

## Zmluva o nájme priestorov

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

medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

**Trenčiansky samosprávny kraj**

Sídlo:

K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín

Zastúpený:

Ing. Jaroslav Baška, predseda

Bankové spojenie:

pokladnica

IBAN:

IČO:

36 126 624

DIČ:

2021613275

(ďalej len ako „**prenajíateľ**“ alebo ako „**TSK**“ )

a

Nájomca:

Obchodné meno:

RONA, a.s.

Sídlo:

Schreiberova 365, 020 61 Lednické Rovne

IČO:

31 642 403

DIČ:

SK2020442182

IČ DPH:

2020442182

Bankové spojenie:

IBAN:

Názov a číslo registra: obchodný register Okresného súdu Trenčín, oddiel: Sa, vložka  
č. 299/R

(ďalej len „**nájomca**“)

(spoločne ďalej požičiavateľ a vypožičiavateľ ako „**zmluvné strany**“).

### PREAMBULA

Na základe vyhodnotenia cenových ponúk OVS č. TSK/002/2023N (ďalej len „OVS“) na nájom majetku, v súlade s ustanovením §9a ods. 9 zák. č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja v znení Dodatkov č.1, č. 2 a č. 3 k Zásadám hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja, uzatvárajú prenajíateľ a nájomca túto nájomnú zmluvu (ďalej len „**zmluva**“), v súlade s podmienkami vyhlásenými prenajíateľom vo zverejnenom zámere OVS.

## **Čl. I**

### **Predmet zmluvy**

Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa, že prenechá nájomcovi do užívania predmet nájmu konkretizovaný v čl. II tejto zmluvy a záväzok nájomcu, že za užívanie predmetu nájmu zaplatí prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom dojednaným v ustanoveniach tejto zmluvy.

## **Čl. II**

### **Predmet nájmu**

Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nájom priestorov v budove školy s internátom slúžiacich na ubytovacie účely:

- Priestory na ubytovanie č.1 ..... 87,60 m<sup>2</sup>
- Priestory na ubytovanie č. 2 ..... 79,90 m<sup>2</sup>
- Spoločne užívané priestory pre priestory na ubytovanie č. 1 a č. 2 .....15,10 m<sup>2</sup>
- Priestory na ubytovanie č.3 ..... 83,50 m<sup>2</sup>

nachádzajúcich sa na 1.NP nehnuteľnosti na adrese: Súhradka 193/14, Lednické Rovne, v katastrálnom území Lednické Rovne, zapísanej na LV č. 694, stavby: škola súp. č. 193 na pozemku KN C parc. č. 183/4 (ďalej aj ako „škola s internátom“). Celková podlahová plocha priestorov na prenájom je 266,10 m<sup>2</sup> priestoru vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa. Prenajímateľ protokolárne odovzdá predmet nájmu nájomcovi dňa 01.01.2024.

## **Čl. III**

### **Doba nájmu**

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov od 01.01.2024. V prípade, ak v lehote do 31.07.2028 nájomca doručí prenajímateľovi oznámenie o záujme na pokračovaní nájmu po uplynutí dohodnutej doby nájmu, nájomný vzťah sa automaticky predlžuje formou dodatku k zmluve, ktorým sa predĺži doba nájmu do 31.12.2033. .

## **Čl. IV**

### **Účel nájmu**

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu podľa tejto zmluvy výlučne za účelom ubytovania svojich zamestnancov s čím prenajímateľ vyslovene súhlasí.

## **Článok V.**

### **Výška nájmu a úhrada nákladov za poskytované služby**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 35 eur ročne za 1m<sup>2</sup> podlahovej plochy priestorov, čo ročne predstavuje 9 313,50 eur a mesačne 776,13 eur.

