

## Zmluva o nájme nebytových priestorov KNZ č. 12/2025

### Zmluvné strany

#### Stredná odborná škola obchodu a služieb

Lomonosovova 2797/6

918 54 Trnava

v zastúpení

**PaedDr. Darina Šulková**, riaditeľka školy (prenajímateľ)

IČO: 00893 412

DIČ: 2021133851

IČ DPH: SK2021133851

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

IBAN: SK8081800000007000497565

#### DAFIM s.r.o.

919 09 Bohdanovce nad Trnavou č. 175

v zastúpení

IČO: 52117910

DIČ : 2120914653

IČ DPH: SK2120914653

Bank. spoj. : UniCredit Bank Slovakia

IBAN: SK4311110000001542682004

#### p. Juraj Kočísky, konateľ spoločnosti (nájomca)

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel Sro., vložka číslo : 43671/T (ďalej len nájomca) uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych 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 nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 6493 ako stavba súp. na parcele č. 3382/15. Nehnuteľnosť je umiestnená na Skladovej ul. č. 7 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 nebytové priestory - skladové priestory špecifikované v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe **148,05 m<sup>2</sup>** a dielňu č. 25 ako skladový priestor o celkovej rozlohe **70,56 m<sup>2</sup>** a priestory príslušenstva o celkovej rozlohe **69,96 m<sup>2</sup>** (ďalej len „predmet nájmu“).
- (03) Predmetom nájmu sú dielenské a sociálne priestory. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, s elektrickou prípojkou, elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvorí samostatný celok.
- (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 vykonávania podnikateľskej činnosti – **v opracovávaní a výrobe výrobkov z dreva a z kovu** (ďalej len účel nájmu). V prípade zmeny údajov týchto dokumentov 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.

## Článok 2

### Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, **od 01. 04. 2025 do 31. 03. 2026.**

## Článok 3

### Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy skladových priestorov za rok je **17,30 €/m<sup>2</sup>/rok** a cena priestorov príslušenstva za rok je **3,50 €/m<sup>2</sup>/rok**.
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby** sú vo výške **897,16 €** bez DPH za rok vypočítané podľa výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (03) V súlade s odsekom (01 + 02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu 288,57 m<sup>2</sup> za jeden kalendárny rok činí **4 923,97 € bez DPH** (výpočet: 17,30 € x 218,61 m<sup>2</sup> = 3 781,95 €, 3,50 € x 69,96 m<sup>2</sup> = 244,86 €)+(náklady za poskytnuté služby 897,16 €).
- (01) Celková cena nájomného za jeden mesiac je 335,57 bez DPH (23% na nájomné 77,18€) a cena za služby za jeden mesiac je 74,76 € bez DPH (23% DPH na služby 17,20€) = 504,71 € mesiac s DPH.

- (04) Zálohové platby budú fakturované nasledovne:

Prenajatá plocha v m <sup>2</sup>	288,57	
Spolu pre výpočet zálohových platieb	288,57	
	<b>Základ</b>	<b>Cena za rok bez DPH</b>
1. Odpisy, vodné, stočné	1,1330	326,9498
2. Ostatné služby spojené s nájomom	1,9760	570,2143
Cena za služby	3,1090	897,1641
Služby spolu bez DPH	3,1090	897,1641

**Samostatný merač elektrickej energie - fakturované podľa skutočnosti štvrťročne – 1kWh = 0,24 € bez DPH.**

**Samostatný merač spotreby plynu - fakturované podľa skutočnosti štvrťročne – 1l – 0,65 € bez DPH.**

## Článok 4

### Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a služby štvrťročne v štvrťročných splátkach.
- (02) Prenajímateľ vystaví faktúru vždy v prvom mesiaci daného štvrťroka.
- (03) K cene nájomného a služieb bude pripočítaná DPH v zmysle platných predpisov, cena nájomného bude oslobodená od dane podľa Zákona č. 222/2004 Z. z. §38.
- (04) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ je platiteľom DPH, cena nájomného a služieb bude fakturovaná s DPH.

## 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 účinnosti tejto nájomnej zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí.
- (02) 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. (5) tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenájomca. Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenájomca a umožniť prenájomcovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (03) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) Vnútrobné stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenájomca, ako aj súhlas zriaďovateľa prenájomca (vlastníka objektu, t. j. Trnavského samosprávneho kraja). Ak týmito úpravami dôjde k technickému zhodnoteniu objektu, ktorého sa týka predmet nájmu, bude o tomto technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva. 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 prenájomcom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenájomca, t. j. Trnavským samosprávnym krajom.
- (05) Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumie opravy jednotlivé v čiastke do 100,00 €.
- (06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- (07) 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.
- (08) Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenájomca, t. j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
- (09) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízií správ plynovej kotolne a elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
- (10) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenájomca. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť do priamych nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

## Článok 6

### Skončenie nájmu

- (01) **Nájomný vzťah zaniká:**
  - a/ uplynutím dojednanej doby nájmu
  - b/ vzájomnou dohodou
  - c/ zánikom nájomcu alebo prenájomca
  - d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenájomca 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 alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4

- c/ nájomca 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 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 vyplývajúce pre neho z článku 5.
- (04) **Výpovedná lehota je jeden mesiac**, 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) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (04) Zmluva nadobúda platnosť po podpise obidvomi zmluvnými stranami a po súhlase predsedu 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 a §47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- (05) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

Trnava, dňa .....

Bohdanovce nad Trnavou, dňa .....

.....  
**PaedDr. Darina Šulková**  
**prenajímateľ**

.....  
**Juraj Kočísky**  
**nájomca**