

## Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 74/2021

uzavretá 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 a Občianskeho zákonníka

### Článok I.

#### Zmluvné strany

**Nájomca:**

Obchodné meno: **thyssenkrupp rothe erde Slovakia, a.s.**  
Sídlo: Robotnícka, 017 01 Považská Bystrica  
Zastúpený: Správcom na základe generálneho plnomocenstva  
**Správca: Stredná odborná škola strojnícka, Športovcov 341/2, Považská Bystrica**  
Sídlo: ul. Športovcov 341/2, 017 49 Považská Bystrica  
Právna forma: príspevková organizácia  
Štatutárny orgán: **Mgr. Štefan Capák, riaditeľ**  
IČO: 17050561  
DIČ: 2020712617  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu: 7000507460/8180  
IBAN: SK5381800000007000507460  
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne  
K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín  
/ďalej len nájomca/

**a**

**Podnájomca:**

**MDDr. Tibor Faktor**  
Sídlo: M. Kukučina 374/78, 020 01 Dolné Kočkovce  
IČO: 42152593  
Bankové spojenie: ČSOB Považská Bystrica  
Číslo účtu: 4014340485/7500  
IBAN: SK54 7500 0000 0040 1434 0485  
Licencie: Licencia na výkon povolania zubný lekár vydaná v Bratislave zo dňa 22.7.2011 , číslo 4370/2011  
Tel. č.: 0908 519230  
/ďalej len podnájomca/

/nájomca a podnájomca ďalej spolu v texte len ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivito ako „zmluvná strana“/

### Článok II.

#### Predmet podnájmu

1. Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania nebytové priestory v budove Škola, SOŠ strojníckej, Športovcov 341/2 Považská Bystrica, zapísanej na LV č.4388, kat. územie Považská Bystrica ako Škola súpisné číslo 341, postavenej na parc. č. 5418/1.
2. Celková výmera podlahovej plochy podnájmu je 40 m<sup>2</sup>, z toho je podlahová plocha :
  - a) ambulancia..... 31 m<sup>2</sup>,
  - b) čakáreň ..... 9 m<sup>2</sup>.

3. Na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 22.10.2008 uzatvorenej medzi Trenčianskym samosprávnym krajom, Hviezdoslavova 1, 911 50 Trenčín, ako prenajímateľom a spoločnosťou thyssenkrupp rothe erde Slovakia, a. s., Robotnícka, 017 01 Považská Bystrica ako nájomcom a Strednou odbornou školou, Športovcov 341/2, Považská Bystrica ako správcom sa spoločnosť thyssenkrupp rothe erde Slovakia, a.s. stala nájomcom všetkých nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Považská Bystrica a zapísaných na LV č. 4388, Správa katastra Považská Bystrica.

V Zmluve o výkone správy a údržby uzatvorenej medzi spoločnosťou thyssenkrupp rothe erde Slovakia, a. s., Robotnícka, 017 01 Považská Bystrica ako nájomcom a Strednou odbornou školou, Športovcov 341/2, Považská Bystrica ako správcom sa zmluvné strany v čl. VI. Podnájomné vzťahy bod 1. dohodli, že Stredná odborná škola bude vykonávať správu nájomných zmlúv, ktoré boli ku dňu podpísania tejto zmluvy platné a účinné a ktorých predmetom je nájom niektorých priestorov, resp. vecí tvoriacich predmet správy a údržby. V rámci správy existujúcich nájomných zmlúv sa Stredná odborná škola zaviazala prijímať nájomné od týchto nájomcov, zabezpečovať týmto nájomcom nerušený výkon ich práv vyplývajúcich z nájomných zmlúv, ako aj plniť si povinnosti vo vzťahu k týmto nájomcom vyplývajúce z nájomných zmlúv. V Zmluve o výkone správy a údržby v čl. VI. Podnájomné vzťahy bod 2. a 3. sa spoločnosť thyssenkrupp rothe erde Slovakia, a. s. ako nájomca uvedených priestorov a Stredná odborná škola ako správca uvedených priestorov tiež dohodli, že nové nájomné zmluvy po skončení existujúcich nájomných vzťahov bude uzatvárať Stredná odborná škola v mene nájomcu a na svoj účet, a to výlučne ako podnájomné zmluvy, pričom je povinná si vyžiadať predchádzajúci súhlas Trenčianskeho samosprávneho kraja, ako aj súhlas spoločnosti thyssenkrupp rothe erde Slovakia, a. s.. Stredná odborná škola bude spravovať aj tieto nové podnájomné zmluvy.

### **Článok III. Účel podnájmu**

Podnájomca sa zaväzuje využívať predmet podnájmu ako neštatnú stomatologickú ambulanciu v súlade s licenciou na výkon povolania zubný lekár. Ide o efektívnejšie využitie majetku, ktorý sa dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti.

### **Článok IV. Doba podnájmu**

Zmluva o podnájme sa uzaviera na dobu určitú od 01. 09. 2021 do 31.8. 2022.

