Zmluva o nájme nebytových priestorov

číslo prenajímateľa: 29/140/2026
číslo nájomcu: 4775/686/26

Zmluvné strany

A. **Stredná odborná škola elektrotechnická**
so sídlom
Sibírska 1
917 01 Trnava

IČO: 17055385
DIČ: 2021134071
IČ DPH: SK2021134071
Bank. spoj.: Štátna pokladnica
IBAN: SK64 8180 0000 0070 0049 6204

zastúpená: **Mgr. Lukáš Ilavský** – poverený riadením školy

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. VUJE, a.s.
so sídlom
Okružná 5
918 64 Trnava

IČO: 31450474
DIČ: 2020392539
IČ DPH: SK2020392539
Bank. spoj.: UniCredit Bank Czech Republic and. Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky
IBAN: SK51 1111 0000 0066 2250 5027

zastúpená: **Ing. Matej Korec, MSc., PhD.** – člen predstavenstva
Ing. Filip Krajčovič – člen predstavenstva

zapísaná: v OR Okresného súdu Trnava, oddiel: Sa, vložka č. 164/T

(ďalej len **nájomca**)

uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov a so zákonom č. 40/1940 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok 1
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 prenajímateľ v správe nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Trnava, zapísané v Liste vlastníctva č. 5017 vedeným Správou katastra Trnava a to na parcelách č. 5292/78 (zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 023 m^2 so stavbou bez súp. čísla) a č. 5292/80 (zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 491 m^2 so stavbou bez súpis. čísla). Predmetné nehnuteľnosti sú umiestnené na Sibírskej ul. č. 1, 917 01 Trnava. 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.

(02) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť nehnuteľností uvedených v čl. I ods. (1) tejto zmluvy a to nebytové priestory v objekte č. **978** o rozlohe **253 m^2,** v objekte č. **973** o rozlohe **305,48 m^2, spolu** o celkovej rozlohe **558,48 m^2** (ďalej len „**predmet nájmu**“).
Podrobný rozpis nebytových priestorov je uvedený v prílohe tejto nájomnej zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

(03) Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný a je vybavený elektrickým rozvodom.
(04) Vnútorné zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
(05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania vzdelávacích a výskumných činností (ďalej len „**účel nájmu**"). Kópia výpisu z obchodného registra alebo kópia živnostenského listu nájomcu sú prílohami tejto nájomnej zmluvy a tvoria jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
(06) Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá 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 2
Doba nájmu

(01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.1.2027 do 31.12.2027**.

Článok 3
Cena nájmu

(01) Cena nájmu bola stanovená na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže nasledovne:

- **Cena nájmu za nebytové priestory ..... 10,71 € za m²/mesiac,**
- **Cena nájmu za spoločné priestory ..... 2,60 € za m²/mesiac,**

Celková cena nájmu za celý predmet nájmu je 5 568,46 eur za mesiac.

Prenájom nehnuteľností je podľa ust. § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty oslobodený od DPH.
Cenová kalkulácia je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

(02) Celková cena nájmu za celý predmet nájmu je **66 821,52 eur za rok.**
(03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby (spotreba elektrickej energie, spotreba tepla, plynu, vodné a stočné, odvoz komunálneho odpadu a ostatné prislúchajúce poskytované služby) bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe písomnej Zmluvy o poskytovaní služieb. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, jednotlivé sadzby sa môžu upraviť na základe dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.

Článok 4
Splatnosť nájomného a spôsob platenia

(01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu mesačne v mesačných splátkach.
(02) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom najneskôr do 15. dňa mesiaca.
(03) V prípade omeškania platby prenajímateľ má právo požadovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
(04) Lehota splatnosti faktúr je 14 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi.

Článok 5
Vzájomné práva a povinnosti

(01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie **ku dňu začiatku doby nájmu** tejto nájomnej zmluvy.

(02) V prípade, ak táto zmluva nenadobudne alebo stratí účinnosť, prípadne ak bude z akéhokoľvek dôvodu ukončená, je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu späť prenajímateľovi do 3 (troch) dní po vzniku takejto skutočnosti a to podľa bodu (05) článku 6 zmluvy.

(03) Nájomca je povinný (v súlade s vyššie uvedeným) udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1., ods. (05) tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ, ak táto zmluva neurčuje inak. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.

(04) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

(05) Vnútorné stavebné úpravy na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t.j. Trnavského samosprávneho kraja). Takého úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. Ak týmito úpravami dôjde k technickému zhodnoteniu objektu, ktorého sa týka predmet nájmu, bude o tomto technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva, ktorá musí byť odsúhlasená a podpísaná prenajímateľom. 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.

(06) 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 1000,00 €.

(07) Nájomca je povinný mať po celú dobu nájmu na vlastné náklady poistené vlastné vnútorné zariadenia (napr. proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) ako aj iné hnuteľné veci vnesené do predmetu nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu, jeho zamestnancov a majetku tretích osôb vnesených do predmetu nájmu, jeho odcudzením, vandalizmom, poškodením, zničením aj nepredvídanými udalosťami, živelnou pohromou (napr. požiar, povodeň, prasknutie potrubia vody a kanalizácie, požiaru, zatečenie atď.). Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na živote a zdraví nájomcu, jeho zamestnancov alebo tretích osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu, ak k spôsobeniu škody došlo porušením právnych povinností zo strany nájomcu, zamestnancov a tretích osôb. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu a majetku Prenajímateľa porušením právnych povinností.

(08) Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov ochrany pred požiarmi podľa zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. v platnom znení a zákon a predpisy ochrany bezpečnosti a zdravia pri práci v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov, 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.

(09) Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a po odsúhlasení zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.

