

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(ďalej ako „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení
neskorších právnych predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ : **Obchodná akadémia, Kukučínova 2, 917 29 Trnava**

sídlo: Kukučínova 2, 917 29 Trnava

zastúpený: Mgr. Marta Bačíková, riaditeľka

IČO: 00162001

bankové spojenie: Štátna pokladnica a.s.

číslo účtu: SK 23 8180 0000 0070 0049 3644 (príjmový účet)

SK73 8180 0000 0070 0069 2467 (transferový účet)

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Daj si niečo s.r.o.**

sídlo: Športová 477/25, 924 01 Galanta

zastúpený: Róbert Hlavatý, Mlog., konateľ

IČO: 56461071

bankové spojenie:

číslo účtu:

(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľa a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivo ako „zmluvná strana“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej ako „zriaďovateľ“) dňa 1.7.2002 ako vlastníkom nehnuteľnosti má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja so súp. č. 1191, postavenú na parc. č. 4426/2, nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, obec Trnava, okres Trnava, zapísanú na Liste vlastníctva č. 3463 vedenom Okresným úradom v Trnave, katastrálny odbor (ďalej ako „budova“). Budova je umiestnená na Kukučínovej ulici č. 2, Trnava.
2. 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.

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor č. 030 nachádzajúci sa na prízemí budovy bližšie špecifikovanej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy spolu s príslušenstvom (chodba, WC) o celkovej výmere nebytového priestoru 16 m², o celkovej výmere priestorov príslušenstva 20 m² a parkovacie miesto o výmere 13 m² (ďalej ako „**predmet nájmu**“).
2. Predmet nájmu pozostáva z jednej miestnosti, spoločnej chodby, WC a parkovacieho miesta na dvore. Vnútorné priestory predmetu nájmu sú vykurované, s dodávkou pitnej vody, odkanalizované, s elektrickým rozvodom a nemajú samostatný vchod z ulice. Vchod do predmetu nájmu je zabezpečený cez hlavný vchod a prístupný nájomcovi v čase 6.00 do 15.00 h. v čase prevádzkovej doby bufetu.
3. Vnútorné zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom prevádzkovania bufetu (ďalej ako „**účel nájmu**“). Kópia živnostenského listu nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
5. Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberie 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 prenajímateľom, nesmie ohroziť zamestnancov prenajímateľa, študentov, návštevy a pod.

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 2.9.2025 – 30.6.2026.

Článok IV. Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 m² prenajatej plochy nebytových priestorov za rok je 72 €, nájomné za priestory príslušenstva je vo výške 7,40 € za 1 m² za rok a za parkovacie miesto 20 € za 1 m² za rok.
2. V súlade s ods. 1 tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden kalendárny rok činí 1560,- €
(výpočet: $72 \text{ €} \times 16 \text{ m}^2 + 7,4 \text{ €} \times 20 \text{ m}^2 + 20 \text{ €} \times 13 \text{ m}^2 = 1560,- \text{ €}$, slovom jeditisicpäťstošesťdesiat eur).
3. **Celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden mesiac je 130,- €** (slovom stotridsať eur).
4. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby** (úhrady za spotrebu tepelnej energie, vodného a stočného, odvoz komunálneho odpadu, odpisy) vo výške **312 € za rok** sú vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto nákladov alebo k zvýšeniu cien za služby, zmluvné strany dodatkom k tejto zmluve upravia v zodpovedajúcom rozsahu jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

5. **Náklady za spotrebu elektrickej energie** sa budú účtovať podľa skutočne spotrebovanej energie, ktorú zaznamená podružný merač a odsúhlasia obe zmluvné strany podpisom v posledný deň každého mesiaca nájmu. Cena spotrebovanej elektrickej energie sa vypočíta ako súčin spotreby elektrickej energie v kWh a ceny elektrickej energie za kWh vo vyúčtovacej faktúre prenajímateľa za príslušný mesiac.
6. Cena nájmu za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. 1 a 2 tohto článku a ceny za služby podľa ods. 4 a 5 tohto článku. **Celková cena nájmu za 1 mesiac okrem nákladov za spotrebu elektrickej energie je 161,20 €** (slovom stošesťdesiatjeden eur a 40 centov). K uvedenej cene bude za každý mesiac pripočítaná cena za spotrebu elektrickej energie podľa ods. 5 tohto článku zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený raz ročne prehodnotiť a upraviť výšku dohodnutého nájomného o mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR. V prípade uplatnenia takejto zmeny bude výška nájomného upravená a zaokrúhlená na dve desatinné miesta a platná vždy od nasledujúceho mesiaca po doručení prepočtu nájomného na základe inflácie vyhotoveného prenajímateľom nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje takto upravenú zmenu výšky nájomného akceptovať.

