

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. zmluvy prenajímateľa: 17/140/2024

č. zmluvy nájomcu: 6/2024

## Zmluvné strany

- A. **Stredná odborná škola elektrotechnická Trnava** IČO: 17055385  
so sídlom DIČ: 2021134071  
Sibírska 1 IČ DPH: SK2021134071  
917 01 Trnava Bank. spoj.: Štátna pokladnica  
IBAN: SK64 8180 0000 0070 0049 6204  
zastúpená: **PhDr. PaedDr. Tatiana Nevolná, PhD.** - riaditeľka školy  
(ďalej len „prenajímateľ“)
- a
- B. **Úrad jadrového dozoru Slovenskej republiky** IČO: 30 844 185  
so sídlom DIČ: 2020869224  
Bajkalská 1467/27 IČ DPH: nie je platiteľ  
820 07 Bratislava – mestská časť Ružinov Bank. spoj.: Štátna pokladnica  
v zastúpení IBAN: SK98 8180 0000 0070 0006 1905  
**Ing. Marta Žiaková, CSc.** – predsedníčka úradu  
Zodpovedná osoba za vecné plnenie zmluvy: Mgr. Miriam Vachová  
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“):

## Článok 1

### Predmet a účel nájmu

- (01) Na základe zriaďovacej listiny vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom, Starohájska 10, Trnava (ďalej len „zriaďovateľ“) dňa 1. 7. 2002 ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v okrese Trnava, v obci Trnava, v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 5017 na parcele č. 5292/78. Predmetná nehnuteľnosť je umiestnená 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) na základe súhlasu zriaďovateľa oprávnený prenechať na užívanie majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi na užívanie **nebytové priestory** – miestnosť č. 106 o výmere 23 m<sup>2</sup>, miestnosť č. 107 o výmere 45 m<sup>2</sup> a miestnosť č. 108 o výmere 45 m<sup>2</sup> na prvom nadzemnom podlaží v 4-podlažnom dome, špecifikovanom v odseku (01) tohto článku, **spolu** o celkovej rozlohe nebytových priestorov **113 m<sup>2</sup>** (ďalej len „predmet nájmu“).
- (03) Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, je vybavený elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (04) 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.

- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom využívania pre potreby príručnej registratúry a registratúrneho strediska (ďalej len „**účel nájmu**“).
- (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. 4. 2024 do 31. 12. 2024**.

## Článok 3

### Výška nájomného a platobné podmienky

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy nebytového priestoru za rok je vo výške 52,00 € bez DPH.
- (02) V súlade s odsekom (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu (113 m<sup>2</sup>) za jeden kalendárny rok činí maximálne 5 876,00 € bez DPH (výpočet: 52,00 € x 113 m<sup>2</sup> = 5 876,00 €). Celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden mesiac je 489,67 € bez DPH.
- (03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu, t. j. cena za služby, sú stanovené vo výške 140,00 € bez DPH za mesiac vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde k zvýšeniu týchto cien za služby, jednotlivé sadzby sa môžu upraviť na základe dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
- (04) Výška nájomného za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa odsekov (01) a (02) tohto článku a k nej sa pripočíta cena za služby podľa odseku (03) tohto článku, a spolu to činí za jeden mesiac sumu vo výške **629,67 € bez DPH (slovom: šesťstodvadsaťdeväť EUR šesťdesiatsedem centov bez DPH)**, ktorá je konečná a nebude sa k nej pripočítavať DPH.
- (05) Ceny v zmysle Článku 3 tejto zmluvy sú dohodnuté podľa ustanovení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

## Článok 4

### Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu mesačne.
- (02) Úhrady sumy podľa odseku (04) Článku 3 tejto zmluvy bude poukazovať nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa a to na základe faktúr, ktoré budú vystavené prenajímateľom najneskôr do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
- (03) V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania podľa § 369a Obchodného zákonníka, a to v sadzbe ustanovenej podľa § 1 ods. 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení nariadenia vlády SR č. 303/2014 Z. z.
- (04) Lehota splatnosti faktúr je 30 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi.

## Článok 5 Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Prenajíateľ 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 prenájomateľovi do 15 (pätnástich) pracovných 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 odsek (05) tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenájomateľ, ak táto zmluva neurčuje inak. Nájomca je povinný oznámiť prenájomateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenájomateľ a umožniť prenájomateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (04) Prenajíateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- (05) Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenájomateľa a zriaďovateľa prenájomateľa (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 prenájomateľom. 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 prenájomateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenájomateľa, 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 jednotlivé v čiastke do 1 000,00 €.
- (07) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia proti krádeži si môže zabezpečiť nájomca na vlastné náklady. Prenajíateľ 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.), ale zodpovedá za škodu v prípade, ak ku škode došlo v dôsledku porušenia právnej povinnosti prenájomateľa. Prenajíateľ 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 prenájomateľa 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 prenájomateľa a po odsúhlasení zriaďovateľa prenájomateľa, t. j. so súhlasom Trnavského samosprávneho kraja.
- (10) Nájomca umožní prístup do prenajatých priestorov prenájomateľovi za účelom kontroly, keď o to prenájomateľ požiada.

## 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 odseku (02) tohto článku,
- e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa odseku (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 jeden mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle Článku 3 odseku (04) 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 napriek písomnému upozorneniu.

### (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.

## 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) 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:

- Príloha č. 1 Kalkulačný list výpočtu nákladov,
- Príloha č. 2 Súhlas Trnavského samosprávneho kraja s uzatvorením Zmluvy o nájme nebytových priestorov.

### (04) Zmeny a doplnenia 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 podpise obidvomi zmluvnými stranami a súhlase Trnavského samosprávneho kraja a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- (06) Účastníci tejto zmluvy berú na vedomie skutočnosť, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v Centrálnom registri zmlúv podľa § 5a ods. 1 a 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- (07) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvné prejavy sú určité a zrozumiteľné, zmluvu si prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
- (08) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán.

V Trnave, dňa

V Bratislave, dňa 14.3.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
PhDr. PaedDr. Tatiana Nevolná, PhD.  
riaditeľka SOŠE

.....  
Ing. Marta Žiaková, CSc.  
predsedníčka úradu

## **Príloha č. 1**

### **Kalkulačný list výpočtu nákladov** (ceny bez DPH)

Spotreba elektrickej energie:	24,20 € / mesiac
Spotreba tepla:	47,09 € / mesiac
Spotreba vody:	0,33 € / mesiac
Spotreba dažďovej vody:	1,84 € / mesiac
Komunálny odpad:	1,80 € / mesiac
Správna réžia:	64,74 € / mesiac

---

<b>Spolu:</b>	<b>140,00 € /mesiac</b>
---------------	-------------------------

**Príloha č. 2**

**Súhlas Trnavského samosprávneho kraja s uzatvorením Zmluvy o nájme nebytových priestorov**