

Mesto Trenčín má zámer prenajať nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Trenčín podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. v z. n. p. nasledovne:

- **nebytové priestory kuchyne, jedálne, skladov a ďalších priestorov prislúchajúcich k priestorom na prípravu a výdaj jedla pre žiakov Základnej školy, Hodžova 37, Trenčín**, nachádzajúcich sa v budove Základnej školy, Hodžova 37, Trenčín - zapísaných na LV č. 1, parc. č. 1531/27, parc. č. 1531/357 a parc. č. 1531/64 ako vlastník mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, **do nájmu pre HEES GASTROSLUŽBY, s. r. o., Hodžova 1487, Trenčín, IČO: 34131710**, za účelom poskytovania stravovania žiakom Základnej školy, Hodžova 37, Trenčín v zmysle zákona č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe v školstve a o zmene a doplnení niektorých zákonov za cenu nájmu vo výške 21 578 €/1 rok za využívanú podlahovú plochu o výmere 1425,58 m² na dobu neurčitú od 1. 10. 2025 za nasledovných podmienok:

a) priestory nebytových priestorov sa prenajímajú za účelom:

- stravovania žiakov a zamestnancov Základnej školy na Hodžovej 37, Trenčín
- pravidelného stravovania iných osôb (učiteľov na dôchodku, ostatných dôchodcov, príp. organizácií (okrem žiakov a zamestnancov ZŠ, Hodžova 37, Trenčín)
- na jednorazové akcie nájomcu pre spoločenské organizácie (Jednota dôchodcov, školský klub detí, športové organizácie a pod. ...)

b) nájomca je oprávnený poskytovať stravovacie služby iným osobám, okrem osôb, uvedených v písm. a) za predpokladu, že budú uspokojené všetky požiadavky na stravovanie žiakov a zamestnancov ZŠ, Hodžova 37, Trenčín so súhlasom RÚVZ v Trenčíne

c) priestory predmetu nájmu (bližšia špecifikácia je v prílohe – grafické znázornenie predmetu nájmu):

Č.	Názov	m2
1.	Jedáleň (1+1) (celý rok)	488,59
2.	Vstupná hala (2+2+31)	89,91
3.	Umyváreň a toalety stravníkov (3+3)	35,29
4.	Kancelária vedúceho (4+4)	29,23
5.	Kancelária ŠJ (5)	19,1
6.	Šatňa ženy (6)	17,3

7.	Sklad inventára (7)	37
8.	Umyváreň, toalety, sprcha zamestnancov (8)	11,4
9.	Sklad čistiacich prostriedkov (9)	2
10.	Archív (10)	12,25
11.	Sklad mäsa (11)	11,45
12.	Práčovňa (12)	7,55
13.	Strojovňa - vzduchotechnika (13)	29,8
14.	Učebňa (14)	17,9
15.	Sklad zeleniny a ovocia (15)	18,2
16.	Toalety (16)	11,9
17.	Sklad potravín (17+17)	35,45
18.	Hrubá prípravovňa (18)	15,4
19.	Sklad zemiakov (19)	16,7
20.	Denný sklad (20+20)	40,9
21.	Elektorozvodňa (21)	9,4
22.	Múčňa prípravovňa (22)	18,2
23.	Mäsová prípravovňa (23)	17,9
24.	Kuchyňa (vrátane umyváreň čierneho riadu, umyváreň bieleho riadu, výdaj preperavných nádob) (24 + 25 + 26 + 27)	150
25.	Umyváreň bieleho riadu (28+28)	37,37
26.	Výdaj stravy (29+29)	22,35
27.	Átrium - Nevyužívané – nie je predmetom zmluvy	
28.	Chodby	83,9
	Spolu	1286,44

budú využívané celoročne nájomcom,

- d) nájomca je oprávnený realizovať v prenajatom nebytovom priestore zmeny ako aj rekonštrukcie väčšieho rozsahu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a po predložení príslušnej projektovej a rozpočtovej dokumentácie.
- e) nájomca sa zaväzuje zabezpečiť dodávku a montáž vzduchotechniky do školskej jedálne tak, aby zhodnotenie predmetu nájmu podľa predloženej dodávateľskej faktúry predstavovalo sumu max. 55 907,80 € bez DPH a to najneskôr do termínu 30.09.2025 s tým, že dodávka a montáž vzduchotechniky bude uskutočnená v súlade s projektovou dokumentáciou, ktorú predložil nájomca prenajímateľovi. Nájomca preukáže výšku

zhodnotenia najneskôr do 15.10.2025. V prípade, ak by zhodnotenie predmetu nájmu bolo v sume nižšej ako je uvedené (55 907,80 € bez DPH), bude pre účely nájomného uznaná táto znížená suma. V prípade, ak by zhodnotenie predmetu nájmu bolo v sume vyššej ako je uvedené (55 907,80 € bez DPH), bude pre účely nájomného uznaná len suma 55 907,80 €. Pre účely nájomného sa bude brať do úvahy cena zhodnotenia bez DPH.

- f) v súlade so zákonom č. 25/2025 Zb. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), prenajímateľ súhlasí s vykonaním montáže vzduchotechniky na predmete nájmu podľa písm. e) ktorá bude zrealizovaná v súlade so Stavebným zákonom.
- g) prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy o nájme:
- ak bol na majetok nájomcu vyhlásený konkurz, alebo ak vstúpil do likvidácie,
 - ak nájomca nezabezpečí dodávku a montáž vzduchotechniky do školskej jedálne v predmete nájmu podľa písm. e),
 - ak nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na predmete nájmu vykoná úpravy iné ako tie, ktoré sú povolené v zmysle zmluvy, a ak toto bezodkladne neodstráni ani po písomnom upozornení zo strany prenajímateľa
 - ak nájomca prestane spĺňať požiadavky vyžadované platnou právnou úpravou na poskytovanie stravovania v zmysle zákona č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve a o zmene a doplnení niektorých zákonov
 - ak nájomca užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká na majetku tvoriacom predmet nájmu škoda, alebo mu na ňom hrozí škoda značného rozsahu
 - v prípade opakovaného porušovania ustanovení zmluvy, ak nájomca od porušovania zmluvy neupustí po písomnej výzve prenajímateľa
- h) prenajímateľ môže vypovedať zmluvu aj bez udania dôvodu
- i) nájomca môže odstúpiť od zmluvy, ak zavinením prenajímateľa nie je možné využívať predmet nájmu na účel určený v zmluve
- j) nájomca môže vypovedať zmluvu ak:
- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
 - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti zo zmluvy
- k) V prípade, ak dôjde k ukončeniu zmluvy:

- výpoveďou nájomcu z dôvodu, že predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie alebo že prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti zo zmluvy alebo
 - výpoveďou bez udania dôvodu zo strany prenajímateľa,
 - odstúpením nájomcu ak zavinením prenajímateľa nie je možné využívať predmet nájmu na účel určený v zmluve
 - má nájomca nárok na náhradu za zhodnotenie majetku prenajímateľa vo výške, ktorá nebola započítaná s nájomným, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
 - V prípade ak dôjde k ukončeniu zmluvy výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodu, že nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal alebo ak prenajímateľ odstúpi od zmluvy, tak nájomca nemá nárok na náhradu za zhodnotenie majetku prenajímateľa, ku ktorému došlo počas trvania zmluvy a to aj v prípade, ak sa zaviazal na ich úhradu.
- l) Nájomné za predmet nájmu bude hradené nasledovne:
- a) vynaložené finančné prostriedky na rekonštrukciu v skutočnej preukázanej výške, max. však vo výške 55 907,80 € predstavujú nájomné od účinnosti zmluvy, pri cene nájmu 21 578 € ročne. Prevádzkové náklady budú riešené samostatnou zmluvou. Následne po období, kedy nájomné bolo uhrádzané formou zhodnotenia, bude nájomné uhrádzané vo výške 21 578 € ročne.
- m) zmluva o nájme nehnuteľností bude platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v centrálnom registri zmlúv. Týmto dňom zanikne pôvodná zmluva medzi prenajímateľom a nájomcom z roku 2013.
- n) v prípade schválenia nového predpisu o oceňovaní nehnuteľností, alebo ak bude iná cena schválená Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín, prípadne Všeobecne záväzným nariadením mesta Trenčín, nájomca sa zaväzuje uzatvoriť dodatok k nájomnej zmluve, prípadne novú nájomnú zmluvu, v opačnom prípade si prenajímateľ vyhradzuje právo od tejto zmluvy odstúpiť.

Odôvodnenie:

Ide o nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Základnej školy, Hodžova 37, Trenčín, ktoré škola v čase prenájmu nevyužíva. Stravovanie žiakov a zamestnancov je poskytované nájomcom a je určené prioritne pre žiakov školy.

Zmluva o nájme nehnuteľností upravuje skutočne využívanú plochu s plochou, ktorá bola stanovená v pôvodnej nájomnej zmluve.