2. Nájomca bude platiť nájomné mesačne vopred na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK51 8180 0000 0070 0050 4489 na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry za nájomné je do 30.-teho dňa odo dňa jej doručenia nájomcovi.
3. Prenajímateľ bude nájomcovi refakturovať náklady za spotrebu elektrickej energie, tepla, vody, stočné a náklady za zrážky, odvoz komunálneho odpadu príp. iných plnení súvisiacich s užívaním predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru na refakturáciu nákladov za dodávku plnení súvisiacich s užívaním predmetu nájmu vždy po doručení vyúčtovacej faktúry od dodávateľov jednotlivých plnení.
5. 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.
6. Na základe tejto zmluvy sa nájomné podľa predchádzajúcich bodov čl. V tejto zmluvy dojednáva ako nájomné so stálou hodnotou. Jeho výšku je možné meniť výlučne
  - a) v prípade kladného rastu indexu spotrebiteľských cien (inflácia) zverejňovaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, prenajímateľ oznámi nájomcovi vždy k 31. januáru nasledujúceho kalendárneho roka výšku tohto rastu, a v takomto prípade sa nájomné na m<sup>2</sup> prenajatých plôch od 1.1. kalendárneho roka nasledujúceho po zverejnení indexu zvýši o takto určenú mieru inflácie, alebo
  - b) ak dôjde k zmene alebo prijatiu všeobecne záväzných právnych predpisov majúcich vplyv na konečnú výšku nájomného (napr. zákon o cenách) alebo na výnos prenajímateľa dosahovaný poskytovaním nájmu (napr. zákon o dani z príjmov)
  - c) ak o tom rozhodne príslušný orgán prenajímateľa.
7. Zmeny výšky nájomného bude vykonaná oznámením prenajímateľa doručeným nájomcovi na adresu uvedenú v úvode tejto zmluvy. V oznámení bude uvedená pôvodná celková výška ročného nájomného a výška pôvodnej mesačnej úhrady spolu s novou hodnotou ročného nájomného a novou výškou mesačnej úhrady nájomného. Nájomca je oprávnený v prípade nesúhlasu s novo určenou výškou nájomného v lehote do 15 dní od doručenia oznámenia od zmluvy odstúpiť, inak toto jeho právo zaniká. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný predmet nájmu v rovnakej lehote vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi. Za čas od doručenia oznámenia do vypratania predmetu nájmu platí nájomca nájomné v pôvodne dojednanej výške.

## **Článok VI.**

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

#### **A./ Prenajímateľ:**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu predmetu nájmu a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

## **B./ Nájomca:**

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
2. Nájomca pri výkone nájomného práva zodpovedá v plnom rozsahu:
  - za dodržiavanie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii a zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ich vykonávacích vyhlášok a ďalších všeobecne záväzných predpisov,
  - za veci uskladnené a uschované v predmete nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady poistiť svoj majetok nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch, ako aj uskladnené a uschované veci po celú dobu nájmu proti krádeži a inému poškodeniu, o čom písomne informuje prenajímateľa do 10 kalendárnych dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
4. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
5. 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.
6. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady iba drobné opravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter plochy. Rozsiahlejšie opravy môže vykonať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca zodpovedá za ním vzniknuté škody na zdraví a majetku v súvislosti s vykonanými činnosťami na prenajímanej ploche.
7. Nájomca je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na majetku, vrátane škôd nezavinených nájomcom, inak zodpovedá za škodu, ktorá nenahlásením prenajímateľovi vznikne.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám.
9. Nájomca je povinný v predmete nájmu udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu majetku TSK. Ak bude preukázané zavinenie

nájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory alebo stavbu na vlastné náklady opraviť alebo opravu uhradiť.

10. Nájomcovi bude odovzdaný kľúč od budovy, v ktorom je predmet nájmu tak, aby bol nájomcovi umožnený prístup k predmetu nájmu. Nájomca je oprávnený vyrobiť si duplikát kľúča len v nevyhnutnom rozsahu a po skončení nájmu vydať prenajímateľovi odovzdaný kľúč ako aj všetky vyrobené duplikáty.
11. Nájomca je povinný zabezpečiť uzamykanie predmetu nájmu a budovy, v ktorej je predmet nájmu umiestnený, pričom nájomca zodpovedá za všetku preukázanú škodu spôsobenú neoprávneným vniknutím osôb v prípade neuzamknutia predmetu nájmu a budovy, v ktorej je predmet nájmu umiestnený z dôvodu neuzamknutia vstupu nájomcom. V prípade zistenia akejkoľvek škodovej udalosti na predmete nájmu a/alebo budove, v ktorej je predmet nájmu umiestnený, je nájomca povinný bezodkladne toto zistenie hlásiť TSK.
12. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu predmet nájmu protokolárne vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ v zmluve nie je uvedené inak. V prípade porušenia tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania nájomcu so splnením tejto povinnosti.

## **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 dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
3. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany pred uplynutím času, na ktorý bola dojednaná iba z dôvodov uvedených v paragrafe 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná. Najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi.
5. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného podľa čl. V tejto zmluvy o viac ako 30 dní. V takom prípade sa zmluva zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi a nájomca je povinný predmet nájmu vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v lehote 30 dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi
6. Nájom zaniká aj zánikom predmetu nájmu a zánikom nájomcu.

