

# Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 09/2022/P-R

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  
platnom znení

## Článok I. Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA OBCHODU A SLUŽIEB  
**Sídlo:** Piešťanská 2262/80, 915 01 Nové Mesto nad Váhom  
**V zastúpení:** Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA – riaditeľ  
**IČO/DIČ:** 00893111 // 2021071514  
**Bankové spojenie:** Štátna pokladnica  
**IBAN:** SK87 8180 0000 0070 0050 8594  
**Kontakt:** 032/771 07 08

(ďalej iba „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Advokátska kancelária JUDr. Tomáš Zboja, advokát  
**Sídlo:** Kuzmányho 4, 036 01 Martin  
**IČO /DIČ:** 42 072 905 // 107 557 8427  
**Názov a číslo registra:** [REDACTED]  
**Bankové spojenie:** [REDACTED]  
**Číslo účtu // IBAN:** [REDACTED]  
**Kontakt:** [REDACTED]

(ďalej iba „nájomca“)

## Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove, zapísanej na LV č. 3191, postavenej na parcele č. 2383, súpisné číslo 1880, kat. územie Nové Mesto nad Váhom
2. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného nebytového priestoru je:  
- miestnosť na 3. poschodí - č. 407      **20,13 m<sup>2</sup>**

## Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu ako kancelárske priestory pre poskytovanie právnych služieb, v súlade s Osvedčením vydaným Slovenskou advokátskou komorou, od 01. 05. 2010, číslo [REDACTED] Ide o efektívnejšie využitie majetku, ktorý sa dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti prenajímateľa.

## Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzaviera na dobu určitú, nájom začína dňom **01. 04. 2022** a končí **31. 03. 2023**.

## **Článok V.**

### **Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby**

1./ Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške:

- **29,00 €** za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy nebytových priestorov ročne

**Ročné nájomné** teda predstavuje výšku **583,77 €**, t. j. **štvrtročne 145,94 €**. Nájomca bude platiť nájomné štvrtročne na účet prenajímateľa do Štátnej pokladnice, IBAN: SK87 8180 0000 0070 0050 8594 na základe faktúry vystavenej vždy do posledného dňa príslušného kalendárneho štvrtroka.

2./ Za poskytované služby platí nájomca pri ročnej výške **326,40**, **štvrtročne preddavok 81,60 €** na účet prenajímateľa do Štátnej pokladnice, IBAN: SK87 8180 0000 0070 0050 8594 na základe faktúry vystavenej vždy do posledného dňa príslušného kalendárneho štvrtroka.

V cene preddavku **na štvrtrok** sú zahrnuté služby na :

- |                               |         |
|-------------------------------|---------|
| - dodávku elektrickej energie | 20,00 € |
| - vodné a stočné              | 15,00 € |
| - vykurovanie – plyn          | 46,60 € |

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./ Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami na elektrickú energiu, vodné a stočné a skutočnými nákladmi bude vyúčtovaný štvrtročne, t. j. 4x v roku alebo pri ukončení nájmu. Náklady na vykurovanie /plyn/ budú vyúčtované 1x ročne, t. j. k 31. 12. príslušného kalendárneho roka alebo pri ukončení nájmu. Zmluvná strana, ktorá bude v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná druhej zmluvnej strane zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5./ V prípade, že sa nájomca oneskórí s úhradou nájomného, resp. záloh na poskytnuté služby spojené s prenájomom nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy, za každý deň omeškania.

6./ Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku preddavkov za poskytované služby alebo výšku nájmu, 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. Rovnako je prenajímateľ oprávnený každý rok meniť výšku nájomného o infláciu.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

#### **A./ Prenajímateľ:**

1./ Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytových priestorov zápisnicu, v ktorej sa opíše stav nebytových priestorov v čase odovzdania. Zápisnica bude prílohou tejto zmluvy.

2./ Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom. Prenajímateľ nie je zodpovedný za uzamykanie a ochranu predmetu nájmu.

3./ Prenajímateľ je povinný poskytovať nájomcovi i tzv. ostatné služby, ktoré súvisia s nájmom nebytových priestorov (odborné skúšky a prehliadky technických zariadení, revízie hasiacich prístrojov a výťahu, odvoz smetí, upratovanie spoločných priestorov a parkovanie).

