

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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
(ďalej ako „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Stredná odborná škola automobilová, Coburgova 7859/39, Trnava
sídlo: Coburgova 7859/39, Trnava 917 02
zastúpený: Ing. Jarmila Holická, riaditeľ
IČO: 17 053 676
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: SK88 8180 0000 0070 0049 5578
kontakt: ekonom@sosatt.sk
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Jakub Munko
dátum narodenia: [DEŇ.MESIAC.ROK]
trvalý pobyt: [ULICA, MESTO]
bankové spojenie: UniCredit Bank
číslo účtu: SK65 1111 0000 0015 0222 6012
kontakt: [MAILOVÁ ADRESA]; [TELEFÓNNE ČÍSLO]
(ďalej ako „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“) zo dňa 1.7.2002 ako vlastníkom nehnuteľnosti má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja – nehnuteľnosť so súpisným č. 7859 – odborné učilište a dielne, 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. Budova je umiestnená na Coburgovej ul. č. 39, v Trnave.
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: *telocvičňa s príslušenstvom (šatne a prislúchajúce sociálne zariadenie)* nachádzajúci sa v školskej časti prenajímateľa

bližšie špecifikovanom v čl.I ods.1 tejto zmluvy o celkovej výmere 393,44 m² (ďalej ako „**predmet nájmu**“). Je súčasťou areálu Strednej odbornej školy automobilovej a netvorí samostatný celok.

2. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania telovýchovných a športových aktivít (ďalej ako „**účel nájmu**“).
3. Nájomca je v rozsahu dohodnutom podľa tejto zmluvy 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, návštevy, študentov a pod.

Článok III

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu, v rámci ktorej je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu každý druhý utorok od 17:00 do 18:30.
3. Nájomca nebude oprávnený užívať predmet nájmu počas sviatkov a dní pracovného pokoja.
4. Celková doba nájmu predstavuje maximálne 10 dní / mesiac.
5. Prenajímateľ umožní nájomcovi vstup do areálu, v ktorej 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 13,40 Eur (slovom trinásť eur a štyridsať centov) za predmet nájmu.
2. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu - **cena za služby**, konkrétne úhrady za odpisy, daň z nehnuteľnosti a správna réžia sú vo výške 6,28 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 upravia v zodpovedajúcom rozsahu jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
3. Cena nájmu za **celý predmet nájmu** je súčtom nájomného určeného podľa ods.1 tohto článku a ceny za služby podľa ods. 2 tohto článku. Celková cena nájmu za jednu hodinu je **19,68 Eur** (slovom devätnásť eur a šesťdesiatosem centov). Celková cena nájmu za 1 mesiac bude vypočítaná podľa počtu prenajímaných hodín pripadajúcich na daný mesiac.
4. 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 zaokrúhlená 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 i v prípade, ak nie sú priestory podľa časového harmonogramu prenájmu nájomcom využívané.

2. Úhrada ceny nájmu za kalendárny mesiac bude **splatná** najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca, k čomu prenajímateľ doručí nájomcovi faktúru na e-mail: *munko.jakubo@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. 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.
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 článku 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 telocvičňu. Po ukončení každej hodiny nájmu je nájomca povinný zanechať predmet nájmu 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 zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby 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 areál a chrániť ho pred poškodením.
7. 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.
8. 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.
9. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zriaďovateľovi, prenajímateľovi, resp. ich splnomocneným zástupcom za účelom kontroly jeho riadneho užívania a plnenia tejto zmluvy.
10. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
11. 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 prenajímateľa bez právneho nástupcu,
 - d/ smrťou nájomcu,
 - e/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 2 tohto článku,
 - f/ 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 objektu, kde 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/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - b/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z tejto zmluvy.
4. **Výpovedná lehota** je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca prehlasuje, že pred podpisom zmluvy bol informovaný v zmysle čl. V. a čl. VI. 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 IX. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať, na základe súhlasu zriaďovateľa zo dňa 13.8.2026.
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. Prílohou 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 nasledujúcim po 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 dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom dostane 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 31.8.2026

V Trnave dňa: 31.8.2026.

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Ing. Jarmila Holická
Stredná odborná škola automobilová,
Coburgova 7859/39, Trnava

.....
Jakub Munko
nájomca

Kalkulačný list výpočtu nákladov prenájom telocvične a príslušenstva od 1.9.2026

Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu:

1. Odpis prenajatých priestorov vypočítaný na hodinu nájmu 0,11 €/hod.

Inven.č.	Názov	plocha m ²	odpisy/rok
10167	Odborné učilište	4607,00 m ²	12 634,20 €
z toho:	Telocvična + soc.zar.	368,66 m ²	1 011,01 €

2. Daň zo stavieb vypočítaná na hodinu nájmu 0,00 €/hod.

3. Spotreba elektrickej energie za hodinu nájmu 1,16 €/hod.

16 svietidiel s výkonom 250 W, t.j. celkom spotreba 4 kWh

Cena za 1 kWh od 1.1.2026 = 0,29 €/kWh

Náklady na spotrebu elektrickej energie 4 kWh x 0,29 €/kWh

4. Náklady na vodu na hodinu nájmu 2,64 €/hod.

Spotreba vody je stanovená v súlade s Vyhláškou MŽP SR č. 684/ 2006 Z.z., v závislosti od priemerného počtu cvičiacich, cien dodávateľa nákladov na odber vody a priemernej dennej dĺžky prenájmu.

Vodné 2,21 €/m³

Stočné 2,44 €/m³

Spolu 4,65 €/m³

Prepočítané náklady na vodu, cvičenca = 0,44 €/hod.

(priemerný počet osôb je 6/ t.j. 6 osôb x 0,44 €/hod.)

5. Tepelná energia na hodinu nájmu 1,97 €/hod.

Telocvična: 330 m² x 6,5m = 2145 m³

Šatňa+WC: 38,66 m² x 3,145m = 121,6 m³

Spolu zastavaný priestor: 2266,6 m³

Spotreba kWh za rok 2266,6 m³ x 69,44 kWh = 157 392,70 kWh/rok

Cena za kWh 0,11 € x 157 392,70 kWh/rok = 17 313,20 €/rok

(17 313,20 €/rok : 365 dní : 24 hod)

6. Upratovanie, administratíva na hodinu nájmu 0,40 €/hod.

Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu spolu/hod. **6,28 €/hod.**

Nájomné za priestory na hodinu nájmu:

Telocvična 9,40 €/hod.

Šatňa s príslušenstvom 4,00 €/hod.

Cena prenájmu za hodinu celkom:

Nájom telocvične 9,40 €/hod.

Nájom šatne s príslušenstvom 4,00 €/hod.

Náklad na prenájom 6,28 €/hod.

Spolu cena nájmu telocvične 19,68 €/hod.