

Zriaďovateľ:

**TT** TRNAVSKÝ  
**SK** SAMOSPRÁVNÝ  
KRAJ



**Stredná odborná škola regionálneho rozvoja  
a Stredná odborná škola záhradnícka, Rakovice 25,  
Rakovice**

**Rakovice 25 | 922 08 Rakovice | Slovenská republika**

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 11/2026**

(ďalej ako „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov medzi zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ :** **Stredná odborná škola regionálneho rozvoja a Stredná odborná škola záhradnícka, Rakovice 25, Rakovice**

sídlo: **922 08 Rakovice 25**

zastúpený: **Mgr. Kunicová Henrieta, riaditeľka SOŠ RR a SOŠZ Rakovice**

IČO: **53638581**

IČ DPH: **SK2121552455**

bankové spojenie: **Štátna pokladnica**

číslo účtu: **SK12 8180 0000 0070 0066 2428**

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** **Sadloň s.r.o**

sídlo: **922 09 Borovce 243**

IČO: **53003349**

IČ DPH: **SK2121219001**

bankové spojenie: **Tatra banka**

číslo účtu: **SK49 1100 0000 0029 4108 4145**

(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivito ako „zmluvná strana“)

### **Článok I.**

#### **Úvodné ustanovenia**

1. Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej ako „zriaďovateľ“) 1.9.2021, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja – budovu stavba-sklad so súp. č. 156 postavenú na parc. č. 717/78 nachádzajúcu sa v katastrálnom území Rakovice, obec Rakovice, okres Piešťany, zapísanú na Liste vlastníctva č. 609 vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor (ďalej ako „budova“). Nehnuteľnosť je umiestnená na Rakovice č. 156, v Rakoviciach.
2. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenajímateľ (ako správca majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.

### **Článok II.**

#### **Predmet a účel nájmu**

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor č. 156 nachádzajúci sa v budove bližšie špecifikovanej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy bez príslušenstva o celkovej výmere nebytového priestoru 356 m<sup>2</sup> (ďalej ako „**predmet nájmu**“).
2. Predmet nájmu pozostáva z 1 miestnosti so samostatným vchodom z ulice. Predmet nájmu nie je vykurovaný, bez dodávky pitnej vody, s elektrickou prípojkou, je vybavený elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice. Priestor nemá svoje merače energií.

3. Vnútročné zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom uskladnenia materiálu (ďalej ako „**účel nájmu**“). Kópia živnostenského listu nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
5. Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberie predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie nájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané prenajímateľom, nesmie ohroziť zamestnancov prenajímateľa, študentov, návštevy a pod.

### Článok III Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.05.2026 do 30.04.2027.

### Článok IV. Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy nebytových priestorov za rok je 9,51 € (slovom osem eur deväťdesiat centov)/m<sup>2</sup> bez DPH za rok
2. V súlade s ods. 1 tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu (356 m<sup>2</sup>) za jeden kalendárny rok činí 3385,56 € (výpočet: 9,51 € x 356 m<sup>2</sup> = 3385,56 € (slovom tritisícristoosemdesiatpäť eur päťdesiatšesť centov).
3. Celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden mesiac je 282,13 € bez DPH (slovom dvestoosemdesiatdva eur trinásť centov).
4. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, ktoré nájomca hradí prenajímateľovi, konkrétne úhrady dane z nehnuteľnosti, správna réžia, elektrická energia sú vo výške 64,50 €/mesiac bez DPH vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto nákladov alebo k zvýšeniu cien za služby, zmluvné strany dodatkom k tejto zmluve upravia v zodpovedajúcom rozsahu jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí. Úhrady za ostatné plnenia a služby uhrádza nájomca priamo dodávateľom, pričom nájomca je povinný po celú dobu nájmu mať s jednotlivými dodávateľmi uzatvorené platné zmluvy.
5. Cena nájmu za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. 1 až 3 tohto článku a ceny za služby podľa ods. 4 tohto článku. Celková cena nájmu za 1 mesiac je 346,63 bez DPH € (slovom tristoštyridsaťšesť eur šesťdesiattri centov).
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každoročne prehodnotiť a upraviť výšku dohodnutého nájomného o mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR. V prípade uplatnenia takejto zmeny bude výška nájomného upravená a zaokrúhľená na dve desatinné miesta a platná vždy od nasledujúceho mesiaca po doručení prepočtu nájomného na základe inflácie vyhotoveného prenajímateľom nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje takto upravenú zmenu výšky nájomného akceptovať.

