

Zriaďovateľ:

**TT**  
**SK** TRNAVSKÝ  
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 2/2026**

(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  
právných 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:** Miloš Adamec-Nova

sídlo: Veselé 307, 922 08

IČO: 37473581

IČ DPH: SK1020115008

bankové spojenie:

číslo účtu: SK95 8330 0000 0026 0071 9800

(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 garáž so súp. č. 158 postavenú na parc. č. 2/10 nachádzajúcu sa v katastrálnom území Rakovice, obec Rakovice, okres Piešťany, zapísanú na Liste vlastníctva č. 333 vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor (ďalej ako „budova“). Nehnuteľnosť je umiestnená na Rakovice č. 158, 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. 158 nachádzajúci sa v budove bližšie špecifikovanej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy bez príslušenstva o celkovej výmere nebytového priestoru 41,04 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 dvora. 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 01.02.2026 do 31.01.2027.

## 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 17,00 € (slovom sedemnásť eur ) bez DPH.
2. V súlade s ods. 1 tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu ( 41,04 m<sup>2</sup>) za jeden kalendárny rok činí 697,68 € (výpočet: 17,00 € x 41,04 m<sup>2</sup> = 697,68 bez DPH (slovom šesťdesiatosem eur šesťdesiatosem centov).
3. Celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden mesiac je 58,14 € bez DPH (slovom päťdesiatosem eur štrnásť 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 20,00 € /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 upravujú v zodpovedajúcom rozsahu jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
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 78,14 € (slovom sedemdesiatosem eur štrnásť 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 lipkovajarmila@gmail.com 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 nova.adamec@gmail.com
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. 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 písaná 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 revízných 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 31.01.2026 na základe Zmluvy o nájme č. 9/2025 zo dňa 07.03.2025 uzatvorenej medzi zmluvnými stranami a po ukončení nájmu podľa predchádzajúcej vety nájomca prenajímaný predmet nájmu nevypratá, 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. Prenajíateľ 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 16.01.2026.
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 prenájomca 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 Rakovici dňa

V ..... dňa .....

Prenajíateľ :

Nájomca :

.....

.....

*Mgr. Kunicová Henrieta*

*SOŠ RR a SOŠ Z Rakovice 25, Rakovice*

## Kalkulácia nákladov

### Prenájom nebytových priestorov k zmluve č. 2/2026

**Nájomca: Miloš Adamec-NOVA**

**922 08 Veselé 307**

**Zmluva uzavretá od 01.02.2026 – 31.01.2027**

Kalkulácia nákladov na 1 mesiac

Daň z nehnuteľnosti	5,00 €
Komunálny odpad	5,00 €
Elektrická energia	10,00 €
Spolu:	20,00 €

Rakovice 13.01.2026

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

**204-10246**

Obchodné meno

**Miloš Adamec - NOVA**

IČO

**37473581**

Miesto podnikania

**92208 Veselé 307**

**92208 Veselé 298**    Dátum do: **06.12.2009**

### Predmety podnikania

1. **Kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností**  
Deň vzniku oprávnenia  
**01.09.2001**
2. **Kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností**  
Deň vzniku oprávnenia  
**01.09.2001**
3. **Výkon činnosti stavbyvedúceho**  
Deň vzniku oprávnenia  
**01.09.2001**
4. **Sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností**  
Deň vzniku oprávnenia  
**01.09.2001**
5. **Sprostredkovateľská činnosť (s výnimkou činností vylúčených z pôsobnosti živnostenského zákona)**  
Deň vzniku oprávnenia  
**01.09.2001**
6. **Uskutočňovanie jednoduchých stavieb, drobných stavieb a ich zmien**  
Deň vzniku oprávnenia  
**12.06.2003**
7. **Výkon činnosti stavebného dozoru**  
Deň vzniku oprávnenia  
**12.06.2003**
8. **Demolácie, búracie práce a prípravne práce pre stavbu**  
Deň vzniku oprávnenia  
**12.06.2003**
9. **Maliarske a natieračské práce**  
Deň vzniku oprávnenia

12.06.2003

10. Omietskárske práce  
Deň vzniku oprávnenia  
12.06.2003

Dátum výpisu: 27.01.2026

Výpis zo živnostenského registra

Obchodné meno  
Miloš Adamec - NOVA  
IČO  
31 12541

Miestna podnikateľská organizácia  
31 00 Vaseľ 107  
3100 Vaseľ 208

Prírodný podnikateľ

1. Kópia potvrdenia o živnostenskej registrácii  
Deň vzniku oprávnenia  
01.06.2003

2. Kópia potvrdenia o živnostenskej registrácii  
Deň vzniku oprávnenia  
01.06.2003

3. Výkon činnosti stavbydávateľa  
Deň vzniku oprávnenia  
01.06.2003

4. Živnostenský podnikateľ v režime zjednodušenia  
Deň vzniku oprávnenia  
01.06.2003

5. Živnostenský podnikateľ v režime zjednodušenia  
Deň vzniku oprávnenia  
01.06.2003

6. Živnostenský podnikateľ v režime zjednodušenia  
Deň vzniku oprávnenia  
13.06.2014

7. Výkon činnosti stavbydávateľa  
Deň vzniku oprávnenia  
13.06.2003

8. Omietskárske práce a prírodné práce  
Deň vzniku oprávnenia  
12.06.2003

9. Miestna podnikateľská organizácia  
Deň vzniku oprávnenia