V zmysle článku 4 ods. 4 písm. g) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín je prenájom realizovaný ako prípad hodný osobitného zreteľa, nakoľko ide o prenájom majetku, ktorý bude využívaný na stravovanie žiakov základnej školy v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta Trenčín a z dôvodu, že ide o kontinuálne pokračovanie v dlhoročnom zmluvnom vzťahu. Vzhľadom ku skutočnosti, že je potrebné mať kontinuálne zabezpečené služby stravovania žiakov, nie je časový priestor pre realizáciu súťažného postupu. Aj vzhľadom k technickému stavu kuchyne a potrebou mať zabezpečenú stravu začiatkom školského roka sa najlepším riešením javí na prechodnú dobu uzavrieť zmluvu s partnerom, ktorý je prenajímateľovi známy, v tejto kuchyni už dlhodobo pôsobí, vybavil ju kuchynskými zariadeniami a je schopný kontinuálne stravu zabezpečiť, najmä aj pre to, že je zaradený v sieti škôl a školských zariadení Slovenskej republiky. Prenajímateľ preveroval možnosti iných subjektov pôsobiach na trhu poskytovania stravovania v okolí, avšak nikto z dopytovaných subjektov nebol schopný v tak krátkom čase zabezpečiť stravovanie takéhoto veľkého počtu stravníkov a zvládnuť aj zabezpečiť si zaradenie do siete škôl a školských zariadení Slovenskej republiky. Rovnako technický stav kuchyne by po prípadnom odchode súčasného prevádzkovateľa vyžadoval úpravy, ktoré vyžadujú väčší časový priestor.

Výška nájmu je určená v súlade s článkom 4 ods. 6 písm. d) bod XVII, podľa ktorého môže mestské zastupiteľstvo schváliť zníženie až do výšky 100 %. Nájomné navrhujeme v sume 21 578 €/ročne.

Pričom nájomné bolo vypočítané nasledovne:

Všeobecná hodnota nájomného určená podľa Zásad: 66.883,3/rok

Č.	Názov	m2	suma za m2 v €	Spolu	
1.	Jedáleň (1+1) (celý rok)	488,59			Zľava 100% užívané cez týždeň len deťmi
	priestor pre cudzích stravníkov - celý rok	44,64	70	3124,8	
	iba víkendy - (celý rok 34201,3 : 365 dní x 52 dní)			4872,5	
2.	Vstupná hala (2+2+31)	89,91			Zľava 100% užívané cez týždeň len deťmi
	iba víkendy - celý rok 2697,3 : 365 dní x 52 dní)			384,27	
3.	Umyváreň a toalety stravníkov (3+3)	35,29	30		Zľava 100% užívané cez týždeň len deťmi

	iba víkendy - celý rok 1058,7 : 365 dní x 52 dní)			150,83	
4.	Kancelária vedúceho (4+4)	29,23	70	2046,1	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
5.	Kancelária ŠJ (5)	19,1	70	1337	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
6.	Šatňa ženy (6)	17,3	30	519	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
7.	Sklad inventára (7)	37	15	555	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
8.	Umyváreň, toalety, sprcha zamestnancov (8)	11,4	30	342	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
9.	Sklad čistiacich prostriedkov (9)	2	15	30	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
10.	Archív (10)	12,25	15	183,75	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
11.	Sklad mäsa (11)	11,45	15	171,75	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
12.	Práčovňa (12)	7,55	30	226,5	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
13.	Strojovňa - vzduchotechnika (13)	29,8	15	447	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
14.	Učebňa (14)	17,9	15	268,5	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
15.	Sklad zeleniny a ovocia (15)	18,2	15	273	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
16.	Toalety (16)	11,9	30	357	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
17.	Sklad potravín (17+17)	35,45	15	531,75	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
18.	Hrubá prípravovňa (18)	15,4	30	462	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
19.	Sklad zemiakov (19)	16,7	15	250,5	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
20.	Denný sklad (20+20)	40,9	15	613,5	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
21.	Elektorozvodňa (21)	9,4	15	141	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
22.	Múčňa prípravovňa (22)	18,2	70	1274	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
23.	Mäsová prípravovňa (23)	17,9	70	1253	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
24.	Kuchyňa (vrátane umyváreň čierneho riadu, umyváreň bieleho riadu, výdaj prepravných nádob) (24 + 25 + 26 + 27)	150	70	10500	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
25.	Umyváreň bieleho riadu (28+28)	37,37	30	1121,1	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích

26.	Výdaj stravy (29+29)	22,35	30	670,5	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
27.	Átrium	94,5	30		Nevyužívané – nie je predmetom zmluvy
28.	Chodby	83,9	30	2517	Zľava 50% - využívané pre stravníkov ZŠ aj cudzích
	Spolu	1425,58		34623,35	26090,95

Tz. Suma položiek 4 až 28 = 26.090,95, z toho 50% = 13.045,48 €. K tomu sa pripočíta nájom za položky 1-3, tak ročný nájom je 21.577,88€

Mgr. Richard Rybníček, v. r.
primátor mesta

Vypracoval: Ing. Ľubica Horňáčková