### **Článok V. Podnájomné a úhrada nákladov za poskytované služby**

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške podnájmu v sume 35,78 € ročne za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy nebytového priestoru ambulancie, čo ročne predstavuje výšku 1109,18 € a **mesačne výšku 92,43 €**. Podnájomné vo výške **92,43 €** bude podnájomca platiť vopred, mesačne na účet správcu Štátna pokladnica, IBAN: SK53 8180 0000 0070 0050 7460 vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

2. Za poskytované služby a energie platí podnájomca **mesačne preddavok vo výške 127,57 €** na účet správcu Štátna pokladnica, IBAN:SK53 8180 0000 0070 0050 7460 vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

V tejto cene sú zahrnuté náklady na:

- dodávku elektrickej energie	46,88 €
- vodné a stočné	9,02 €

- teplo	22,95 €
- teplo na ohrev TÚV	25,45 €
- odvoz komun. odpadu	4,67 €
- upratovanie	16,41 €
- služby informátora	0,60 €
- dažďová voda	1,59 €

3. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami na služby a reálnymi nákladmi si vyúčtujú raz ročne k 31. 12. príslušného kalendárneho roka. 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.
4. Podnájomca je povinný riadne a včas uhrádzať platbu za užívanie predmetu podnájmu, úhradu za služby, resp. preddavky za ne. Ak podnájomca neuhradí túto platbu za poskytované služby vo výške a lehote uvedenej v ods. 1. a 2. tohto článku zmluvy, je povinný uhradiť úrok z omeškania 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
5. Správca je oprávnený zmeniť výšku platby za podnájom a výšku mesačných preddavkov za poskytované služby, 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 správca oprávnený každý rok meniť výšku platby za podnájom o infláciu.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti správcu a podnájomcu**

#### **A. Správca:**

1. Správca sa zaväzuje odovzdať podnájomcovi 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. Správca je povinný umožniť podnájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s podnájomom.
3. Správca je povinný riadne a včas poskytovať podnájomcovi služby, ku ktorým sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Správca je oprávnený vykonávať kontrolu stavu podnájmu a spôsobu užívania predmetu podnájmu. Podnájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.
5. Správca nezodpovedá za majetok podnájomcu umiestneného v prenajatých priestoroch.

#### **B. Podnájomca:**

1. Podnájomca je oprávnený nebytový priestor užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať všetky povinnosti podnájomcu vymedzené zákonom č.116/1990 Zb. v platnom znení.

2. Podnájomca sa pri výkone podnájomného práva zaväzuje zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
3. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť správca a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Podnájomca je oprávnený bez súhlasu správcu 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 správcu.
5. Podnájomca nie je oprávnený prenechať priestor podnájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám.
6. Podnájomca je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na hnutel'nom/nehnutel'nom majetku, vrátane škôd nezavinených nájomcom.
7. Podnájomca je povinný predmet podnájmu chrániť pred poškodením alebo zničením.
8. Podnájomca je povinný v priestoroch podnájmu vo výlučne jeho užívaní zabezpečiť upratovacie služby na vlastné náklady. V priestoroch podnájmu udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas podnájmu nedochádzalo k poškodeniu nebytových priestorov. Ak bude preukázané zavinenie podnájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory alebo inventár na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.
9. V prípade ukončenia podnájmu je podnájomca povinný v deň skončenia podnájmu nebytový priestor vrátiť zápisnične správcovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O vrátení predmetu podnájmu spíšu obe strany protokol, v ktorom sa opíše najmä stav nebytového priestoru v čase vrátenia.
10. Podnájomca súhlasí, aby bol rezervný kľúč od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke umiestnený na vrátnici školy, pre prípad škodovej udalosti.

## **Článok VII. Skončenie podnájmu**

1. Podnájom skončí uplynutím lehoty, na ktorú bol dojednaný. V prípade neodovzdania predmetu podnájmu podnájomcom v deň ukončenia nájomného vzťahu, je správca oprávnený účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z mesačného nájomného za každý deň omeškania.
2. Zmluvné strany môžu skončiť podnájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty podnájmu 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 dva mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane a skončí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Výpoveď musí byť písomná.

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

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom **01. 09. 2021.**
2. 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.
3. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomnou formou očíslovaných dodatkov po dohode oboch zmluvných strán.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, správca prevezme jedno a podnájomca jedno vyhotovenie tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si zmluvu pred 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 Zápisnica o odovzdaní a prevzatí priestorov podnájmu

Príloha č.2 Licencia na výkon povolania zubný lekár

Príloha č.3 Rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku

Príloha č.4 Kalkulácia

V Považskej Bystrici, dňa 31. 08. 2021

Správca:

Podnájomca:

---

Mgr. Štefan Capák  
riaditeľ SOŠ strojníckej  
Považská Bystrica

---

MDDr. Tibor Faktor

## Zápisnica o odovzdaní a prevzatí priestorov podnájmu

Podnájomca (preberajúci) preberá od správcu (odovzdávajúceho) nebytové priestory, ktoré sú predmetom Zmluvy o podnájme nebytových priestorov č. **74/2021** v nasledovnom stave:

Podnájomca preberá priestory v stave :

- maľovka – nepoškodená,
- podlaha – nepoškodená,
- svietidlá – po revízii funkčné,
- dvere, zámky – nepoškodené, funkčné,
- vykurovacie telesá – funkčné, nepoškodené,
- el. zásuvky – nepoškodené, funkčné.

V Považskej Bystrici, dňa 31. 08. 2021

Odovzdávajúci:

Preberajúci:

---

Mgr. Štefan Capák  
riaditeľ SOŠ strojníckej  
Považská Bystrica

---

MDDr. Tibor Faktor