

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

(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 automobilová, Coburgova 7859/39, Trnava  
sídlo: Coburgova 39, Trnava 917 02  
zastúpený: Ing. Jarmila Holická, riaditeľ  
IČO: 17053676  
bankové spojenie: Štátna pokladnica  
číslo účtu: SK88 8180 0000 0070 0049 5578

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Autoškola Premium, s.r.o.  
sídlo: Bulharská 2476/42, Trnava 917 01  
zastúpený: Adrián Kotleba, konateľ  
IČO: 52568296  
bankové spojenie: Tatra banka  
číslo účtu: SK96 1100 0000 0029 4929 3670  
zapísaný v: Obchodný register Okresného súdu Trnava, Oddiel: Sro, Vložka č: 45107/T

(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľa 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 1.7.2002 ako vlastníkom nehnuteľnosti má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja - budovu so súp. č. 7859, postavenú na parcele č. 8617/1, nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, obec Trnava, okres Trnava, zapísanú na Liste vlastníctva č. 5523 vedenom Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor (ďalej ako „budova“). Nehnuteľnosť je umiestnená v Trnave na Coburgovej ul. č. 39.
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 sú nebytové priestory **kancelária autoškoly** o rozlohe 48 m<sup>2</sup> a **učebňa autoškoly** o rozlohe 78 m<sup>2</sup> a príslušenstvo nachádzajúce sa v školskej časti prenajímateľa - schválené prevádzkové priestory na vykonávanie kurzov základnej kvalifikácie a pravidelného výcviku vodičov podľa zákona č. 280/2006 Z.z (ďalej ako „*predmet nájmu*“). Spolu s predmetom nájmu je nájomca oprávnený užívať spoločné priestory – sociálne zariadenie na chodbe školy.
2. Predmet nájmu je vykurovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice. Prístupný je cez hlavný vchod do budovy školy.
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 teoretickej výuky pre žiadateľov o vodičské oprávnenie a vzdelávanie vodičov z povolania v súlade s predmetom činností nájomcu podľa výpisu z obchodného registra (ďalej ako „*účel nájmu*“). V prípade zmeny údajov v tomto dokumente je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
5. Nájomca je v rozsahu dohodnutom podľa tejto zmluvy a v stanovenom čase oprávnený užívať predmet nájmu 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 školy.

## **Článok III. Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 15.4.2026 do 14.4.2027.
2. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu, v rámci ktorej je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu, podľa vopred nahláseného harmonogramu, v maximálnom rozsahu 30 hodín/mesiac v pracovných dňoch v čase po ukončení vyučovania na SOŠ automobilovej. Nájomca oznámi prenajímateľovi presný čas užívania predmetu nájmu vždy vopred na začiatku mesiaca na e-mail prenajímateľa: fakturaciasosa@zupa-tt.sk. Harmonogram je podkladom k vystaveniu faktúry prenajímateľa nájomcovi.
3. Nájomca nebude oprávnený užívať predmet nájmu počas sviatkov a dní pracovného pokoja.
4. Celková doba nájmu predstavuje maximálne tridsať hodín / mesiac.
5. Prenajímateľ umožní nájomcovi vstup do areálu, kde sa nachádza predmet nájmu 10 minút pred začiatkom dohodnutej doby nájmu. Nájomca je povinný opustiť areál do 10 minút po ukončení dohodnutej doby nájmu.

## **Článok IV. Cena nájmu**

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 hodinu nájmu je 8,00 EUR (slovom osem eur) za celý predmet nájmu.
2. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu - cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné, teplo, odpisy, daň

z nehnuteľnosti, upratovanie, administratíva a údržba sú vo výške 2,00 EUR/ hod. 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 upraví v zodpovedajúcom rozsahu jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

3. Cena nájmu za **celý predmet nájmu** za 1 hodinu je súčtom nájomného určeného podľa ods.1 tohto článku a ceny za služby podľa odstavca 2 tohto článku. Celková cena nájmu za 1 hodinu je **10,00 EUR** (slovom desať eur). Celková cena nájmu za 1 mesiac bude vypočítaná podľa počtu hodín pripadajúcich na daný mesiac podľa dohodnutého harmonogramu.

## **Článok V. Platobné podmienky**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu mesačne podľa využitého priestoru v súlade s rozpisom využitia učebne a kancelárie autoškoly.
2. Prenajímateľ bude fakturovať dohodnutú čiastku najneskôr do 15. toho dňa príslušného kalendárneho mesiaca so splatnosťou faktúry 14 dní odo dňa jej doručenia. Vystavené faktúry bude posielat' na e-mailovú adresu: autoskolapremium.trnava@gmail.com.
3. 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.
4. 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 sprístupní nájomcovi predmet nájmu podľa čl. II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie vždy v čase podľa dohodnutej doby nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
2. Za účelom prístupu k predmetu nájmu Prenajímateľ sprístupní vstup do budovy školy cez hlavný vchod do areálu. Po ukončení každej hodiny nájmu je nájomca povinný zanechať predmet nájmu v stave spôsobilom na ďalšie užívanie.
3. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
4. 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 zabezpečiť prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
5. 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.

6. Nájomca sa zaväzuje oboznámiť s internými predpismi prenajímateľa vzťahujúcimi sa na predmet nájmu a dbať na ich dodržiavanie, nerušiť užívateľov ostatných priestorov, riadne užívať predmet nájmu a chrániť ho pred poškodením. Nájomca súčasne zodpovedá za dodržiavanie týchto povinností aj osobami, ktoré spolu s ním užívajú predmet nájmu v rámci dohodnutého účelu nájmu.
7. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu...) 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.).
8. V čase užívania 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.
9. 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.
10. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zriaďovateľovi, prenajímateľovi, resp. ich splnomocneným zástupcom za účelom kontroly jeho riadneho užívania a plnenia tejto zmluvy.
11. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
12. 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. Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah zaniká:
  - a/ uplynutím dojednanej doby nájmu,
  - b/ vzájomnou dohodou zmluvných strán,
  - c/ zánikom nájomcu alebo prenajímateľa,
  - 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 z tejto zmluvy.
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 v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

### **Článok VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať, na základe súhlasu zriaďovateľa zo dňa 23.3.2026.
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 je:
  - 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 dňom 15.4.2026 za podmienky 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 dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán
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 Trnave dňa .....

V Trnave dňa .....

Prenajímateľ:

Nájomca: