

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

KNZ č. 24/2024

uzatvorená podľa § 261 ods. 2 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov  
v spojitosti s § 720 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zák.  
č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

(ďalej len „**Zmluva o nájme**“ alebo aj len ako „**Zmluva**“)

medzi zmluvnými stranami:

### **Stredná odborná škola obchodu a služieb**

Lomonosovova 2797/6  
918 54 Trnava

v zastúpení

**PaedDr. Darina Šulková**, riaditeľka školy

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

IČO: 00893412  
DIČ: 2021133851  
IČ DPH: SK2021133851  
Bank. spoj.: Štátna pokladnica  
Číslo účtu: SK8081800000007000497565

### **Národný inštitút vzdelávania a mládeže**

Ševčenkova ul. 1128/11  
850 05 Bratislava

v zastúpení

**PhDr. Romana Kanovská**, generálna riaditeľka

(ďalej len „**nájomca**“)

IČO: 00164348  
DIČ : 2020798714  
Bank. spoj. Štátna pokladnica  
Číslo účtu: SK2781800000007000673119

zriadený na základe Zriaďovacej listiny zo dňa 01. 07. 1991, číslo **5977/1991-24** uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov zmluvu o nájme nebytových priestorov.

Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej aj len ako „**zmluvné strany**“.

## Článok 1

### **Predmet a účel nájmu**

- (01) Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len „**zriaďovateľ**“) zo dňa 1.7.2002 ako vlastníkom majetku, má prenájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 6493 ako stavba súp. č. 2797 na parcele č. 1617/1. Nehnuteľnosť je umiestnená na Lomonosovovej ul. č. 2797/6 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 nebytové priestory - miestnosti č. 301 až 310 a č. 210 – 11 miestností a k tomu prislúchajúce priestory chodby k daným kanceláriám na druhom a treťom nadzemnom podlaží v šesťpodlažnej budove, špecifikovanej

v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe kancelárskych priestorov **210,87 m<sup>2</sup>** a o celkovej rozlohe chodieb k daným kanceláriám **67,48 m<sup>2</sup>** (ďalej len „**predmet nájmu**“).

- (03) Predmet nájmu pozostáva z 11 kancelárskych priestorov a k tomu prislúchajúce priestory chodby k daným kanceláriám. Predmet nájmu je riadne vykurovaný, s dodávkou pitnej vody a odvozom odpadovej vody, s elektrickou prípojkou, elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvoria kancelárske priestory na treťom nadzemnom podlaží a samostatný celok (archív) so samostatným vchodom z chodby druhého nadzemného podlažia SOŠ obchodu a služieb Trnava.
- (04) Vnútorne zariadenie (nábytok, premietacie, elektronické a tlačiarenské zariadenia, policové úložné systémy, skladovacie systémy, etc.) 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 jeho činnosti – **plnenie úloh Ministerstva školstva, výskumu, vývoja a mládeže SR v oblasti odborného-metodického riadenia a ďalšieho vzdelávania pedagogických zamestnancov škôl a školských zariadení** (ďalej len „**účel nájmu**“). Kópia zriaďovacej listiny nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je nájomca v lehote 30 dní odo dňa účinnosti zmeny, zaslaním mailu (bez elektronického podpisu), 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. 09. 2024 do 31. 08. 2026**.

## Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy nebytových priestorov (kancelárií) za jeden kalendárny rok je **13,30 € bez DPH** a cena za 1 m<sup>2</sup> priestorov chodieb k daným kanceláriám je vo výške **3,50 € bez DPH** za jeden kalendárny rok.
- (02) **Cena prevádzkových nákladov za služby** (spotreba elektrickej energie, tepla, vodné, stočné, zrážková voda) a ostatných služieb súvisiacich s nájmom (odpisy, mzdové náklady, upratovanie, revízie výťahov, odvoz komunálneho odpadu, výmenníková stanica, oprava a údržba prenajatých priestorov) je vo výške **11 439,71 € bez DPH** (13 727,65 s DPH) za jeden kalendárny rok (vypočítané podľa kalkulácie výpočtu nákladov). Ak počas nájmu dôjde k zmene jednotlivých položiek cien za služby, zmluvné strany sa dohodli, že bezodkladne na návrh prenajímateľa uzatvoria dodatok ku zmluve, v ktorom upravujú cenu prevádzkových nákladov podľa zmeny vo výške jednotlivých položkových cien a rozsahu spotreby nájomcom na celkovej cene, ktorú prenajímateľ za tieto plnenia hradí vo vlastnom mene a na vlastný účet. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že prenajímateľ súčasne s návrhom takéhoto dodatku zašle nájomcovi aj odôvodnenie spolu s príslušným dokladom, preukazujúcim dôvod v zmene ceny.

