

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. 10/2025**

Zmluvné strany:

A. Stredná priemyselná škola technická
so sídlom:
Komenského č. 1. 917 31 Trnava

IČO:36082058
DIČ:2021417541
Bank. spoj.: Štátna pokladnica,
Radlinského 32,81005 Bratislava
Číslo účtu:
SK44 8180 0000 0070 0049 6079

Zastúpená:

Ing. Ľudovítom Šimunom
riaditeľom školy
(ďalej len prenajímateľ)

a

B. Igor Riška
so sídlom:
Šelpice 99, 919 09 Šelpice
(ďalej len nájomca)

IČO: 33215430
DIČ: 1030106583
Bankové spojenie: SLSP Trnava
Číslo účtu:
SK90 0900 0000 0051 2872 5652

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. **8241** ako dom súpisného č. **3477/1** na parcele č. **2384/6** diel číslo 25. Nehnuteľnosť je umiestnená na **Komenského ul. č.1, 917 31 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 nebytový priestor - nachádzajúci sa v budove školy na prízemí v 3 podlažnom dome, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku o celkovej rozlohe 8 m² a 20,00 m² priestorov príslušenstva. (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z jednej miestnosti, miestnosť č.2 kabinet-kancelária o rozlohe 8,00 m² a 20 m² chodby a spoločné priestory (priestor pred priestorom - chodba). Predmet nájmu je vykurovaný, s elektrickým rozvodom s dodávkou pitnej vody, s WC (chodba) a je odkanalizovaný. Prenajímateľ zabezpečí upratovanie prenajatých priestorov. Predmet nájmu tvorí nesamostatný celok so spoločným vchodom z ulice .
- (04) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

- (05) Prenajíateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom **prevádzkovania kancelárie spojenej s prevádzkovaním autoškoly**.
- (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 prenajíateľom, nesmie ohroziť zamestnancov prenajíateľa a študentov.
- (07) Za bezpečnosť a poučenie o bezpečnosti a ochrane zdravia v prenajatom priestore odpovedá nájomca.

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **jeden rok** s účinnosťou

od 01.10.2025 do 30.09.2026

Článok 3 Cena nájmu

- (02) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za prenájom nebytového priestoru príslušenstvom je **418,00 €/rok** (slovom: štyristoosemnaásť eur za rok) a výška nákladov za energie z prenájmu za je **597,60 €/rok** (slovom: päťstodevät'desiatsedem a šesťdesiat centov za rok).
- (03) Celková cena nájomného za celý predmet nájmu je **1 015,60 Eur/rok** (slovom: jedentisícpätnásť eur a šesťdesiat centov za rok) vrátane nákladov za energie, ktoré tvoria prílohu k tejto zmluve.
- (04) Prenajíateľ je oprávnený každoročne počas doby nájmu upraviť nájomné podľa harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien pre územie Európskej únie zverejneného Eurostatom na webovej stránke <http://ec.europa.eu/eurostat/web/hicp/data/main-tables> alebo podľa indexu, ktorý nahradí takýto index v budúcnosti. Úprava nájomného sa uskutoční vždy s účinnosťou k 1. januáru kalendárneho roka. Prvá úprava nájomného bude vykonaná s účinnosťou k 1. januáru 2016. Výšku upraveného nájomného oznámi prenajíateľ nájomcovi bez zbytočného odkladu po zverejnení príslušného indexu.

Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi nájomné prevodným príkazom na jeho účet uvedený v záhlaví zmluvy raz za pol roka na základe vystavenej faktúry prenajíateľom.
- (02) Prenajíateľ vystaví faktúru po uplynutí príslušného polroka do 15 kalendárnych dní.
- (03) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajíateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajíateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavených prenajíateľom. Nakoľko prenajíateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.
- (04) Zmluvné strany sa dohodli na úroku z omeškania vo výške 0,1 % z vyfakturovanej sumy za každý deň z omeškania nájomcu s platením faktúry.

- (05) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu tepla, elektrickej energie, vodné a stočné sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi po obdržaní faktúr. Výška týchto výdavkov sa určí prepočtom z fakturovanej čiastky za celú budovu prostredníctvom prepočítavacieho koeficientu – pomer celkovej prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche budovy (ďalej len „prepočítavací koeficient“). Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upraví jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Prenajímateľ odovzdá (ak sa nejedná o opakovaný nájom) 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) používať predmet nájmu na svoje náklady udržiavať predmet nájmu 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 prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu 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) Vnútročné 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.). 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 čiastke do 1000,00 €
- (06) Poistenie vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopenie atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady (prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu).
- (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 revízií správ 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 premet nájmu, hradí prenajímateľ.
- (11) Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl. 4, ods. (05) do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

Článok 6 Osobitné dojednania

- (01) Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte, 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 odst. (02) tohto článku
 - e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa odst. (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 čl. 4, odst. (02) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4, odst. (05)
 - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, to je objektu, v ktorom sa nachádza predmet prenájmu, 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 4.
- (04) **Výpovedná lehota je tri mesiace**, pričom začína plynúť od prvého dňa 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 8 Záverečné ustanovenia

- (01) Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú činnosť pre nadobudnutie
- (02) Účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové objasnené plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
- (03) 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.

- (04) Prílohami jej to zmluvy sú:
a) kalkulácia nákladov
- (05) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (06) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami ak je uzatvorená v súlade s čl. VIII, bod 8.1, písm. (c) Smernice č. 28/2009 (Zásady hospodárenia s majetkom TTSK).
- (07) 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,

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Kalkulácia nákladov

1. Nájom:

kancelária (sadzba stanovená podľa „Zásad uzatvárania nájomných zmlúv pre organizácie v zriaďovateľskej pôsobnosti TSK“ - bod 9.3.1. písm. d))

$$33 \text{ €/m}^2/\text{rok} \cdot 8 \text{ m}^2 \text{ (vykurovaná časť)} = \mathbf{264,00 \text{ €/rok}}$$

2. Priestory príslušenstva :

prístupová chodba, WC (sadzba stanovená podľa „Zásad uzatvárania nájomných zmlúv pre organizácie v zriaďovateľskej pôsobnosti TSK“ - bod 9.3.1. písm. l))

$$7,70 \text{ €/m}^2/\text{rok} \cdot 20 \text{ m}^2 = \mathbf{154,00 \text{ €/rok}}$$

Spolu prenájom a priestory príslušenstva: 418,00 €/rok

3. Energie:

elektrická energia	201,60 €/rok
teplo a TUV	198,00 €/rok
vodné, stočné	99,00 €/rok
služby (komunálny odpad, čistiace potreby)	99,00 €/rok

Spolu za energie: 597,60 €/rok

Celkom za prenájom ročne 1 015,60 €