 302-5743

(ďalej len „nájomca“)

(spoločne ďalej prenajíateľ a nájomca ako „zmluvné strany“).

## PREAMBULA

Na základe vyhodnotenia cenových ponúk priameho nájmu č. TSK/PN/4/2020 (ďalej len „priamy nájom“) a v súlade s podmienkami vyhlásenými prenajíateľom vo zverejnenom zámere priameho nájmu na nájom nehnuteľného majetku, uzatvárajú prenajíateľ a nájomca túto nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare).

## Čl. I

### Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajíateľa, že prenechá nájomcovi do užívania predmet nájmu konkretizovaný v čl. II tejto zmluvy a záväzok nájomcu, že za užívanie

predmetu nájmu zaplatí prenajímateľovi nájomné a náhradu nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške a spôsobom dohodnutým v príslušných ustanoveniach tejto zmluvy.

## **Čl. II** **Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú:

- a) **nebytové priestory** – miestnosť č. 1 o výmere 60,60 m<sup>2</sup> (trieda), miestnosť č. 2 o výmere 17,02 m<sup>2</sup> a spoločné priestory (WC a vstupná chodba). Prenajaté nebytové priestory sa nachádzajú na prízemí v stavbe súpisné číslo 330 Obchodnej akadémie na ulici Hviezdoslavova, obec Ilava, okres Ilava, katastrálne územie Ilava, druh stavby 11 – budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, ktorá sa nachádza na pozemku registra KNC parc. č. 900/3 o výmere 1073m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a tieto nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva číslo 3277 vedenom Okresným úradom Ilava, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Ilava. Prenajaté nebytové priestory sú znázornená v Prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
- b) **časť pozemku registra KNC** parc. č. 900/1 o výmere 6 782 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3277 vedenom Okresným úradom Ilava, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Ilava. Prenajatá časť pozemku v rozsahu 890 m<sup>2</sup> je znázornená v Prílohe č. 2 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú časť.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania za odplatu a nájomca ho do dočasného užívania preberá. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platiť prenajímateľovi nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené podľa tejto zmluvy.

## **Čl. III** **Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** v trvaní 12 mesiacov od 20.10.2020 do 19.10.2021.

## **Čl. IV** **Účel nájmu**

1. Nebytový priestor a pozemok tvoriace predmet nájmu bude nájomca užívať po celú dobu nájmu na účely činnosti autoškoly, a to na umiestnenie tréneru pre výučbu žiakov autoškoly a teoretické vyučovanie v miestnosti č. 1, miestnosť č. 2 ako kanceláriu za účelom kontaktu so žiakmi autoškoly a časť pozemku ako náhradnú výcvikovú plochu pre potrebu praktického výcviku žiakov autoškoly, doškolovacích kurzov vodičov a pre potreby záverečnej skúšky účastníkov kurzu.
2. Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činností, na ktoré si predmet nájmu prenajal.

3. Nájomca je povinný zaznamenávať čas strávený na predmete nájmu na osobitnom výkaze a tento predkladať prenajímateľovi raz mesačne do 5.-teho dňa každého mesiaca za predchádzajúci mesiac. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu správnosti predkladaných výkazov.

#### Článok V.

##### Výška nájmu a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájmomnom vo výške 31,20 EUR ročne za 1m<sup>2</sup> podlahovej plochy nebytových priestorov, čo ročne predstavuje 2 421,74 EUR a mesačne 201,81 EUR. Zmluvné strany sa dohodli na nájmomnom za časť prenajatého pozemku vo výške 500 EUR za rok, čo mesačne predstavuje 41,67 EUR.
2. Nájomca bude platiť nájomné mesačne vopred na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK51 8180 0000 0070 0050 4489 na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 15. dňa v mesiaci. Splatnosť faktúry za nájomné je do 14.-teho dňa odo dňa jej doručenia nájomcovi.
3. Za poskytované služby bude nájomca platiť preddavkové platby mesačne vopred vo výške 12,00 eur na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK51 8180 0000 0070 0050 4489 na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 15. dňa v mesiaci. Splatnosť faktúry za nájomné je do 14.-teho dňa odo dňa jej doručenia nájomcovi.

