

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
č.2/2026 Bufet**

*uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších právnych predpisov*

Zmluvné strany

**Prenajímateľ : Gymnázium Zoltána Kodálya s vyučovacím jazykom maďarským –
Kodály Zoltán Gimnázium**

Štvrť SNP 1004/34, 924 01 Galanta - Galánta

Zastúpený : Mgr. Szilárd Sipos, riaditeľ

IČO : 00160156

Bankové spojenie : ŠTÁTNA POKLADNICA

Číslo účtu : SK50 8180 0000 0070 0049 0830

(ďalej ako „prenajímateľ“)

na strane jednej

a

Nájomca : Gabriella Forgács

Bytom Krásna č. 1081/27, 924 01 Galanta

IČO : 11 882 409

Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa Galanta

Číslo účtu : 0024112998/0900

Zapísaná : v Živnostenskom registri na okresnom úrade Galanta pod č.: 202-11420

(živnostenský list č. OŽP-B/2008/05374-2)

(ďalej len „nájomca“)

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

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Na základe zriaďovacej listiny, č.2002/74-4 škol. vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej ako „zriaďovateľ“) dňa 01.07.2002 ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Galanta, zapísanú v listine vlastníctva č. 4977 pod súp.č. 1004 na parcele č. 1693 (ďalej ako „budova“ alebo „nehnuteľnosť“). Nehnuteľnosť je umiestnená v Štvrti SNP č. 34, 924 01 Galanta.
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 nachádzajúci sa na prízemí budovy bližšie špecifikovanej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy - objekt G2 medzi bazénom a jedálňou spolu s príslušenstvom / sociálny, obslužný priestor/ o celkovej výmere nebytového priestoru 32,50 m² (24,1 m² vykurovaná plocha a 8,4 m² sklad – nevykurovaný) a o celkovej výmere priestorov príslušenstva 10 m² (ďalej ako „predmet nájmu“).
2. Predmet nájmu pozostáva z predajnej miestnosti, skladu, obslužného priestoru a WC. Predmet nájmu je vykurovaný vykurovacím systémom školy, vybavený osvetľovacími telesami. V jednej miestnosti je umývadlo s dodávkou pitnej vody. Predmet nájmu je odkanalizovaný a napojený na vodovod a kanalizáciu školy. Je vybavený príslušným elektrickým rozvodom napojeným na elektrický rozvod školy avšak zvlášť merateľný podružnými elektrickými hodinami. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice, je súčasťou budovy školy, v prevádzke je len v čase vyučovania, čiže mimo školských prázdnin, víkendov a sviatkov.

3. Vnútorné zariadenie predmetu nájmu - Bufetu 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 vykonávania jeho podnikateľskej činnosti - na prevádzkovanie školského bufetu (sortiment tovaru bez obsahu alkoholických nápojov, nápojov s obsahom kofeínu a chinínu, tabakových výrobkov) (ďalej len „účel nájmu“). **Účelom nájmu je prevádzkovaním bufetu zabezpečiť rýchle občerstvenie študentov a pracovníkov školy.** Nájomca je oprávnený prevádzkovať predmetnú činnosť v súlade s dohodnutým účelom nájmu podľa výpisu z Obchodného registra. Živnostenský list je prílohou tejto nájmovej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov zapísaných v koncesnej listine je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
5. 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 a študentov prenajímateľa.

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t.j. od 01.01.2026 do 31.12.2026. Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že bufet bude prevádzkovaný v dňoch školského vyučovania v čase od 7,30 hod. do 14,30 hod. Zásobovanie tovarom je možné v čase: od 6,30 hod. do 13,30 hod.
2. Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Článok IV. Výška a spôsob úhrady nájomného :

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za
 - **1m² prenajatej plochy za rok je 29,00 €** (slovom: Dvadsaťdeväť EUR)
 - **Využívanie sociálneho a obslužného priestoru za rok činí 38,0000 €** (slovom: Tridsaťosem EUR).
2. V súlade s odstavcom 1 tohto článku **celková výška nájomného za celý predmet nájmu t.j.**
 - za 32,50 m² **za kalendárny rok činí 942,50 €** (slovom: Deväťstoštyridsaťdva EUR, päťdesiat CENTOV), t.j. štvrťročne : 1x 236,00 € (slovom: Dvestotridsaťšesť EUR) a 3x 235,50 € (slovom: Dvestotridsaťpäť EUR, päťdesiat centov).
Výpočet :
Výmera podlahovej plochy 32,50 m² x 29,00 €/rok = 942,50 €/rok.
 - **za využívanie sociálneho a obslužného priestoru za rok činí 38,0000 €** (slovom: Tridsaťosem EUR), t.j. 9,50 € (slovom: Deväť EUR, päťdesiat centov) štvrťročne.
Spolu nájomné za rok činí 980,50 € (slovom: Deväťstoosemdesiat EUR, päťdesiat centov), nájomné za štvrťrok činí 1 x 245,50 € a 3 x 245,00 €.
3. Nájomné sa uhrádza štvrťročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví faktúru vždy v prvom mesiaci príslušného štvrťroka s lehotou splatnosti faktúry 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Prenajímateľ doručí nájomcovi faktúru elektronicky na emailovú adresu: gabika71@gmail.com. Nájomca bude nájomné uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet Štátnej pokladnice č. 7000490830/8180 (IBAN: SK50 8180 0000 0070 0049 0830)
4. Prenajímateľ nie je platiteľom DPH.