### Článok V. Platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu mesačne vopred.
2. Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu je splatná k poslednému dňu tohto mesiaca. Faktúru za toto obdobie nájmu doručí prenajímateľ nájomcovi emailom na adresu [redacted] po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.

3. Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca sú **splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca** nájmu, k čomu prenajímateľ doručí nájomcovi faktúru emailom najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca. Faktúry sa zaväzuje zaslať prenajímateľ nájomcovi na uvedenú emailovú adresu.
4. Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Prenajímateľ je platca DPH. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou ceny nájmu je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úroky z omeškania z neuhradenej sumy za každý deň omeškania v zmysle príslušných právnych predpisov.

## **Článok VI. Vzájomné práva a povinnosti**

1. Zmluvné strany potvrdzujú, že nájomca prevzal a užíval predmet nájmu na základe predošlého zmluvného vzťahu s prenajímateľom, pričom vyhlasuje, že tento je i ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku II. ods. 4 tejto zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
3. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
4. Vnútročné stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka nehnuteľnosti - Trnavského samosprávneho kraja). Takéto úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. Ak plánovanými úpravami má prísť k **technickému zhodnoteniu** objektu, ktorého sa týka predmet nájmu, bude o tomto technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva. V nej sa stanoví, ako sa bude postupovať s odpisovaním tohto technického zhodnotenia a ako budú upravené finančné vzťahy zmluvných strán pri skončení nájomného vzťahu (napr. zápočet zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia s cenou nájmu a pod.). V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa, t. j. Trnavským samosprávnym krajom.
5. Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivo v čiastke do 1000 €. Ak sa nájomca nepostará o drobné opravy a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia v predmete nájmu alebo v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorým umožnil vstup do predmetu nájmu. Ak sa tak nestane, môže tak urobiť prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení a od nájomcu požadovať náhradu.
7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza oboznámiť sa s ostatnými internými predpismi prenajímateľa vzťahujúcimi sa na predmet nájmu a dbať na ich dodržiavanie, nerušiť užívateľov ostatných priestorov, riadne užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia v budove a chrániť ich pred poškodením.
8. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia ( proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď. ) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu a jeho poškodením nepredvídanými udalosťami a živelnou pohromou ( požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie, požiaru atď. ).
9. Od prevzatia predmetu nájmu preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu. Nájomca tiež

zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia svojich zamestnancov alebo iných osôb, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu resp. v spoločných priestoroch s povolením nájomcu.

10. Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
11. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zriaďovateľovi, prenajímateľovi, resp. ich splnomocneným zástupcom za účelom kontroly jeho riadneho užívania a plnenia tejto zmluvy.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízií správ plynovej kotolne a elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
13. Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť do priamych nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou ceny nájmu.
14. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
15. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí v predmete nájmu ako i v spoločných priestoroch on sám alebo osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu resp. v spoločných priestoroch s povolením nájomcu.

## **Článok VII. Osobitné dojednania**

1. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenajímateľa.
2. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že nakoľko nájomca užíval predmet nájmu v období do 31.12.2025 na základe Zmluvy o nájme č.56/2024 zo dňa 11.12.2024 uzatvorenej medzi zmluvnými stranami a po ukončení nájmu podľa predchádzajúcej vety nájomca prenajímaný predmet nájmu nevypratal, nakoľko obe zmluvné strany mali záujem na uzatvorení nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie

## **3. Článok VIII.**

### **Skončenie nájmu**

#### **1. Nájomný vzťah zaniká:**

- a/ uplynutím dojednanej doby nájmu,
- b/ vzájomnou dohodou zmluvných strán,
- c/ zánikom prenajímateľa alebo smrťou nájomcu,
- d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 2 tohto článku,
- e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. 3 tohto článku.

#### **2. Prenajímateľ môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

- a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
- b/ nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu,
- c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
- d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t. j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu,
- e/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa.