V tejto cene sú zahrnuté služby:

- dodávka elektrickej energie ..... 10,00 eur
- vodné a stočné..... 2,00 eur
- vykurovanie – vykurovanie prenajímateľ nezabezpečuje.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi preddavkovými platbami za služby a skutočnými nákladmi vyúčtuje prenajímateľ vždy na základe podkladov od dodávateľa energií alebo ku dňu ukončenia nájmu. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania budú splatné do 14 dní odo dňa doručenia faktúry alebo dobropisu vystaveného prenajímateľom nájomcovi.
5. V prípade omeškania sa nájomcu so zaplatením nájmomného a služieb spojených s nájmom alebo nedoplatky je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi popri dohodnutom nájmomnom aj úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, čím nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody.
6. 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.
7. Na základe tejto zmluvy sa nájomné podľa predchádzajúcich bodov čl. V tejto zmluvy dojednáva ako nájomné so stálou hodnotou. Jeho výšku je možné meniť výlučne
  - a) v prípade kladného rastu indexu spotrebiteľských cien (inflácia) zverejňovaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, prenajímateľ oznámi nájomcovi vždy k 31. januáru nasledujúceho kalendárneho roka výšku tohto rastu, a v takomto prípade sa nájomné na m<sup>2</sup> prenajatých plôch od 1.1.

kalendárneho roka nasledujúceho po zverejnení indexu zvýši o takto určenú mieru inflácie, alebo

- b) ak dôjde k zmene alebo prijatiu všeobecne záväzných právnych predpisov majúcych vplyv na konečnú výšku nájomného (napr. zákon o cenách) alebo na výnos prenajímateľa dosahovaný poskytovaním nájmu (napr. zákon o dani z príjmov)
- c) ak o tom rozhodne príslušný orgán prenajímateľa.

8. Zmena výšky nájomného bude vykonaná oznámením prenajímateľa doručeným nájomcovi na adresu uvedenú v úvode tejto zmluvy. V oznámení bude uvedená pôvodná celková výška ročného nájomného a výška pôvodnej mesačnej úhrady spolu s novou hodnotou ročného nájomného a novou výškou mesačnej úhrady nájomného. Nájomca je oprávnený v prípade nesúhlasu s novo určenou výškou nájomného v lehote do 15 dní od doručenia oznámenia od zmluvy odstúpiť, inak toto jeho právo zaniká. Pokiaľ uvedené právo nájomca neuplatní a so zmenou výšky nájomného bude súhlasiť, uzatvoria zmluvné strany o tejto skutočnosti v lehote do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia písomný dodatok. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný predmet nájmu v rovnakej lehote vypratáť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi. Za čas od doručenia oznámenia do vypratania predmetu nájmu platí nájomca nájomné a náhradu nákladov za poskytnuté služby v pôvodne dojednanej výške.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

#### **A./ Prenajímateľ:**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu a kľúče od objektu nájomcovi v deň nasledujúci po dni účinnosti zmluvy. O odovzdaní/prevzatí bude vyhotovený písomný protokol obsahujúci opis stavu predmetu výpožičky v čase jeho odovzdania/prevzatia.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu predmetu nájmu a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.
4. Prenajímateľ je oprávnený prenechať časť predmetu nájmu špecifikovanú v čl. II. ods. 1 písm. b) zmluvy do užívania tretím osobám.

#### **B./ Nájomca:**

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
2. Nájomca pri výkone nájomného práva zodpovedá v plnom rozsahu:
  - za dodržiavanie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a z vyhlášky Ministerstva vnútra

SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii a zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ich vykonávacích vyhlášok a ďalších všeobecne záväzných predpisov  
- za uskladnený tovar.

5. Nájomca sa zaväzuje poistiť vlastný hnutelný majetok uložený v predmete nájmu po celú dobu nájmu proti krádeži a a inému poškodeniu, o čom písomne informuje prenajímateľa do 10 kalendárnych dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
6. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
7. 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.
8. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady iba drobné úpravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhlľad a charakter predmetu nájmu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca zodpovedá za ním vzniknuté škody na zdraví a majetku v súvislosti s vykonanými činnosťami na prenajímanej ploche.
9. Nájomca je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na majetku, vrátane škôd nezavinených nájomcom, inak zodpovedá za škodu, ktorá nenahlásením prenajímateľovi vznikne.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám.
11. Nájomca je povinný v predmete nájmu vrátane spoločne užívaných priestorov- WC a chodba udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu majetku prenajímateľa. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory alebo stavbu na vlastné náklady opraviť alebo opravu uhradiť.
12. Nájomcovi bude odovzdaný kľúč od budovy, v ktorom je predmet nájmu tak, aby bol nájomcovi umožnený prístup k predmetu nájmu. Nájomca nie je oprávnený vyrobiť si duplikát kľúča.
13. Nájomca je povinný zabezpečiť uzamykanie predmetu nájmu a budovy Obchodnej akadémie vo vlastníctve prenajímateľa na adrese Hviezdoslavova ul. 330/17, 019 01 Ilava, zapísanej na LV č. 3277, kat. územie Ilava, súpisné číslo 330, postavenej na parcele č. 900/3, pričom nájomca zodpovedá za všetku škodu spôsobenú neoprávneným vniknutím osôb v prípade neuzamknutia predmetu nájmu a budovy vo vlastníctve prenajímateľa. V prípade zistenia akejkoľvek škodovej udalosti na objekte (nie len na prenajatom majetku), je nájomca povinný bezodkladne toto zistenie hlásiť prenajímateľovi.
14. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu predmet nájmu vrátiť zápisnične prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ v zmluve nie je uvedené inak. V prípade porušenia tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05%

zo štvrtročného nájomného za každý deň omeškania nájomcu so splnením tejto povinnosti.

