

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 25/2025

(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 : **Gymnázium Pierra de Coubertina, Námestie SNP 9, Piešťany**
sídlo: Námestie SNP 9, 921 26 Piešťany
zastúpený: Mgr. Radim Urban, riaditeľ školy
IČO: 00160318
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: SK 62 8180 0000 0070 0049 5658

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **ASGARD SHOPPING s.r.o.**
sídlo: Vážska 3571/8, 921 01 Piešťany
zastúpený: Mgr. Sabína Babačová - konateľ
IČO: 55455981
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava; oddiel Sro č. 54222/T

(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivito ako „zmluvná strana“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Na základe zriaďovacej listiny vystavenej zriaďovateľom Trnavský samosprávny kraj /TTSK/ dňa 1. 7. 2002 ako vlastníka majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja – TV HALU, súpisné číslo 6635, nachádzajúcu sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany, zapísanú v Liste vlastníctva č. 4624, vedenom Okresným úradom Piešťany (ďalej ako „budova“ alebo „nehnuteľnosť“). Nehnuteľnosť je umiestnená na Námestí SNP č. 9, PIEŠŤANY.
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: priestor na prízemí v budove bližšie špecifikovanej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy spolu o celkovej výmere nebytového priestoru 22m² (ďalej ako „**predmet nájmu**“).
2. Predmet nájmu pozostáva z miestnosti č. 116 A – výmera 22 m² a využívanie spoločných priestorov – 18 m², prístupných z vstupnej haly s bufetom č. 101 a chodbou č. 106 a č. 116B.
Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený príslušným telefónnym a elektrickým rozvodom. Predmet nájmu je súčasťou budovy TV haly, netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice. Prístup k predmetu nájmu je cez hlavný vchod do budovy.
3. Vnútorne 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 jeho podnikateľských aktivít – prevádzkovanie masáží(ďalej ako „**účel nájmu**“). Výpis z obchodného registra nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v tomto dokumente 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

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2026 do 31.12.2026.

Článok IV. Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné:
 - za 1 m² prenajatej plochy nebytových priestorov za rok je 5,25 €/rok (slovom päť eur dvadsaťpäť centov)

2. V súlade s ods. 1 tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu 22 m² za jeden kalendárny rok činí 1386,00 € (slovom jedentisícristoosemdesiatšesť eur).
3. Celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden mesiac je 115,50 € (slovom jednostopätnásť eur päťdesiat centov).
4. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu a spoločných priestorov– **cena za služby**, konkrétne poplatok za vykurovanie, strážna a signalizačná služba, daň z nehnuteľností, upratovanie spol. priestorov, komunálny odpad, používanie spoločných priestorov a WC sú vo výške 478,00 €/rok 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 upraví v zodpovedajúcom rozsahu jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
5. Náklady spojené so spotrebou elektrickej energie, teplej a studenej vody, z jemu určených miest bude nájomca hradiť podľa skutočného odberu nameraného na určených meračoch na konci mesiaca (odpočet podružných meračov) a podľa ceny účtovanej dodávateľom v príslušnom období.
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 tohto článku. Celková cena nájmu za 1 rok je 1864€ (slovom jedentisícosemstošesťdesiatštyri eur) + náklady podľa odseku 5 tohto článku zmluvy určené podľa skutočnej spotreby . Cena nájmu za jeden mesiac nájmu je vo výške .1864,00 € + náklady podľa odseku 5 tohto článku zmluvy určené podľa skutočnej spotreby .

Článok V. Platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu s výnimkou úhrady podľa čl. IV. ods. 5 tejto zmluvy mesačne i v prípade, ak nie sú priestory nájomcu využívané. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru na príslušný mesiac najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca. Splatnosť faktúry je dohodnutá na 14 dní. Nájomné za prvý mesiac nájmu bude uhradené najneskôr do 31.1.2026
2. Úhrada nájomného a nákladov spojených s predmetom nájmu uskutoční nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Faktúru za skutočne spotrebovanú elektrickú energiu, studenú a teplú vodu v priestoroch predmetu nájmu na základe údajov z podružných meračov vystaví prenajímateľ nájomcovi po ukončení mesiaca. Splatnosť faktúry bude 14 dní odo dňa jej vystavenia.
4. Prenajímateľ doručí nájomcovi faktúru na e-mail: info@asgardshopping.com.

5. 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, zariadenie, počet ks odovzdaných kľúčov 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 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. Vnútročné 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 jednotlivito v čiastke do 1000 €. Ak sa nájomca nepostará o drobné opravy a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady 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 plynovej kotolne a 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 o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu,

- c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, 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 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 vypratany, 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 dojednania

1. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte po dohode s prenajímateľom, 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.
2. Prevádzková doba je maximálne do 22:00 hod.

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 15.12.2025.
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:
 1. Výpis z obchodného registra nájomcu
 2. kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
 3. Dispozičné riešenie

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 **a účinnosť** dňa 01.1.2026 za predpokladu jej predchádzajúceho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv 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 dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ, jeden nájomca
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 Piešťanoch dňa 15.12.2025.

V Piešťanoch dňa 15.12.2025

Prenajímateľ :

Nájomca :

v.r.

v.r.

.....
Mgr. Radim Urban
Gymnázium Pierra de Coubertina
Námestie SNP 9, Piešťany

.....
Mgr. Sabína Babačová
ASGARS SHOPPING s.r.o.
Vážska 3571/8

Príloha č. 2

Kalkulácia nákladov prenajatého priestoru

Poplatok za vykurovanie:	37,67 €
Strážna a signalizačná služba:	17,82 €
Daň z nehnuteľnosti	30,00 €
Upratovanie spol. priestorov , komunálny odpad	368,51€
Používanie spoločných priestorov a WC	24,00 €
<hr/>	
SPOLU:	478,00 €/rok
Nutné náhrady spolu za mesiac	39,83 €