#### **3. Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

- a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal

- b/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie  
c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku VI.
4. **Výpovedná lehota** je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu vypratáný, v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca si je vedomý, že v prípade nevypratania predmetu nájmu v stanovenej dobe bude toto považované za užívanie predmetu nájmu bez právneho dôvodu.

#### **Článok IX. Záverečné ustanovenia**

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať a prenechať ju do nájmu v zmysle tejto zmluvy, a to na základe súhlasu zriaďovateľa zo dňa 14.04.2026.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
3. Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov .
4. Prílohami tejto zmluvy sú:  
1/ fotokópia živnostenského listu nájomcu  
2/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
5. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
6. Zmluva nadobúda **platnosť** dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a **a účinnosť** deň nasledujúci po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).
7. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.
8. Zmluvné strany prehlasujú a potvrdzujú, že táto zmluva vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu, zmluvu podpísali slobodne a vážne, nie pod nátlakom a nie v tiesni ako aj nie za nápadne nevýhodných podmienok, s obsahom zmluvy sa podrobne oboznámili, porozumeli všetkým ustanoveniam zmluvy a na znak toho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Rakovicích .....

Prenajímateľ

.....  
Mgr. Kunicov  
SOŠ RR a S

---

## Kalkulácia nákladov

### Prenájom nebytových priestorov k zmluve č. 11 /2026

*Nájomca: Sadloň, s.r.o.*

*922 09 Borovce 243*

*Zmluva uzavretá od 01.05.2026 – 30.04.2027*

Kalkulácia nákladov na 1 mesiac

Daň z nehnuteľnosti	44,50 €
Elektrická energia	20,00 €
Spolu:	64,50 €

Rakovice 30.03.2026

Mgr. Henrieta Kunicová

Riaditeľka

# Výpis zo živnostenského registra

Tento výpis má informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony

Vedený v registri

**Okresný úrad Piešťany**

Číslo živnostenského registra

**230-21412**

Obchodné meno

**SADLOŇ s. r. o.**

IČO

**53003349**

Sídlo

**92209 Borovce 243**

Štatutárny orgán

**Lubor Sadloň**

**92209 Borovce 243**

**Mária Sadloňová**

**92209 Borovce, Borovce 243**

## Predmety podnikania

### 1. Poskytovanie služieb v poľnohospodárstve a záhradníctve

Deň vzniku oprávnenia

**18.03.2020**

### 2. Poskytovanie služieb v lesníctve a poľovníctve

Deň vzniku oprávnenia

**18.03.2020**

### 3. Podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom

Deň vzniku oprávnenia

**18.03.2020**

### 4. Uskutočňovanie stavieb a ich zmien

Deň vzniku oprávnenia

**18.03.2020**

### 5. Prípravné práce k realizácii stavby

Deň vzniku oprávnenia

**18.03.2020**

### 6. Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)

Deň vzniku oprávnenia

**18.03.2020**

### 7. Čistiace a upratovacie služby

Deň vzniku oprávnenia

**18.03.2020**

### 8. Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov

Deň vzniku oprávnenia

18.03.2020

9. **Poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu**  
Deň vzniku oprávnenia  
**18.03.2020**
10. **Ubytovacie služby bez poskytovania pohostinských činností**  
Deň vzniku oprávnenia  
**18.03.2020**
11. **Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom**  
Deň vzniku oprávnenia  
**18.03.2020**
12. **Chov vybraných druhov zvierat**  
Deň vzniku oprávnenia  
**19.05.2022**
13. **Výroba potravinárskych výrobkov**  
Deň vzniku oprávnenia  
**19.05.2022**
14. **Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby**  
Deň vzniku oprávnenia  
**19.05.2022**
15. **Prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení**  
Deň vzniku oprávnenia  
**19.05.2022**
16. **Organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí**  
Deň vzniku oprávnenia  
**19.05.2022**
17. **Nákladná cestná doprava vykonávaná vozidlami s celkovou hmotnosťou do 3,5 t vrátane prípojného vozidla**  
Deň vzniku oprávnenia  
**19.05.2022**

Dátum výpisu: 15.04.2026