## **Článok VI. 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 dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
3. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany, a to aj bez udania dôvodu.
4. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná. Najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi spolu s kľúčmi od objektu.
5. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného podľa čl. V tejto zmluvy o viac ako 30 dní. V takom prípade sa zmluva zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi a nájomca povinný predmet nájmu v rovnakej lehote vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi spolu s kľúčmi od objektu.
6. Nájom zaniká aj zánikom predmetu nájmu a zánikom nájomcu.

## **Článok VII. Prechodné a záverečné ustanovenia**

1. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len na základe dohody zmluvných strán prijatej formou očíslovaného písomného dodatku.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
3. Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky nájomcu v rozpore s dohodou TSK podľa predchádzajúcej vety, bude v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas prenajímateľa je zároveň platný len a podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas predsedu prenajímateľa.
4. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť 01.10.2020. Nájomca podpisom tejto zmluvy akceptuje zverejnenie zmluvy v zmysle ust. §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení, v spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

5. Zmluva bola vyhotovená v 3 (troch) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ obdrží dva vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej Príloha č. 1 a Príloha č. 2.

V Trenčíne, dňa 19.10.2020 .....

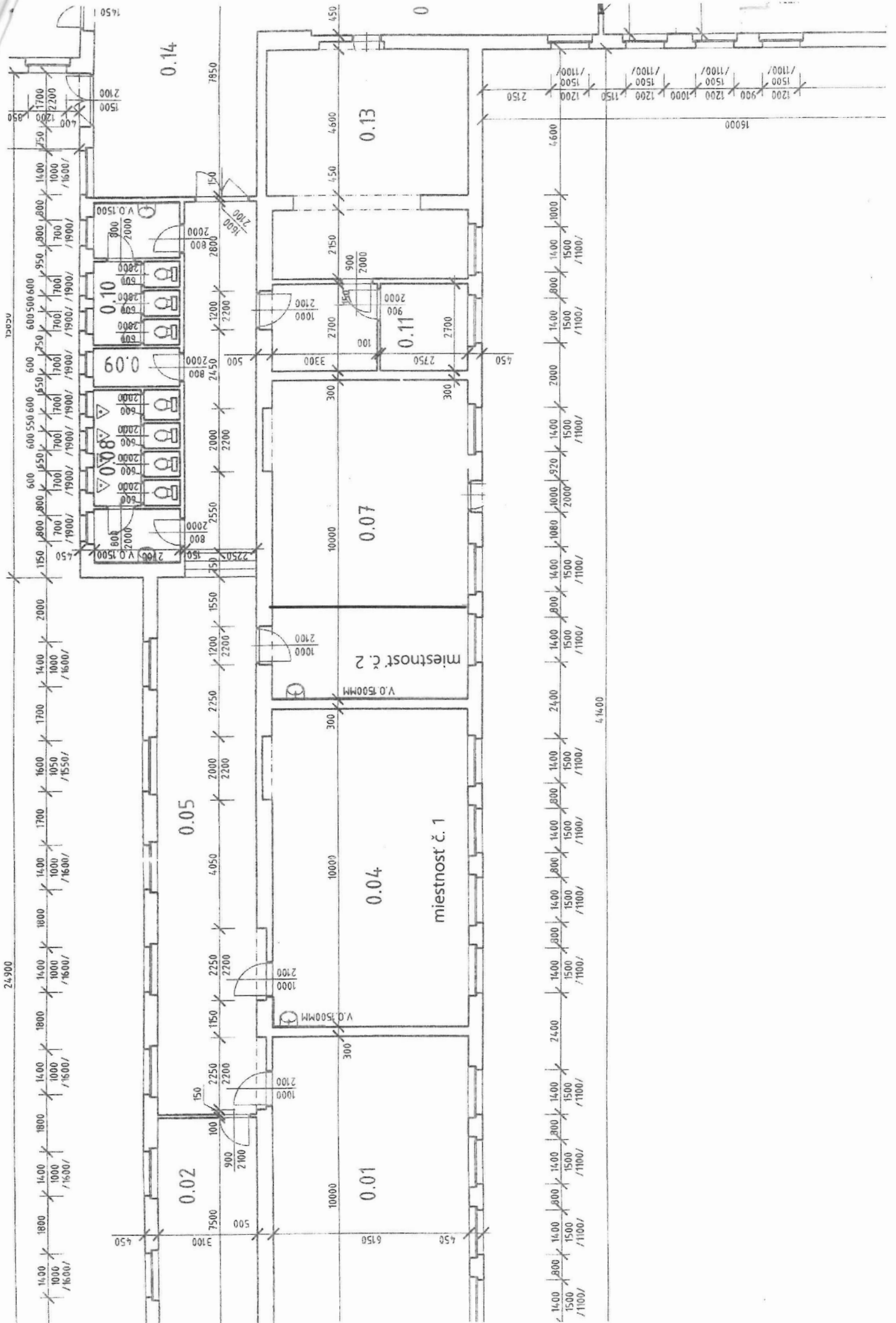
Za prenajímateľa:

Ing. Jaroslav Baška  
predseda

V Novej Dubnici, dňa 16.10.2020 .....

Za nájomcu:

Ing. Miloš Strapko

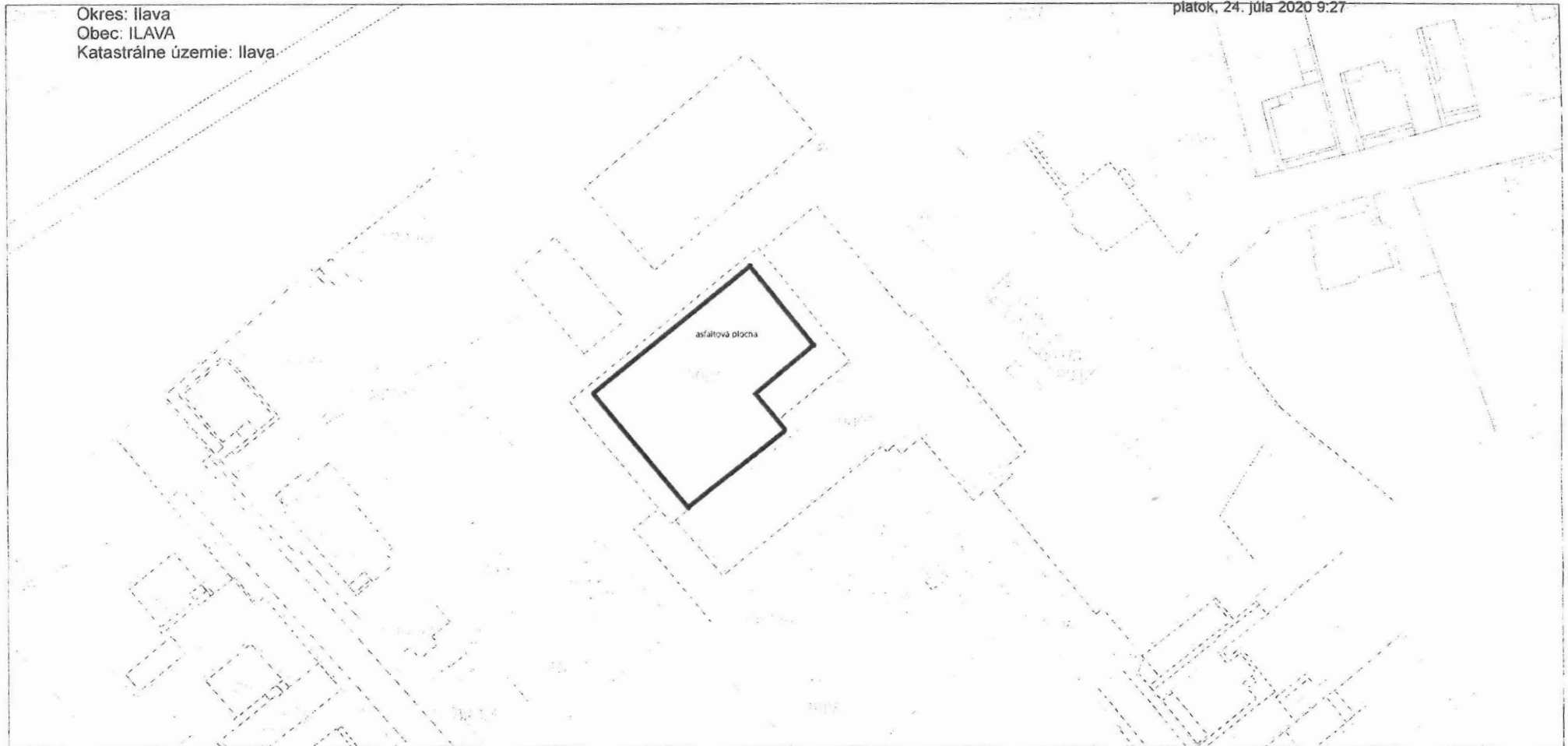




Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

### Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 936

