

# Zmluva o nájme

## č. 7/140/2025

### Zmluvné strany

**A. Stredná odborná škola elektrotechnická (SOŠE)** IČO: 17055385  
so sídlom DIČ: 2021134071  
Sibírska 1 IČ DPH: SK2021134071  
917 01 Trnava Bank. spoj.: Štátna pokladnica  
Číslo účtu: 7000496204/8180  
v zastúpení: IBAN: SK64 8180 0000 0070 0049 6204  
**Mgr. Lukáš Ilavský** – poverený riadením školy  
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

**B. ŽOS BEZPEČNOSTĚ, spol. s r.o** IČO: 36237922  
so sídlom DIČ: 2020165367  
Koniarekova 20/B IČ DPH: SK2020165367  
917 21 Trnava Bank. spoj.: Tatra banka, a.s.  
Číslo účtu: 2626231520/1100  
v zastúpení: IBAN: SK94 1100 0000 0026 2623 1520  
**JUDr. Milan Puškáš** – konateľ spoločnosti

zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel Sro, vložka číslo: 12113/T  
(ďalej len **nájomca**)

uzatvorili v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme:

### 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 prenájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 5017 na parcele č. 5292/82. Nehnuteľnosť je umiestnená na Sibírskej ul. č. 1, 917 01 Trnava. 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 časť priestoru o rozlohe 1 m<sup>2</sup> na streche budovy internátu a príslušenstvo (obslužný priestor) o rozlohe 7 m<sup>2</sup>, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, **spolu** o celkovej rozlohe **8 m<sup>2</sup>** (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom umiestnenia zbernej stanice RSN 452 na prenos rádiových správ pri ochrane objektov (ďalej len „**účel nájmu**“).
- (04) 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 prenájomcom, nesmie ohroziť zamestnancov prenájomcu, študentov, návštevy a pod..

## Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01. 03. 2025 do 30. 06. 2029.**

## Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 m<sup>2</sup> časti priestoru na streche za rok je vo výške 235,00 € a nájomné za priestory príslušenstva za rok je vo výške 6,00 €.
- (02) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu (8 m<sup>2</sup>) za jeden kalendárny rok je vo výške 277,00 € (výpočet: 235,00 € x 1 m<sup>2</sup> = 235,00 €, 6,00 € x 7 m<sup>2</sup> = 42,00 €, spolu 235,00 + 42,00 = 277,00 €).
- (03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, sú stanovené vo výške 174,00 € za rok a vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa môžu dodatkom k zmluve k danému dátumu upraviť jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (04) Cena nájmu za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. (01) a (02) tohto článku a ceny za služby podľa ods. (03) tohto článku. Celková cena nájmu za jeden rok je **451,00 € bez DPH**.
- (05) Zmluvné strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu**. Nájomné podľa bodu (04) sa upraví vždy k januáru na začínajúci kalendárny rok podľa miery inflácie oficiálne zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok.

## Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu ročne vopred.
- (02) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví jednotlivé faktúry najneskôr do 31.1. príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí. Nájomné za rok 2025 bude vyfakturované v alikvotnej čiastke 375,83 € do 31.3.2025.
- (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. (03) tejto nájomnej 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.

- (04) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- (05) Všetky 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. 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 jednotlivito v čiastke do 1000,00 €.
- (07) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu, 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 požiarom 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 je oprávnený po celý rok, dvadsaťštyri hodín denne, sedem dní v týždni vrátane víkendov, štátnych sviatkov a ďalších dní pracovných pokoja užívať predmet nájmu, teda k nemu vstupovať a ďalej je oprávnený za účelom prístupu k predmetu nájmu bez výhrad užívať i súvisiace priestory. Pri vstupe do budovy sa vždy zahlásí na vrátnici školy, kde mu budú vydané kľúče od strechy oproti podpisu.
- (11) Nájomca písomne oznámi prenajímateľovi zoznam osôb oprávnených k vstupu k zariadeniam nájomcu. Tento zoznam bude obsahovať tieto informácie: názov firmy, sídlo firmy, mená a priezviská osôb oprávnených k vstupu, telefonický kontrakt, prípadne emailový kontakt. Prenajímateľ akceptuje posledný nájomcom písomne oznámený zoznam osôb ako aktuálny. Nájomca môže tento zoznam aktualizovať podľa vlastného uváženia.
- (12) Nájomca sa zaväzuje zreteľne označiť všetky zariadenia v jeho vlastníctve, ako aj realizované káblové dátové trasy a hlásiť akékoľvek zmeny týchto údajov. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na aktualizáciu týchto informácií podľa potreby a ich požadovanie od nájomcu. Ďalej si vyhradzuje právo na fyzické preverenie týchto parametrov vlastným technikom.
- (13) Nájomca sa zaväzuje uhradiť akýkoľvek rozdiel na dohodnutom nájomnom vzniknutý nahlásením nepravdivých údajov (podľa bodu 12), ako aj akúkoľvek škodu vzniknutú jeho konaním alebo činnosťou.
- (14) Prenajímateľ týmto nájomom nie je obmedzený v blízkosti prenajatej plochy, prenajať priestory ďalšiemu nájomcovi s totožným alebo obdobným predmetom podnikania.

## 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 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/ prenajímateľ stratil možnosť prenájmu stavby vzhľadom na rozhodnutie vlastníka stavby Trnavského samosprávneho kraja.
  - e/ 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
  - f/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa
  - g/ nájomca si riadne neplní svoje povinnosti uvedené v predmete a účele nájmu
- (03) **Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme 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 pre neho z článku 5.
- (04) **Výpovedná lehota** je dva mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. V prípade výpovede podľa čl. 6 ods. 2) písm. d/ uplynie výpovedná lehota termínom rozhodnutia vlastníka stavby o ukončení možnosti prenájmania stavby prenajímateľom.
- (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 7 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) Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (03) Prílohou tejto zmluvy je:
- a) kalkulačný list výpočtu nákladov
- (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** dňom podpisu 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 dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán.

V Trnave, dňa 04.02.2025

V Trnave, dňa 03.02.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....V.r.....  
Mgr. Lukáš Ilavský  
poverený riadením školy

.....V.r.....  
JUDr. Milan Puškáš  
konateľ spoločnosti

Príloha a)

**Kalkulačný list výpočtu nákladov**

Spotreba elektrickej energie:	56,80 € / rok
Spotreba tepla:	0,91 € / rok
Spotreba vodné + stočné:	0,14 € / rok
Spotreba dažďovej vody:	0,08 € / rok
Komunálny odpad:	0,84 € / rok
Správna réžia:	115,23 € / rok

---

<b>Spolu:</b>	<b>174,00 € /rok</b>
---------------	----------------------