(10) Nájomca umožní prístup do prenajatého priestoru prenajímateľovi za účelom kontroly, keď o to požiada.

(11) Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby cez spoločné priestory nachádzajúce sa v predmete nájmu bol po celú dobu nájmu v neobmedzenom rozsahu umožnený prechod prenajímateľovi, resp. prípadným ďalším nájomcom v budove.

(12) Nájomca je povinný zabezpečiť vykonávanie pravidelnej kontroly stavu všetkých technických a technologických zariadení z hľadiska požiarnej ochrany, ktoré inštaluje a používa v prenajatých priestoroch.
(13) Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie predpisov o ochrane pred požiarmi a o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny a to svojimi zamestnancami ako aj osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú alebo vykonávajú činnosti v prenajatých priestoroch a vykonávať pravidelnú kontrolu ich plnenia.
(14) Prenajímateľ v prenajatých priestoroch zodpovedá za zabezpečenie vykonávania pravidelnej kontroly stavu všetkých technických a technologických zariadení, ktoré sú súčasťou stavby a vykonáva pravidelné odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení v zmysle zákona č.124/2006 Z.z. o BOZP a vyhlášky MPSVAR SR č.508/2009 Z.z..
(15) Prenajímateľ bude na vlastné náklady plniť povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi vyplývajúcimi z § 4 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov vo vzťahu k svojim zamestnancom a prenajatým priestorom :
- bude vykonávať pravidelné kontroly prenosných hasiacich prístrojov a hydrantov
- bude prevádzkovať ohlasovňu požiarov so stálou obsluhou
- bude prevádzkovať elektrickú požiarnu signalizáciu (EPS) v prenajatých priestoroch vrátane vykonávania pravidelných kontrol EPS
- bude viesť potrebnú aktuálnu dokumentáciu ochrany pred požiarmi najmä požiarne poplachové smernice a požiarne evakuačné plány pre prenajaté.

Článok 6
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 podľa ods. (02) tohto článku
e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. (03) tohto článku.

(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 o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4 napriek tomu, že ho prenajímateľ na omeškanie s úhradou nájomného písomne upozornil
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
f/ nájomca si riadne neplní svoje povinnosti uvedené v predmete a účele nájmu.

(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 dojednané užívanie
c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.

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

(05) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bez nároku na započítanie finančných prostriedkov, ktoré do predmetu nájmu investoval.

Článok 8
Záverečné ustanovenia

(01) 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.
(02) 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.
(03) Prílohami tejto zmluvy sú:
a/ cenová kalkulácia
b/ fotokópia výpisu z obchodného registra
(04) 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.
(05) Zmluva nadobúda **platnosť** po jej podpise obidvomi zmluvnými stranami a súhlase Trnavského samosprávneho kraja a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona NR SR č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
(06) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán.

V Trnave, dňa 05.11.2026

Prenajímateľ:

v. r.
.....
Mgr. Lukáš Ilavský
riaditeľ školy

V Trnave, dňa 03.11.2026

Nájomca:

v. r.
.....
Ing. Matej Korec, MSc., PhD.
člen predstavenstva

v. r.
.....
Ing. Filip Krajčovič
člen predstavenstva

Príloha a/

P. č.	Názov predmetu nájmu			výmera plochy v m^2	cena za 1 m^2 za mesiac	celková cena v Eur za mesiac	celková cena v Eur za rok
1.	**Objekt č. 978 1. nadzemné podlažie**						
	č.	**č.m.**					
	1.1		učebňa	67	10,71	717,57	8 610,84
	1.2		učebňa	143	10,71	1 531,53	18 378,36
	1.3		šatňa + sociálne zariadenia	35	2,60	91,00	1 092,00
	1.4		chodba	8	2,60	20,80	249,60
	Objekt č. 978 celková výmera / cena			**253**		**2 360,90**	**28 330,80**
2.	**Objekt č. 973**						
	č.	**č.m.**					
	2.1	1.42-1	laboratórium	63,97	10,71	685,12	**8 221,44**
	2.2	1.42-2	laboratórium	18,98	10,71	203,28	**2 439,36**
	2.3	1.42-4	laboratórium	14,68	10,71	157,22	**1 886,64**
	2.4	1.46	laboratórium	17,81	10,71	190,75	**2 289,00**
	2.5	1.49	kancelárske priestory	6,76	10,71	72,40	**868,80**
	2.6	1.50	laboratórium	12,67	10,71	135,70	**1 628,40**
	2.7	1.62	kancelárske priestory	19,48	10,71	208,63	**2 503,56**
	2.8	1.66-1	kancelárske priestory	39,94	10,71	427,76	**5 133,12**
	2.9	1.66-2,3	skladové priestory	25,71	10,71	275,35	**3 304,20**
	2.10	0.43	skladové priestory	11,63	10,71	124,56	**1 494,72**
	2.11	0.48	chladiareň	3,29	10,71	35,24	**422,88**
	2.12	0.44	chladiareň	18,89	10,71	202,31	**2 427,72**
	2.13	0.50	chladiareň	11,91	10,71	127,56	**1 530,72**
	2.14	0.51	skladové priestory	16,25	10,71	174,04	**2 088,48**
	2.15	0.56	miestnosť pre zásobník pary	15,60	10,71	167,08	**2 004,96**
	2.16	1.47	sociálne zariadenie WC ženy	4,32	2,60	11,23	**134,76**
	2.17	1.48	sociálne zariadenie WC muži	3,59	2,60	9,33	**111,96**
	Objekt č. 973 celková výmera / cena			**305,48**		**3 207,56**	**38 490,72**
Celková výmera predmetu nájmu / cena				**558,48**		**5 568,46**	**66 821,52**