Článok V. Platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu a náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu:
za obdobie od 2.9.2025 do 30.11.2025 úhradou do 6.12.2025
za obdobie od 1.12.2025 do 30.6.2026 úhradou do 6.7.2026
podľa vystavených faktúr.
2. Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom.
3. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou ceny nájmu je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úroky z omeškania z neuhradenej sumy za každý deň omeškania v zmysle príslušných právnych predpisov.

Článok VI. Vzájomné práva a povinnosti

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie **ku dňu začatia doby nájmu** podľa čl. III. tejto zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí potvrdzujúci aktuálny stav odovzdávaného nebytového priestoru, počet odovzdaných kľúčov, stav elektromera a ďalšie rozhodujúce skutočnosti.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku II. ods. 4 tejto zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
3. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.

4. Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka nehnuteľnosti - Trnavského samosprávneho kraja). Takéto úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. Ak plánovanými úpravami má prísť 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.
5. Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivé v čiastke do 1000 €. Ak sa nájomca nepostará o drobné opravy a bežnú údržbu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný odstrániť závary a poškodenia v predmete nájmu alebo v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorým umožnil vstup do predmetu nájmu. Ak sa tak nestane, môže tak urobiť prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení a od nájomcu požadovať náhradu.
7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, oboznámiť sa s ostatnými internými predpismi prenajímateľa vzťahujúcimi sa na predmet nájmu a dbať na ich dodržiavanie, nerušiť užívateľov ostatných priestorov, riadne užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia v budove a chrániť ich pred poškodením.
8. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu a jeho poškodením nepredvídanými udalosťami a živelnou pohromou (požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie, požiaru atď.).
9. Od prevzatia predmetu nájmu preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu. Nájomca tiež zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia svojich zamestnancov alebo iných osôb, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu resp. v spoločných priestoroch s povolením nájomcu.
10. 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.
11. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zriaďovateľovi, prenajímateľovi, resp. ich splnomocneným zástupcom za účelom kontroly jeho riadneho užívania a plnenia tejto zmluvy.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.

13. Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť do priamych nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou ceny nájmu.
14. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
15. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí v predmete nájmu ako i v spoločných priestoroch on sám alebo osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu resp. v spoločných priestoroch s povolením nájomcu.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. **Nájomný vzťah zaniká:**
 - a) uplynutím dojednanej doby nájmu,
 - b) vzájomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) zánikom nájomcu alebo prenajímateľa,
 - d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 2 tohto článku,
 - e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. 3 tohto článku.
2. **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 alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t. j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa.
3. **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 VI.
4. **Výpovedná lehota** je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu vypratáný, v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca si je vedomý, že v prípade nevypratania predmetu nájmu v stanovenej dobe bude toto považované za užívanie predmetu nájmu bez právneho dôvodu.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

1. Obe zmluvné strany sa zaväzujú, že budú riadne dodržiavať svoje povinnosti podľa všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ochranu osobných údajov.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať a prenechať ju do nájmu v zmysle tejto zmluvy, a to na základe súhlasu zriaďovateľa zo dňa 18.06.2025.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
3. 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.
4. Prílohami tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1: kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
Príloha č. 2: tabuľka nákladov a výnosov za dobu nájmu
Príloha č. 3: fotokópia živnostenského listu nájomcu
5. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
6. Zmluva nadobúda **platnosť** dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja a **účinnosť** dňom 2.9.2025 za podmienky jej predchádzajúceho zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).
7. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží prenajímateľ, nájomca a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.
8. Zmluvné strany prehlasujú a potvrdzujú, že táto zmluva vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu, zmluvu podpísali slobodne a vážne, nie pod nátlakom a nie v tiesni ako aj nie za nápadne nevýhodných podmienok, s obsahom zmluvy sa podrobne oboznámili, porozumeli všetkým ustanoveniam zmluvy a na znak toho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Trnave dňa 24.7.2025

V Trnave dňa 24.07.2025

Prenajímateľ :

Nájomca :

Mgr. Marta Bačíková
Obchodná akadémia Trnava

Róbert Hlavatý, Mlog.

Kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu

Kalkulačný vzorec pre fakturáciu za prenájom bufetu od: 02.09.2025-30.06.2026

Nájomné

- priestory bufetu **960,00 €** (ročné 72,00 €/m²/rok x 16 m² = 1.152,00 €
na dobu prenájmu 960,00 €)
- príslušenstvo (chodba a spoločné priestory 20 m²)
 123,33 € (ročné 7,40 €/m²/rok x 20 m² = 148,00 €
na dobu prenájmu 123,33 €)
- parkovacie miesto **216,67 €** (ročné 20,00 €/m²/rok x 13 m² = 260,00 €
na dobu prenájmu 216,67 €)

Nájomné celkom: 1 300,00 €

Spotreba elektrickej energie

Náklady za spotrebu elektrickej energie sa budú účtovať podľa skutočne spotrebovanej energie, ktorú zaznamená podružný merač a odsúhlasia obe zmluvné strany podpisom v posledný deň každého mesiaca nájmu. Cena spotrebovanej elektrickej energie sa vypočíta ako súčin spotreby elektrickej energie v kWh a ceny elektrickej energie za kWh vo vyúčtovacej faktúre prenajímateľa za príslušný mesiac.

Spotreba tepelnej energie, vody, vodného, stočného

Podružné merače tepla, vodného a stočného nie sú namontované.
Pri kalkulácii sa použil prepočítací koeficient – pomer celkovej prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche budovy.

Prepočítací koeficient: 36 m² / 5972 m² = 0,0060

Spotreba tepelnej energie

Predpokladaná ročná spotreba tepla	30 000,00 €
Mesačná spotreba	2 500,00 €
Na dobu prenájmu (10 mesiacov)	25 000,00 €
Na prenajatú plochu	25 000,00 x 0,0060 = 150,00 €

Spotreba vody, vodné, stočné

Predpokladaná ročná spotreba	8 500,00 €
Mesačná spotreba	8 500,00 € : 12 = 708,3333 €
Na dobu prenájmu (10 mesiacov)	7 083,333 €
Na prenajatú plochu	7 083,333 x 0,0060 = 42,50 €

Odpisy budovy školy

Mesačný odpis	1 399,64 €
Na dobu prenájmu	1 399,64 € x 10 mes. = 13 996,40 €
Na prenajatú plochu	13 996,40 € x 0,0060 = 84,00 €

Odvoz odpadu

Ročné náklady	7 100,00 €
Mesačné	7 100,00:12 = 591,6666 €
Na dobu prenájmu (10 mesiacov)	5 916,6666 €
Na prenajatú plochu	5 916,67 x 0,0060 = 35,50 €

Náklady za spotrebu tepelnej energie, vody, vodného, stočného, odpisy, odvoz odpadu spolu: 312,00 €

V Trnave: 16.06.2025

Vyhotovila: Ing. Jana Bačíková
hospodárka školy

Tabuľka nákladov a výnosov za dobu nájmu

Nájomca	Kalkulačný vzorec	
	náklady	výnosy
Daj si niečo, s.r.o, Športová 477/25, Galanta	1 612 € + elektrická energia	

Prenajímateľ	Kalkulačný vzorec	
	náklady	výnosy
Obchodná akadémia, Kukučínova 2, Trnava		1 300 €



OKRESNÝ
ÚRAD
GALANTA

odbor živnostenského podnikania
Nová Doba 1408/31, 924 36 Galanta

OU-GA-OZP-2024/012746-2
č. živnostenského registra 220-40911

Galanta 19. 08. 2024

OSVEDČENIE

o živnostenskom oprávnení

Obchodné meno: **Daj si niečo s. r. o.**
Právna forma: **Spoločnosť s ručením obmedzeným**
Sídlo: **Športová ulica 477/25, 924 01 Galanta**
Pridelené IČO: **56 461 071**

na vykonávanie živnosti

1. Poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, prevádzkovanie výdajne stravy
2. Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
3. Služby v oblasti administratívnej správy a služby organizačno-hospodárskej povahy
4. Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby
5. Počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
6. Organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí

Osvedčenie o živnostenskom oprávnení vydané na základe § 66b ods. 1 v spojení s § 66b ods. 2 písm. a) a podľa § 47 ods. 1 v spojení s § 47 ods. 4 a § 10 ods. 5 v súlade s § 10 ods. 6 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.

Mgr. Slavomíra Kukanová
vedúca odboru