

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 11/2025/101

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení a zákona č. 446/2001 Z. z.
o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov

Článok I.

Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ:	Stredná odborná škola obchodu a služieb, Ul. P. Jilemnického 24, Trenčín
Sídlo:	Ul. P. Jilemnického 24, 912 50 Trenčín
Zastúpený:	RNDr. Katarína Juricová, riaditeľka školy
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK61 8180 0000 0070 0050 8965
IČO:	00351806
DIČ:	2021378029
NÁJOMCA:	Havran – 2, s.r.o.
Sídlo:	Horný Šianec 3137, 911 01 Trenčín
Zastúpený:	PaedDr. Ján Marčák, konateľ spoločnosti
Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
IBAN:	SK85 1100 0000 0029 4717 5873
IČO:	56365497
DIČ:	212286144
Názov a číslo registra:	Zápis v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne, odd. Sro, Vložka číslo 47202/R

Článok II.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory učebne C03 o výmere 55,5 m² v budove Strednej odbornej školy obchodu a služieb, Ul. P. Jilemnického 24, Trenčín zapísanej na LV č. 2430, kat. územie Trenčín ako škola súpisné číslo 554, postavené na parcele č. 621/16 – zastavané plochy a nádvoria.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za odplatu na dočasné, občasné užívanie (nájom) vrátane zariadenia. Miestnosť je vybavená školskými lavicami, stoličkami, keramickou tabuľou, dataprojektorom, počítačom, monitorom a klávesnicou.
3. Nájomca bude predmet nájmu využívať v rozsahu maximálne 15 hodín týždenne, t. j. od 14,30 hod. – 17,30 hod.
4. Spolu s užívaním predmetu nájmu sú osoby nájomcu oprávnení používať sociálne zariadenia prislúchajúce k prenajatým priestorom.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu len za účelom prevádzkovania teoretického vzdelávania Autoškoly Havran.

Článok IV. Doba trvania zmluvného vzťahu

1. Zmluva je uzatvorená na dobu určitú, nájom začína dňom 30. 10. 2025 a končí 30. 06. 2026.

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytnuté služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za celú plochu vrátane služieb vo výške:
10,00 € / hod.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné jedenkrát mesačne prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, číslo účtu 7000508965/8180, IBAN: SK61 8180 0000 0070 0050 8965 alebo v hotovosti do pokladne školy najneskôr do doby splatnosti vystavenej faktúry. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia. Za deň zaplatenia faktúry sa považuje deň pripísania úhrady na účet školy, alebo deň úhrady v pokladni školy. Faktúra bude vystavená do piatich dní kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci využívania telocvične v zmysle tejto zmluvy.
3. Elektronická fakturácia v zmysle zákona č. 215/2019 Z. z. o zaručenej elektronickej fakturácii a centrálnom ekonomickom systéme v platnom znení sa umožňuje a nájomca akceptuje predloženie elektronickej fakturácie.
4. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s prenájomom nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného a výšku platby za služby ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej všeobecne záväzným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
6. Dohodnutú výšku ceny za nájom a služby je prenajímateľ oprávnený upraviť smerom dole/hore v súlade s mierou inflácie meranou indexom spotrebiteľských cien a potvrdenou Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Tieto úpravy môže požičiavateľ vykonať k 1. aprílu príslušného kalendárneho roka na základe predchádzajúceho jednostranného písomného úkonu, ktorý bude odôvodnený, nájomcom podpísaný a bude ku dňu zvýšenia ceny doručený do sídla nájomcu. Oznámenie o zvýšení ceny za nájom a služby bude tvoriť prílohu k tejto zmluve. Toto ustanovenie vstúpi do platnosti vždy v prípade, ak miera inflácie presiahne 3,00%.

Článok VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A./ Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie.

2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, ku ktorým sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.

B./ Nájomca:

1. Nájomca je oprávnený nebytové priestory užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
2. Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ich vykonávacích vyhlášok a ďalších všeobecne záväzných predpisov.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonať na svoje náklady vnútorné úpravy.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do užívania tretím osobám.
6. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu nebytových priestorov. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.
7. V prípade ukončení nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu nebytové priestory vrátiť formou zápisnice prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
3. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, príp. aj bez udania dôvodu.
4. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.

Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenie

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomne formou očíslovaných dodatkov po dohode zmluvných strán.
3. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.

4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom prenajímateľ a nájomca obdržia po jednom vyhotovení zmluvy.
5. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.
6. Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky nájomcu v rozpore s dohodou prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety, bude v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas prenajímateľa je zároveň platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas predsedu TSK.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy.

V Trenčíne, dňa 30. 10. 2025

Prílohy

- Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti
- Smernice pre používanie učební a príľahlých priestorov nájomcami
- Kalkulačný list výpočtu nákladov

RNDr. Katarína Juricová, riaditeľka školy

raeaDr. Ján Marčák

Stredná odborná škola obchodu a služieb, Ul. P. Jilemnického 24, Trenčín

R O Z H O D N U T I E

o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku v správe školy

Stredná odborná škola obchodu a služieb, Ul. P. Jilemnického 24 v Trenčíne je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja, konkrétne:

Nebytový priestor na Ul. P. Jilemnického 24 v Trenčíne, zapísaný na LV č. 2430 katastrálneho územia Trenčín, súpisné číslo 554, škola, postavená na parcele č. 621/16, učebňa C03 v budove C školy.

Uvedený majetok je dočasne prebytočný len v tom čase, keď neprebíha vyučovanie žiakov našej organizácie – v popoludňajších a večerných hodinách a počas víkendov.

Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja, riaditeľka SOŠ obchodu a služieb, Ul. P. Jilemnického 24 v Trenčíne, RNDr. Katarína Juricová, ako štatutárny orgán **rozhodla o dočasnej prebytočnosti uvedených priestorov.**

V Trenčíne, dňa 28. 10. 2025

RNDr. Katarína Juricová
riaditeľka školy

S M E R N I C E

pre používanie učební a príľahlých priestorov nájomcami

- 1. Učebne a príľahlé priestory môžu používať právnické i fyzické osoby a organizácie za účelom vzdelávacích aktivít po dohode a súhlase riaditeľky školy.**
- 2. Osoba poverená zastupovať nájomcu si uplatní právo užívania u stálej služby v budove školy v zmysle časového harmonogramu. Stála služba zabezpečí prístup do daných priestorov. Poverená osoba nájomcu taktiež ohlásí stálej službe odchod. Uvedenú skutočnosť potvrdí svojim podpisom u stálej služby.**
- 3. Nájomcovia majú prísny zákaz vstupu do iných priestorov školy (hlavná budova a pod.)**
- 4. Škola neberie zodpovednosť za prípadné straty cenných vecí, dokladov a peňazí. Tieto je potrebné uchovať u seba.**
- 5. Osoba, ktorá je poverená zastupovať nájomcov, je povinná skontrolovať zariadenie učebne a priestory, či nie sú poškodené, ak áno, ihneď to hlásiť stálej službe. V opačnom prípade preberá zodpovednosť za daný stav.**
- 6. Nájomcom sa zakazuje –**
 - **prenášať alebo manipulovať so zariadením učebne,**
 - **uskladňovať vlastný nábytok (skrine) v priestoroch učebne a chodieb,**
 - **odkladať bicykle, kolobežky v priestoroch učební a chodieb,**
 - **vstupovať do priestorov školy na in-line (kolieskových) korčuliach,**
 - **vstupovať s jedlom a pitím do priestorov učební.**
- 7. V celom areáli školy je prísny zákaz fajčenia, požívania alkoholických nápojov a omamných látok.**
- 8. Osoba, ktorá je poverená zastupovať nájomcov, zodpovedá za bezpečnosť účastníkov vzdelávania a za vzniknuté škody spôsobené úmyselne, nedbanlivosťou alebo porušením týchto smerníc. Zároveň zodpovedá za poriadok a čistotu priestorov po ukončení času nájmu.**
- 9. V prípade, že bola spôsobená škoda na majetku SOŠ obchodu a služieb, Trenčín, osoba, ktorá je poverená zastupovať nájomcu, sa zaväzuje túto škodu odstrániť alebo v stanovenej výške ju uhradiť.**
- 10. Osoba, ktorá je poverená zastupovať nájomcov, je povinná oboznámiť ich s obsahom týchto smerníc.**

Kalkulačný list výpočtu nákladov od 30. 10. 2025 – učebňa C03

Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Odpisy učebne (55,5 m ² , chodby, WC, parkovanie)	0,18 € / hod.
2. Elektrická energia	0,50 € / hod.
3. Teplo	1,05 € / hod.
4. Upratovanie, administratíva, údržba	4,00 € / hod.
5. Vodné, stočné (Vyhláška MŽP SR 397/2003 Z. z.)	0,27 € / hod.
6. Cena za prenájom priestorov a hnuťelného majetku(lavice, stoličky, dataprojektor, počítač, monitor, klávesnica, myš, pripojenie na internet	4,00 € / hod.
Cena na hodinu užívania nebytových priestorov	10,00 € / hod.