Článok V. Úhrada služieb spojených s nájmom:

1. **Služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca uhrádzať štvrťročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.** Prenajímateľ vystaví faktúru vždy po ukončení príslušného štvrťroka s lehotou splatnosti faktúry 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Prenajímateľ doručí nájomcovi faktúru elektronicky na emailovú adresu:

gabika71@gmail.com. **Nájomca bude úhrady realizovať bezhotovostným prevodom na účet Štátnej pokladnice č.ú. 7000490849/8180 (IBAN: SK22 8180 0000 0070 0049 0849).**

2. Úhrady za služby spojené s predmetom nájmu predstavuje :

2.1. EL:ENERGIA

Údaje pre výpočet

- skutočná spotreba el. energie na základe odpočtu podružného merača (odpočet uskutoční mesačne školník za účasti nájomcu a hodnoty zapíše do záznamníka na to určeného)
- aktuálna cena el. energie (momentálne predpokladaná cena = 0,30 €/kWh s DPH, táto cena sa automaticky zmení pri avizovaných zmenách dodávateľa, fakturácia sa uskutoční podľa ceny za kWh z faktúry od dodávateľa)
- fakturácia sa uskutoční štvrťročne po ukončení príslušného štvrťroku, resp. podľa uváženia prenajímateľa po dohode s nájomcom. Výnimku tvorí mesiac december, ktorý bude určený predpokladom z dôvodu rozpočtového charakteru prenajímateľa s jeho následným vyúčtovaním podľa potreby v rámci I.Q. nasledujúceho roka.

2.2. VODNÉ A STOČNÉ

Údaje pre výpočet

- priemerná spotreba vody na mesiac = 2 m³
- aktuálna cena za 1 m³ vody = 3,3804 €/m³ vrátane DPH
- 10 mesiacov prevádzky Bufetu

Výpočet zálohových platieb

2 m³ /mesiac x 10 mesiacov = 3,3804 x 20 = 67,608 € = **68,00 €/ rok**

2.3. Teplo a TUV

Údaje pre výpočet

- predpokladané výdavky školy na rok 2026 = 235.000,00 €
- celková vykurovacia plocha školy = 10.096 m²
- vykurovacia plocha BUFETu = 24,1 m²

Výpočet zálohových platieb

(235.000,00 € : 10.096 m²) x 24,1 m² = 560,9647 € = **560,96 € / rok = 561,00 €/ rok**

2.4. Daň z nehnuteľnosti

Údaje pre výpočet

- daň na rok 2026 = **0,0000 €** / prenajímateľ je oslobodený od platenia – v prípade zmeny bude výpočet alikvotnej čiastky predmetom vyúčtovania.

2.5. Podiel nákladov správnej réžie (kancelárske potreby, toner, telefón, poistenie, ostatné náklady správnej réžie)

Údaj pre výpočet

- priemerná spotreba na štvrťrok = 5,0000 €

Výpočet zálohových platieb

spotreba/štvrťrok x 5 = **20,0000 €/rok**

2.6. ODPAD, UPRATOVANIE, DERATIZÁCIU, DEZINSEKCIU si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady.

Spolu úhrada za služby body 2.2. – 2.6. (mimo bodu 2.1. – úhrada na základe skutočnosti) čini 649,0000 € za rok (slovom: Šesťstoštyridsaťdeväť EUR), t.j. 2 x 162,50 € a 2 x 162,00 € štvrťročne (slovom: Stošesťdesiadvaja EUR , päťdesiat centov a Stošesťdesiadvaja EUR).

3. Ceny služieb spojených s nájmom sú stanovené ako zálohové.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vzniknú užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia t.j., od 1.1. do 31.12. daného roka si vzájomne vyúčtujú na základe zúčtovania týchto nákladov v nasledujúcom roku, resp. pri zmenách či ukončení zmluvného vzťahu. Týmto spôsobom sa zvýšená spotreba a zvýšenie cien za služby zodpovedajúco prejaví vo vyúčtovaní, s čím nájomca súhlasí.

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, udržiavať v ňom poriadok a čistotu 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. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu na dohodnutý účel a po celú dobu nájmu zabezpečiť funkčnú a plynulú prevádzku bufetu.
4. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
5. Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať len na základe predchádzajúceho 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.
6. 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 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.).
10. 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.
Za účelom zabezpečenia PO resp. vykonania potrebného zásahu v prípade požiaru nájomca odovzdá jeden kľúč od dverí bufetu v zapečatenej obálke na vrátnicu.
11. 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.
12. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zriaďovateľovi, prenajímateľovi, resp. ich splnomocneným zástupcom za účelom kontroly jeho riadneho užívania a plnenia tejto zmluvy.

13. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
14. 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
15. Nájomca sa zaväzuje, že v prenajímaných priestoroch nebude predávať žiakom prenajímateľa alkoholické a kofeínové nápoje, sortiment tovaru musí byť v súlade s §7 vyhlášky MZ SR č. 75/2023 o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. **Nájomný vzťah zaniká:**
 - a/ uplynutím dojednanej doby nájmu,
 - b/ vzájomnou dohodou zmluvných strán,
 - c/ zánikom prenajímateľa alebo smrťou nájomcu,
 - 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 v budove alebo areáli prenajímateľa,
 - 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 do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa
 - f/ nájomca neplní dohodnutý účel nájmu po dobu dlhšiu ako 2 mesiace.
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. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený s predmetom nájmu nakladať a prenechať ho 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 :

- fotokópia Živnostenského listu č. OŽP-B/2008/05374-2
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 obidvoch zmluvných strán **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 o doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).
 7. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán.
 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 Galante dňa 29.12.2025

V Galante dňa 29.12.2025

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Mgr. Sipos Szilárd
Riaditeľ školy

.....
Gabriella Forgács