- 4./ Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

#### **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 si pri výkone nájomného práva zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v platnom znení.
- 3./ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenájomateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 4./ Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenájomateľa vykonať na svoje náklady iba drobné vnútorné úpravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter objektu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomateľa.
- 5./ Nájomca je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na majetku, vrátane škôd nezavinených nájomcom.
- 6./ Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do užívania tretím osobám.
- 7./ 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 alebo inventár na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.
- 8./ V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu nebytové priestory vrátiť zápisnične prenájomateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

### **Článok VII. Skončenie nájmu**

- 1./ Nájom sa končí uplynutím lehoty, na ktorú bol dohodnutý.
- 2./ Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej písomnej dohody alebo výpovedou.
- 3./ Výpovedná doba je 1 mesiac a tá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.
- 4./ Vypovedať zmluvu o nájme bez výpovednej lehoty môžu obe zmluvné strany v prípade hrubého porušenia podmienok v zmluve, z dôvodov, ktoré sú uvedené v §9 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení alebo aj bez udania dôvodu.

### **Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenia**

- 1./ Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v Centrálnom registri zmlúv („CRZ“) vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle ustanovenia §5a Zákona o slobode informácií, ktorá v zmysle ustanovenia §47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v tomto registri.

- 2./ Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že s jej zverejnením v CRZ v plnom rozsahu súhlasí, a je oboznámený a súhlasí s následkami tohto zverejnenia.
- 3./ Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomne formou očíslovaných dodatkov po dohode oboch zmluvných strán.
- 4./ Nájomca poskytuje prenajímateľovi svoje osobné údaje a súhlasí s tým, aby prenajímateľ tieto údaje zaviedol do svojej databázy a nakladal s nimi v rozsahu potrebnom pre realizáciu tejto zmluvy v súvislosti so zákonom č. 18/2018 Z.z. Prenajímateľ sa zaväzuje tieto údaje chrániť pred zneužitím.
- 5./ 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.
- 6./ Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.
- 7./ 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.
- 8./ Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov 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.
- 9./ Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:  
Príloha č. 1 : Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku v správe školy  
Príloha č. 2 : Zápisnica o odovzdaní nebytových priestorov

V Novom Meste nad Váhom, 01. 04. 2022

V Novom Meste nad Váhom, dňa: 01. 04. 2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA  
riaditeľ SOŠOaS

.....  
JUDr. Tomáš Zboja -advokát

*Riaditeľ*  
**STREDNEJ ODBORNEJ ŠKOLY OBCHODU A SLUŽIEB**  
*v Novom Meste nad Váhom*

---

**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, Piešťanská 2262/80, 915 01 Nové Mesto nad Váhom je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja, a to:

- budovy, zapísanej na LV č.3191, postavenej na parcele č. 2383, súpisné č. 1880, kat. územie Nové Mesto nad Váhom

V tejto budove správca dočasne nevyužíva nebytové priestory na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti a ani v súvislosti s ním, a to:

- miestnosť na 3. poschodí - č. 407 o výmere 20,13 m<sup>2</sup>

Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a v súlade s čl. 10 Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja v platnom znení, riaditeľ Strednej odbornej školy obchodu a služieb v Novom Meste nad Váhom, **Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA** ako štatutárny organ **rozhodol o dočasnej prebytočnosti** uvedených priestorov.

Uvedený, dočasne prebytočný majetok bude prenechaný dočasne do nájmu na základe výsledku vyhláseného zámeru priameho nájmu č. SOŠOaS/NM/02/2022.

V Novom Meste nad Váhom, 21. 02. 2022

Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA  
riaditeľ školy

# Z Á P I S N I C A

## o odovzdaní nebytových priestorov

**Odovzdávajúci:** Stredná odborná škola obchodu a služieb  
**Sídlo:** Piešťanská 2262/80, 915 01 Nové Mesto nad Váhom  
**IČO:** 00893111  
**V zastúpení:** Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA – riaditeľ

*(ďalej iba "odovzdávajúci")*

a

**Preberajúci:** JUDr. Tomáš Zboja, advokát  
**Sídlo:** Kuzmányho 4, 036 01 Martin  
**IČO:** 42 072 905

*(ďalej iba „preberajúci“ )*

Odovzdávajúci ako správca nehnuteľného majetku TSK – budovy, zapísanej na LV č. 3191, postavenej na parcele č. 2383, súpisné č. 1880, kat. územie Nové Mesto nad Váhom, odovzdal nebytové priestory v tejto budove:

- miestnosť na 3. poschodí - č. 407 20,13 m<sup>2</sup>

preberajúcemu v uvedenom stave:

- miestnosť je nepoškodená, má uzamykateľné dvere, uzatvárateľné okná s roletami. Dvere a okná sú nepoškodené. Zásuvky a vypínače sú v prevádzke a sú funkčné. Miestnosti sú osvetlené a majú diaľkovo vykurované radiátory, ktoré sú regulovateľné.

V Novom Meste nad Váhom, 01. 04. 2022

V Novom Meste nad Váhom, 01. 04. 2022

.....  
Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA  
riaditeľ SOŠOaS

.....  
JUDr. Tomáš Zboja - advokát