## **Článok VIII. Osobitné ustanovenia**

1. Do 31.12.2025 sa nájomca zaväzuje so súhlasom prenajímateľa vykonať rekonštrukciu, resp. technické zhodnotenie predmetu nájmu v hodnote minimálne 40.000 EUR s DPH za podmienok podľa tejto zmluvy. V prípade nesplnenia tejto povinnosti má prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť.
2. Akékoľvek náklady na technické zhodnotenie predmetu nájmu bude v plnom rozsahu znášať nájomca bez nároku na refundáciu akýchkoľvek nákladov za vykonané technické zhodnotenie od prenajímateľa. Po skončení nájmu nájomca nebude požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, to je, zmluvné strany vyslovene vylučujú aplikáciu ustanovenia § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka na ich vzájomný vzťah, pokiaľ dohoda zmluvných strán neustanovuje inak. Uvedené sa nevzťahuje na Článok VII ods. 5 tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že technické zhodnotenie predmetu nájmu je počas trvania nájomného vzťahu vo vlastníctve nájomcu, ktorý ho odpisuje v zmysle príslušných právnych predpisov.
4. V prípade skončenia tejto zmluvy uplynutím doby nájmu a v prípade predčasného skončenia nájmu z týchto dôvodov:
  - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom v zmysle zmluvy;
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,sa technické zhodnotenie stane vlastníctvom prenajímateľa, pričom za jeho neodpísanú časť je prenajímateľ povinný zaplatiť nájomcovi kúpnu cenu vo výške 1,- Euro (slovom Jedno euro).
5. V prípade vypovedania nájmu zo strany nájomcu pred uplynutím doby nájmu, ak prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb., alebo v prípade vypovedania nájmu zo strany prenajímateľa pred uplynutím doby nájmu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 písm. f), zák. č. 116/1990 Zb. alebo v prípade, ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na jeho dohovorené užívanie alebo z dôvodu zmeny vlastníka predmetu nájmu, prenajímateľ odkúpi technické zhodnotenie od nájomcu za cenu zostatkovej účtovnej hodnoty technického zhodnotenia.
6. V prípade, ak v budúcnosti bude mať nájomca záujem predmet nájmu odkúpiť a prenajímateľ mu predaj predmetu nájmu schváli, kúpna cena za predmet nájmu sa vypočíta tak, že z aktuálneho znaleckého posudku predmetu nájmu sa odpočítajú investície vynaložené nájomcom na technické zhodnotenie predmetu nájmu, pričom na tieto sa dá vypracovať znalecký posudok. Znalecký posudok dá vypracovať na svoje náklady nájomca, a to znalcom z príslušného odvetvia, ktorého prenajímateľ predtým odsúhlasí. V prípade, ak prenajímateľ nebude súhlasiť s výškou ohodnotenia určenou v tomto znaleckom posudku, dá si prenajímateľ vypracovať na vlastné náklady druhý znalecký posudok a výška ohodnotenia sa určí ako aritmetický priemer týchto hodnôt, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

7. Touto zmluvou dáva prenajímateľ zároveň súhlas vlastníka v zmysle stavebného zákona s vykonaním rekonštrukcie na predmete nájmu v rámci stavebného konania v súvislosti s rekonštrukciou predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje bez zbytočného odkladu uskutočniť všetky kroky potrebné na získanie súhlasov a všetku potrebnú súčinnosť v konaniach pred stavebným úradom, ktoré sa týkajú výstavby podľa tejto zmluvy na predmete nájmu, vo forme požadovanej zákonom, resp. príslušným úradom. Uvedený súhlas platí pre akúkoľvek rekonštrukciu predmetu nájmu po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
8. Bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tejto Zmluvy, súhlas prenajímateľa sa nevyžaduje, na činnosti, ktoré musí nájomca vykonať bezodkladne za účelom odstránenia havarijného stavu alebo odstránenia bezprostredne hroziacej škody. O vzniku takejto skutočnosti musí nájomca bezodkladne písomne informovať prenajímateľa.
9. Nájomca je oprávnený, nie však povinný, požiadať príslušný stavebný úrad o zmenu účelu stavby alebo jej časti (predmetu nájmu), ak si to stavebné úpravy odsúhlasené prenajímateľom alebo charakter účelu využívania predmetu nájmu vyžadujú. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku súčinnosť nevyhnutnú k zabezpečeniu plnenia podľa tohto ustanovenia, najmä vystaviť potrebné dokumenty, stanoviská a vyjadrenia.

## **Článok IX.**

### **Prechodné a záverečné ustanovenia**

1. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len na základe dohody zmluvných strán prijatej formou očíslovaného písomného dodatku.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
3. Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) bez predchádzajúceho súhlasu TSK. Právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky nájomcu v rozpore s dohodou TSK podľa predchádzajúcej vety, bude v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas TSK je zároveň platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas predsedu TSK.
4. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňa 01.01.2024. Nájomca podpisom tejto zmluvy berie na vedomie, že zmluva podlieha povinnému zverejneniu v zmysle ust. §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení, v spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
5. Zmluva bola vyhotovená v 3 (troch) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ prevezme dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

2 8 DEC. 2023

V Trenčíne, dňa .....

Za prenajímateľa:

.....

Ing. Jaroslava  
predsec

.....

19. 12. 2023

V Lednických Rovniach, dňa .....

Za nájomcu:

.....

.....