

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2026

Zmluvné strany

A. Gymnázium Ármina Vámbéryho s vyuč. jaz. maď.

Vámbéry Ármin Gimnázium

so sídlom

Nám. Sv. Štefana 1190/4

929 36 Dunajská Streda

Dunaszerdahely

zastúpená **Ing. Mgr. Anetou Valkai** riaditeľkou školy (ďalej len **prenajímateľ**)

IČO: 00160130

DIČ: 2021092722

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

IBAN č.: SK0681800000000 7000497442 pr.ú
SK81818000000007000497450 výd.ú

B. Eva Ivicze

so sídlom

Dolný Bar č. 213

930 14 Dolný Bar

zastúpená **Evou Iviczou** zapísaný: Obvodný úrad, Dunajská Streda odbor

živnostenského podnikania a č. živnost.registra 210-21931 (ďalej len **nájomca**)

IČO: 43435041

DIČ: 1074658574

Bank. spoj.: ČSOB Banka

IBAN č.: SK83750000000004022026728

uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok 1

Predmet a účel nájmu

- (1) Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len „zriaďovateľ“) dňa 1.7.2002 ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Dunajská Streda, zapísanú v Liste vlastníctva č. 3155 ako dom súp. č. 1190/4 na parcele č. 1690/1. Nehnuteľnosť je umiestnená na Nám. sv. Štefana 1190/4, 929 36 Dunajská Streda. 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.
- (2) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **nebytový priestor za účelom prevádzkovania školského bufetu** na prízemí v trojpodlažnom dome, špecifikovanom v odstavci (1) tohto článku, o celkovej rozlohe **20 m²** a ostatné priestory /sociálne zariadenie/ o celkovej výmere 12 m². (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (3) Predmet nájmu pozostáva z jednej miestnosti je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, s elektrickou prípojkou, je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (4) Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- (1) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností za účelom **prevádzkovania školského bufetu**, (ďalej len **účel nájmu**). Výpis zo živnostenského listu nájomcu sú prílohami tejto nájomnej zmluvy a tvoria jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- (2) Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá 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, rodičov a pod.

- (3) Nájomca musí zabezpečiť aby sortiment tovaru v školskom bufete v rámci školy, ktorý je dostupný žiakom a deťom, zodpovedal zásadám zdravej výživy a neobsahoval najmä alkoholické nápoje, nápoje s obsahom kofeínu a chinínu a tabakové výrobky.

Článok 2 Doba nájmu

- (1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2026 do 30.06.2027. Doba prenájmu platí len pre mesiace školského vyučovania, t.j. na mesiace hlavných prázdnin júl a august sa nevzťahuje.

Článok 3 Cena nájmu

- (1) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 m² prenajatej plochy nebytových priestorov za rok je **33 €** a cena priestorov príslušenstva /sociálne zariadenie, chodba 12 m²/ je vo výške 5,00 €/m² za rok. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo a odvoz komunálneho odpadu, odpisy, poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, správna réžia a pod. sú vo výške **165,- € / mesiac** (slovom stošesťdesiatpäť eur) / mesiac vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (2) V súlade s odstavcom (1) a (2) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu na dohodnuté obdobie za 10 mesiacov činí **2.250,- €** /výpočet: $(33 \text{ €} \times 20 \text{ m}^2) + (5 \text{ €} \times 12 \text{ m}^2) = 550 \text{ €} + 50,- \text{ €} = 600,00 \text{ €} + (10 \text{ mes.} \times 165,- \text{ €}) = 600,- \text{ €} + 1650,- \text{ €} = 2.250,- \text{ €}$ (slovom dvatisícdestopäťdesiat eur)/.
- (3) $(5 \text{ €} \times 12 \text{ m}^2) = 550 \text{ €} + 50,- \text{ €} = 600,00 \text{ €} + (10 \text{ mes.} \times 165,- \text{ €}) = 600,- \text{ €} + 1650,- \text{ €} = 2.250,- \text{ €}$ (slovom dvatisícdestopäťdesiat eur)/.
- (4) Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu za mesiac je min. **225,- €** (dvestodvadsaťpäť eur).
- (5) Zmluvné strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu** (podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom, adresa uvedená na internete je: <http://www.statistics.sk/> ► navigačná mapa ► ukazovatele ekonomického vývoja ► spotrebiteľské ceny ► jadrová a čistá inflácia ► čistá inflácia v %). Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu **2%**, primerane sa výšku inflácie upraví cena nájmu.

Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne **v mesačných splátkach vopred**.
- (2) Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie **od 01.09.2026 do 30.09.2026** v čiastke **225,- €** (dvestodvadsaťpäť eur) je splatná k poslednému dňu tohto mesiaca. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (3) Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiastke **60,- €** (slovom šesťdesiat eur) spolu s úhradou nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške **165,00 €** (slovom stošesťdesiat eur) činí spolu **225,- €** /dvestodvadsaťpäť eur / sú **splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca** nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.

- (4) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

- (1) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie **ku dňu účinnosti** tejto nájomnej zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí.
- (2) Nájomca je povinný (v súlade s vyššie uvedeným) udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1., ods. (5) tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu 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 na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenajímateľa, ako aj súhlas zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t. j. Trnavského samosprávneho kraja). Ak týmito úpravami dôjde 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 jednotlivo v čiastke do 995,82 €.
- (6) 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 ako požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie, požiaru atď.).
- (7) Od účinnosti tejto zmluvy 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 nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
- (8) 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.
- (9) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revíznych správ plynovej kotolne a elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
- (10) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl. 4, ods. (4) do priamych nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

Článok 6

Osobitné dojednania

- (1) Prenajímateľ súhlasí (odplatne, pozri príloha o reklamných a informačných tabuliach) s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenajímateľa.

Článok 7 Skončenie nájmu

- (1) **Nájomný vzťah zaniká:**
 - a/ uplynutím dojednanej doby nájmu
 - b/ vzájomnou dohodou
 - 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 o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4, ods. (2) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4, ods. (4)
 - c/ nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - d/ 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
 - e/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu 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 5.
- (4) **Výpovedná lehota** je tri mesiace, 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 v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 8 Záverečné ustanovenia

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Prílohami tejto zmluvy sú:
 - 1/ fotokópia Živnostenského listu.
 - 2/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
 - 3/ tabuľka nákladov a výnosov za dobu predmetu nájmu (ak je kratšia ako rok), pri dlhodobejších nájmoch za kalendárny rok
- (4) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (5) Zmluva nadobúda platnosť po podpise obidvomi zmluvnými stranami a po súhlase Trnavského samosprávneho kraja a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a §47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- (6) Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Dunajskej Strede dňa 10.07.2026

Kalkulačný list k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1/2026

			celá doba nájmu / 10 mesiacov/	mesačne
Nájomné / za školský bufet/				
(ročná sadzba	33 € /m2	x 20 m2	550,00 €	55,00 €
ost. priest.	5,00 € /m2	x 12 m2	50,00 €	5,00 €
Spolu		)	600,00 €	60,00 €
Náklady spojené s prevádzkou :				
- náklady za elektrickú energiu			850,00 €	85,00 €
- náklady za vodné – stočné			100,00 €	10,00 €
- náklady za teplo /plyn/			400,00 €	40,00 €
- ostatné náklady				
/ odpisy, daň z nehnuteľnosti,				
odvoz odpadov + správna réžia atď./			300,00 €	30,00 €
Náklady spoj. s prev. celkom			1650,00 €	165,00 €

NÁKLADY A VÝNOSY ZA DOBU PREDMETU NÁJMU

Por. číslo	Nájomca príp. podnájomník (názov organizácie resp. osoby, sídlo organizácie resp. osoby)	Predmet nájmu (identifikácia, plocha v m2, kusy)	Účel nájmu	Doba nájmu (od-do)	Výnosy za dobu predmetu nájmu	Náklady za dobu predmetu nájmu
1.	Eva Ivicze Dolný Bar 213 930 14	Nebytový priestor vo vstupnom vestibule na prízemí budovy v rozsahu 20 m2 a ost. priestory v rozsahu 12 m2	na prevádzko- vanie školského bufetu	Na 10 mesiacov od 1.09.2026 do 30.06.2027	600,- €	1650,- €
	SPOLU				600,- €	1650,- €
				Spracované:	dátum:	30.06.2026