- (03) V súlade s odsekom 1 tohto článku je celková výška nájomného za celý predmet nájmu (278,35 m<sup>2</sup>) za jeden kalendárny rok **3 040,75 € bez DPH** (výpočet: 13,30 € x 210,87 m<sup>2</sup> + 3,50 € x 67,48 m<sup>2</sup>).
- (04) Celková cena mesačného nájomného vrátane služieb (podľa odseku 02 tohto článku) za jeden mesiac je **1 397,37 €**, z toho za nájom 253,40 € bez DPH za jeden mesiac (nájom oslobodený od DPH) a cena za služby za jeden mesiac je 1 143,97 € s DPH.
- (05) Zálohové platby za služby budú fakturované nasledovne:

Položka	Cena za rok
1. Spotreba elektr. energie, tepla, vody	2 888,47
2. Odpisy	454,82
3. Mzdy	6 984,72
4. Služby	555,00
5. Opravy a údržba	556,70
<b>Spolu bez DPH</b>	<b>11 439,71</b>
<b>DPH 20%</b>	<b>2 287,94</b>
<b>Spolu s DPH</b>	<b>13 727,65</b>

#### Článok 4

##### Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a služby štvrťročne v štvrťročných splátkach vopred.
- (02) Prenajímateľ vystaví faktúru vždy v mesiaci, ktorý predchádza štvrťroku, za ktorý sa štvrťročné nájomné a služby platia a zašle ju elektronicky na e-mailovú adresu nájomcu [faktury@nivam.sk](mailto:faktury@nivam.sk). Splatnosť faktúry je 30 kalendárnych dní od jej doručenia na e-mailovú adresu nájomcu.
- (03) Nájomné vrátane služieb za mesiac september 2024 bude fakturované prenajímateľom faktúrou zaslanou na [faktury@nivam.sk](mailto:faktury@nivam.sk) do 5 pracovných dní od dátumu účinnosti zmluvy.
- (04) K cene služieb bude pripočítaná DPH v zmysle právnych predpisov, cena nájomného bude oslobodená od dane podľa § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- (05) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ je platiteľom DPH, cena 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 prevzatia predmetu nájmu tejto nájomnej zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí, ktorého súčasťou bude aj fotodokumentácia zachytávajúca stav predmetu nájmu, vrátane jeho jednotlivých miestností a chodieb k daným kanceláriám.

- (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. (05) zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (03) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenajímateľa, ako aj súhlas zriaďovateľa prenajímateľa (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.). Obsahom tejto dohody bude aj určenie skutočnosti, či je nájomca povinný vrátiť vykonanú zmenu do pôvodného stavu pri zániku zmluvy, alebo nie. V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa, 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 rozumejú opravy jednotlivo v jednotlivjej čiastke do 100,00 € vrátane.
- (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 prenajímateľa, 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 revíznych správ plynovej kotolne a elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tohto ustanovenia sa za riadne doručenú listinu (akejkolvek povahy) považuje aj jej kópia, ak prenajímateľ na svoje účely nepotrebuje úradne osvedčenú listinu. V takomto prípade sa prenajímateľ zaväzuje poskytnúť nájomcovi bezodkladne všetku potrebnú súčinnosť potrebnú pre získanie tejto formy listiny, ktorá bude vyhotovená na náklady nájomcu.
- (10) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť do priamych nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

## Článok 6

## Osobitné dojednania

- (01) Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga nájomcu na objekte (bezodplatne), v ktorom sa nachádza predmet nájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta, a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenajímateľa.

### Článok 7

#### 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, ods. (02) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4, ods. (04)
- 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
- d/ nájomca nepotrebuje predmet nájmu na výkon svojej činnosti.

- (04) **Výpovedná lehota** je **dva mesiace**, pričom začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zo zmluvných strán.

- (05) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu vyhotovia zápis o odovzdaní prenajímateľovi, súčasťou ktorého bude aj fotodokumentácia zachytávajúca stav predmetu nájmu, vrátane jeho jednotlivých miestností a ich príslušenstva.

### 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,

zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými právnymi predpismi.

- (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. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (05) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ, dva rovnopisy nájomca a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v plnom rozsahu podľa právnych predpisov.

Trnava, dňa .....

**Prenajímateľ:**

**Stredná odborná škola obchodu a služieb**

Lomonosovova 2797/6

918 54 Trnava

**v zastúpení PaedDr. Darina Šulková, riaditeľka školy**

.....  
**PaedDr. Darina Šulková**

Bratislava, dňa .....

**Nájomca:**

**Národný inštitút vzdelávania a mládeže**

Ševčenkova ul. 11

850 05 Bratislava

**v zastúpení PhDr. Romana Kanovská, generálna riaditeľka**

.....  
**PhDr. Romana Kanovská**