

# Z M L U V A

## o nájme nebytových priestorov č. 2/2025

### *Zmluvné strany:*

#### **Stredná odborná škola automobilová, Coburgova 7859/39, Trnava**

Sídlo: Coburgova 39, Trnava 917 02

IČO: 17053676

IBAN: SK88 8180 0000 0070 0049 5578

Názov banky: Štátna pokladnica

Zastúpená: Ing. Jarmila Holická, riaditeľka SOŠ automobilová

(ďalej len ako „**prenajímateľ**“)

a

#### **Adrián Kotleba - Autoškola Premium**

Sídlo: Štefanová 74, 900 86 Štefanová

IČO: 33206503

Zastúpená: Adrián Kotleba, majiteľ autoškoly

(ďalej len ako „**nájomca**“)

uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1190 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

### Článok I.

#### **Predmet a účel nájmu**

- (01) Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom - Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len „zriaďovateľ“) dňa 1.7.2002 ako vlastníkom majetku, má prenájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, umiestnenú na Coburgovej ulici č. 39 v areáli SOŠA. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenájomca (ako správca majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu priestory - **kancelária autoškoly** o rozlohe 48 m<sup>2</sup> a **učebňa autoškoly** o rozlohe 78 m<sup>2</sup> (ďalej len „predmet nájmu“) a príslušenstvo nachádzajúce sa v školskej časti prenájomcu - schválené prevádzkové priestory na vykonávanie kurzov základnej kvalifikácie a pravidelného výcviku vodičov podľa zákona č. 280/2006 Z.z.
- (03) Predmet nájmu je vykurovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (04) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom teoretickej výuky pre žiadateľov o vodičské oprávnenie a vzdelávanie vodičov z povolania.

- (05) Prenajímateľ sa týmto zaväzuje prenechať nájomcov predmet nájmu na užívanie za podmienok, ktoré si zmluvné strany upravili v ďalších článkoch tejto zmluvy.
- (06) Prenajímateľ týmto prehlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na prevádzku a na užívanie nájomcom, ktorý ho bude využívať za účelom výkonu jeho podnikateľskej činnosti, teoretickej výuky pre žiadateľov o vodičské oprávnenie a vzdelávanie vodičov z povolania v súlade s oprávnením na výkon podnikateľskej činnosti nájomcu.

## Článok II.

### **Zodpovednosť za škodu**

- (01) Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
- (02) Nájomca je povinný potrebu opráv na predmete nájmu oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.

## Článok III.

### **Doba trvania nájmu**

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t.j. od 15.04.2025 do 14.4.2026.
- (02) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne najskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.

## Článok IV.

### **Cena nájmu**

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena predmetu nájmu je **9,70 Eur / hod.**, ktorá pokryje náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré sú uvedené v prílohe.
- (02) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa.

## Článok V.

### **Splatnosť nájomného a spôsob platenia**

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné pred začatím kurzu podľa zoznamu účastníkov s presným rozpisom využitia učebne prenajímateľa, ktorý bude zaslaný na TTSK.
- (02) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave alebo v hotovosti do pokladne na základe faktúr vystavených prenajímateľom.

(03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi po obdržaní vystavených faktúr.

## Článok VI.

### Vzájomné práva a povinnosti

(01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v užívania schopnom stave.

(02) Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

(03) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi používanie vlastných elektrických spotrebičov. Spotreba elektrickej energie nad rámec kalkulácie bude dodatočne zohľadnená pri fakturácii.

(04) Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi, že potrebu použitia predmetu nájmu mu vždy oznámi vopred, v lehote najneskôr sedem kalendárnych dní pred jeho použitím. Nájomca pritom oznámi prenajímateľovi deň použitia predmetu nájmu a čas, po ktorý bude predmet nájmu využívať. V takto vopred oznámenom termíne nájomcom prenajímateľ je povinný nájomcovi alebo pracovníkovi poverenom nájomcom, umožniť použitie predmetu nájmu.

## Článok VII.

### Skončenie nájmu

(01) Nájomný vzťah zaniká:

- a) uplynutím dojednanej doby nájmu
- b) vzájomnou dohodou
- c) zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
- d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa
- e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu

(02) 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 napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj a poriadok
- c) nájomca prenechá predmet nájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa

(03) 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 pre neho vyplývajúce

(04) Výpovedná lehota je tri mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

(05) Ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

#### Článok VIII.

#### **Záverečné ustanovenia**

(01) Pred začatím kurzu nájomca predloží zoznam účastníkov kurzu s presným rozpisom využitia učebne prenajímateľa.

(02) 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.

(03) 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 a zákona č. 446/2001 o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov.

(04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, po predchádzajúcom súhlase zriaďovateľa.

(05) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť po súhlase zriaďovateľa.

(06) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.

V Trnave dňa 11.4.2025

V Trnave dňa 11.4.2025

---

Za prenajímateľa  
Ing. Jarmila Holická  
riaditeľka SOŠ automobilová

---

Za nájomníka

### Kalkulačný list výpočtu nákladov od 15.4.2025

príloha zmluvy o prenájme nebytových priestorov - učebňa a kancelária autoškoly

<b>Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu:</b>	
<b>1. Odpisy učebne /78m2/ a kancelárie autoškoly /48m2/:</b>	0,04 € /hod
odpisy 11468,88 €/ 4607 m2 x rozloha autoškoly 126 m2 = 313,67 € /rok	
<b>2. Daň zo stavieb:</b>	0,00 € /hod
<b>3. Elektrická energia - cena za spotrebu:</b>	0,63 € /hod
učebňa 10 svietidiel + kancelária 4 svietidlá x výkon á 0,15kW (výkon spolu 2,1 kW)	
Cena 1 kWh 0,30 €	
<b>4. Tepelná energia - cena za spotrebu:</b>	0,38 € /hod
Spotreba 222,20 kWh/m2/rok x 126 m2 x cena 0,12 €/kWh	
27 997,20 kWh x 0,12 € = 3 359,66 €/rok	
Cena tepelnej energie za rok spolu: 3 359,66 €/rok : 365 dní : 24 hodín	
<b>5. Upratovanie, administratíva, údržba</b>	0,50 € /hod
<b>6. Príslušenstvo</b>	0,15 € /hod
(Vyhláška MŽP SR 397/2003 Z.z.) vodné, stočné	
<b>A. Náklady spojené s užívaním učebne spolu:</b>	<b>1,70 € /hod</b>
<b>B. Cena za prenájom priestorov s príslušenstvom:</b>	<b>8,00 € /hod</b>
<b>A. + B. Cena vypočítaná na hodinu užívania nebyt. priestorov</b>	<b>9,70 € /hod</b>