

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 č. 7 /2026

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov  
(ďalej ako „zmluva“)

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:** **Trabo s. r. o.**  
sídlo: Nová Doba 591/6, 922 05 Chtelnica  
zastúpený: Bc. Radovana Samuhelová, konateľ  
IČO: 55380140  
IČ DPH: SK 2121989914  
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
číslo účtu: SK20 1100 0000 0029 4315 6878  
registrovaný: OR SR Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č.: 53967/T  
(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“) dňa 1.9.2021, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosti vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja – budovu Dielne so súpis. č. 161 postavenú na parc. č. 156/2 nachádzajúcu sa v katastrálnom území Rakovice, obec Rakovice, okres Piešťany, zapísané na Liste vlastníctva č. 609 vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor (ďalej spolu ako „nehnuteľnosť“). Nehnuteľnosť je umiestnené na adrese: Rakovice č. 161.

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 v nehnuteľnosti bližšie špecifikovaný v čl. I ods. 1 tejto zmluvy, bez príslušenstva o celkovej výmere priestoru 214 m<sup>2</sup> (ďalej ako „**predmet nájmu**“).
2. Predmet nájmu pozostáva z dvoch miestností so samostatným vchodom cez zadnú bránu v parku. Predmet nájmu je vykurovaný, bez dodávky pitnej vody, s elektrickou prípojkou, je vybavený elektrickým rozvodom so samostatnými meračmi elektrickej energie a plynu.
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 uskladnenia materiálu a parkovania v súlade s predmetom činnosti nájomcu podľa výpisu z Obchodného registra SR (ďalej ako „**účel nájmu**“). 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, ostatných užívateľov, návštevy a pod.

## **Článok III Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01.03.2026 do 28.02.2027.

## **Článok IV. Cena nájmu**

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za celý predmet nájmu za rok je 9,00 €/ 1 m<sup>2</sup> bez DPH (slovom deväť eur).
2. V súlade s ods. 1 tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu sa vypočíta nasledovne: 214 m<sup>2</sup> x 9,00 € bez DPH za jeden kalendárny rok činí 1 926,00 € bez DPH (výpočet: 9,00 € x 214 m<sup>2</sup> = 1 923,00 €) bez DPH.
3. Celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden mesiac je vo výške 160,50 € bez DPH.
4. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, ktoré nájomca hradí prenajímateľovi, konkrétne úhrady el. energie, dane z nehnuteľnosti, komunálny odpad a pod. sú

vo výške 29,40 €/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. Ceny za služby nájomca uhradí štvrťročne na základe skutočného stavu meračov.

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 jeden mesiac je vo výške 189,90 € bez DPH (slovom jednostoosemdesiatdeväť eur deväťdesiat centov) bez DPH.

## 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 [trabosro@gmail.com](mailto:trabosro@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 emailovú adresu uvedenú v ods. 2 tohto článku zmluvy.
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.
5. Nájomné a cena za služby budú fakturované s DPH nakoľko nájomca je platca DPH.
6. 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 rozhodnutiu o stavebnom zámere, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a jeho zriaďovateľa. Takéto úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. Ak plánovanými úpravami má prísť k **technickému zhodnoteniu** predmetu 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.
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, 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 nehnuteľnosti, 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 areáli prenajímateľa, v ktorom 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 nehnuteľnosti 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.
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 revíznych 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.

#### **Článok VIII. Skončenie nájmu**

**1. Nájomný vzťah zaniká:**

- a/ uplynutím dojednanej doby nájmu,
- b/ vzájomnou dohodou zmluvných strán,
- c/ zánikom prenajímateľa alebo 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 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 tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa.

**3. Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu 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/ prenajíateľ 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 prenajíateľovi 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 27.2.2026
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 zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami 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** 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 prenajíateľ 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

Príloha č. 3

**Kalkulácia nákladov**

**Prenájom nebytových priestorov k zmluve č. /2026**

**Nájomca: TRABO, s.r.o.**

**Nová doba 591/6, 922 05 Chtelnica**

Kalkulácia nákladov na 1 mesiac

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Daň z nehnuteľnosti | 26,40 € |
|---------------------|---------|

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Komunálny odpad | 5,00 € |
|-----------------|--------|

|        |         |
|--------|---------|
| Spolu: | 29,40 € |
|--------|---------|

Náklady na energie budú fakturované 1 x za štvrtrok na základe skutočnej spotreby.

Rakovice 10.02.2026

Mgr. Henrieta Kunicová  
Riaditeľka SOŠRR a SOŠZ Rakovice