

Zmluva o nájme priestorov 16/2026

(ďalej ako „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona 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 SOŠRR a SOŠZ Rakovice
IČO: 53638581
IČ DPH: 2121552455
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: SK12 8180 0000 0070 0066 2428

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Mgr. Bibiana Štibrányová – AUTOŠKOLA STOPKA
miesto podnikania: 922 06 Nižná 206
konajúci: Mgr. Bibiána Štibrányová
IČO: 47174358
DIČ: 1079953050
bankové spojenie: Unicredit Bank
číslo účtu: SK19 1111 0000 0012 1412 5006
zapísaný v živnostenskom registri pod č. 230-17656

(ďalej ako „nájomca“)

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

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej ako „zriaďovateľ“) zo dňa 01.09.2021 má prenajímateľ v správe nehnuteľnosti vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja – budovu - nový internát so súp. č. 24 postavenú na parc. č. 2/3 a pozemok - parcelu reg. „C“ s parc. č. 2/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 34108 m², nachádzajúce sa v katastrálnom území Rakovice, obec Rakovice, okres Piešťany,

zapísané na Liste vlastníctva č.333. vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor Nehnutelnosť je umiestnená v obci Rakovice.

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:
 - a) **nebytový priestor - miestnosť č. 14 a 15** o výmere 39,38 m² nachádzajúce sa na prízemí budovy bližšie špecifikovanej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy spolu s príslušenstvom - spoločné priestory – chodba, WC. Celková výmera nebytových priestorov je 39,38 m² a celková výmera priestorov príslušenstva je 5,00 m²
 - b) **spevnená plocha autocvičiska** nachádzajúca sa v priestoroch dvora školy pri internáte na parcele č. 2/1 bližšie špecifikovanej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy, vyznačená v priestore, o výmere 1500 m² (ďalej spolu ako „**predmet nájmu**“).
2. Predmet nájmu pozostáva z dvoch miestností, chodby, WC a vonkajšej spevnenej plochy autocvičiska. Predmet nájmu (okrem autocvičiska) je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice. Prístupný je cez hlavný vchod do budovy internátu.
3. Vnútorne 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 výkonu jeho podnikateľskej činnosti - prevádzkovania autoškoly, a to ako učebňu k teoretickej a praktickej výučbe účastníkov autoškoly o výmere 22,14 m², kabinet na uskladnenie didaktických pomôcok o výmere 17,24 m² a autocvičisko za účelom vykonávania praktickej výučby o výmere 1500 m² (ďalej ako „**účel nájmu**“) v súlade s jeho živnostenským oprávnením. V prípade zmeny údajov v tomto dokumente 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

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.06.2026 do 31.05.2027.

2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu – nebytový priestor podľa prevádzkového poriadku budovy a predmet nájmu - Autocvičisko v popoludňajších hodinách po 14.00 hodine.
3. Nájomca bude oprávnený užívať predmet nájmu počas víkendov, sviatkov a dní pracovného pokoja.

Článok IV. Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné:
 - a) za 1m² plochy nebytových priestorov za rok je 12,50 € bez DPH, t.j. za 39,38 m² prenajatej plochy za rok je nájomné 492,25 € bez DPH (slovom štyristodevätdesiatdva eur dvadsaťpäť centov)
 - b) za 1 m² plochy priestorov príslušenstva je vo výške 3,65 € bez DPH za rok, t.j. za 5 m² prenajatej plochy za rok je nájomne 18,25 € bez DPH (slovom osemnásť eur dvadsaťpäť centov).
 - c) za 1 m² plochy autocvičiska je 0,50 € bez DPH za rok, t.j. za 1500 m² prenajatej plochy za rok je nájomné 750,00 € bez DPH (slovom sedemstopäťdesiat eur).
2. V súlade s ods. 1 tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden kalendárny rok činí 1 260,50 € (výpočet: 39,38 m² x 12,50 € + 5,00 m² x 3,65 € + 1500 m² x 0,50 € = spolu 1 260,50 € za rok bez DPH, (slovom tisícdvestošesťdesiat eur päťdesiat centov).
3. Celková výška nájomného za celý predmet nájmu za prvý mesiac je 105,06 € bez DPH a ostatné mesiace 105,04 € bez DPH (slovom jednostopäť eur šesť centov).
4. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu tepla, vodné a stočné, a odvoz komunálneho odpadu, odpisy, poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, správna réžia a pod. sú vo výške 95,50 € bez DPH/ mesiac, 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.
5. Cena nájmu za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. 1 a 2 tohto článku a ceny za služby podľa ods. 4 tohto článku. Celková cena nájmu za prvý mesiac nájmu je 200,56 € bez DPH (slovom dvesto eur päťdesiatšesť centov), cena nájmu za ďalšie mesiace nájmu je 200,54 € bez DPH (slovom dvesto eur päťdesiatštyri centov).

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 na e-mail: autoskola.stopka@gmail.com 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
3. Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca sú **splatné** vždy **k 1. dňu príslušného mesiaca** nájmu, k čomu prenajímateľ doručí nájomcovi faktúru na e-mail: uvedený v bode 2 najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
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. Nájomné je v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodené od dane.
5. 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. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie **ku dňu začatia doby nájmu** podľa čl. III. tejto zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí potvrdzujúci aktuálny stav odovzdávaného predmetu nájmu, zariadenie, počet ks odovzdaných kľúčov a ďalšie rozhodujúce skutočnosti.
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. Vnútorne 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 jednotlivito v čiastke do 1000 €. Ak sa nájomca nepostará o drobné opravy

a bežnú údržbu predmetu nájmu, 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 – školský internát. 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. Nájomca súčasne zodpovedá za dodržiavanie týchto povinností aj osobami, ktorým sprístupnil predmet nájmu v rámci svojej činnosti v zmysle dohodnutého účelu nájmu.
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 ako aj samotnou činnosťou nájomcu, 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. Nájomca svojou činnosťou v zmysle účelu nájmu nesmie ohroziť život, zdravie ani majetok tretích osôb. Za akékoľvek ním spôsobené škody resp. škody spôsobené inými osobami v rámci činnosti nájomcu, zodpovedá v celom rozsahu nájomca.
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.
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.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. **Nájomný vzťah zaniká:**
 - a) uplynutím dojednanej doby nájmu,
 - b) vzájomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) zánikom prenajímateľa bez právneho nástupcu 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 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 v predmete nájmu a areáli prenajímateľa,
 - 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 do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa.
3. **Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu 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 vypratý, 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. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca prehlasuje, že pred podpisom zmluvy bol informovaný v zmysle čl. 5 a čl. 6 ods. 1 písm. b) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ č. 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (ďalej len „GDPR“) o ochrane a spracúvaní osobných údajov v rozsahu a na účel uzatvorenia a plnenia tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa v tejto súvislosti výslovne zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch nájomcu uvedených v záhlaví tejto zmluvy, nevyužije ich pre osobnú potrebu, bez súhlasu nájomcu ich nezverejní ani neposkytne inej osobe, a to ani po ukončení tejto zmluvy, s výnimkou, ak mu taká povinnosť vyplýva zo všeobecne záväzných právnych predpisov a prehlasuje, že prijal primerané technické a organizačné opatrenia (vrátane poučenia svojich zamestnancov) na ochranu osobných údajov, a to formou a za podmienok stanovených GDPR a príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi upravujúcimi ochranu osobných údajov.
3. Obe zmluvné strany sa zaväzujú, že budú riadne dodržiavať svoje povinnosti podľa všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ochranu osobných údajov.

Článok X. 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 22.05.2026.
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/ 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 účinnosť** dňa 1.6.2026 za predpokladu jej predchádzajúceho zverejnenia 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 dva obdrží prenajímateľ, a jeden 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 dňa

V dňa

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....

.....

Meno, priezvisko podpisujúcej osoby
Názov organizácie

meno, priezvisko

**Kalkulácia výpočtu nákladov na
prenájom nebytových priestorov k zmluve
číslo /2026**

Všeobecný kalkulačný vzorec – cena za služby za 1 mesiac:

1. Daň z nehnuteľnosti, poist.majetku	6,00 €
2. Elektrická energia	30,00 €
3. Vodné a stočné	3,50 €
4. Upratovanie a vývoz smetí	3,00 €
5. Strážna služba,použ. WC	3,00 €
Podiel nákladov správnej réžie/sprac.	
6. zmluvy,sprac.kalk, fakturácie,fin.a účt.čin/	3,00 €
7. Vykurovanie	47,00 €

Spolu **95,50 €**

Rakovice 29. 04. 2026

Mgr. Kunicová Henrieta
Riaditeľka SOŠRR a SOŠZ Rakovice