

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 03/2026**

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  
(ďalej ako „*zmluva*“)

medzi zmluvnými stranami

### **Prenajímateľ : Obchodná akadémia**

sídlo: Dlhá 256/10, 905 80 Senica  
zastúpená: PaedDr. Jana Pekarová, riaditeľka školy  
IČO: 00400220  
DIČ: 2021087013  
bankové spojenie: Štátna pokladnica  
číslo účtu: SK03 8180 0000 0070 0069 2563  
kontakt: 034/651 41 00  
(ďalej ako „*prenajímateľ*“)

a

### **Nájomca: Eva Valenčíková**

sídlo: Ľ. Vaníčka 2742/10, 905 01 Senica  
IČO: 53464311  
DIČ: 1076217164  
IČ DPH: SK1076217164  
bankové spojenie: Tatra Banka  
číslo účtu: SK08 1100 0000 0029 4318 4254  
kontakt: 0915 236 275  
Živnostenské oprávnenie OU-SE-OZP-2020/014958-2, reg. číslo: 240-29468 zo dňa 25.11.2020  
(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 – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej ako „zriaďovateľ“) dňa 01.07.2002 ako vlastníka majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Senica. Má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja – budovu Obchodnej akadémie so súp. č. 256/10, 905 80 Senica postavenú na parc. č. 906/2 nachádzajúcu sa v katastrálnom území Senica, obec Senica, okres Senica, zapísanú na Liste vlastníctva č.4307 vedenom Okresným úradom Senica, katastrálny odbor (ďalej ako „budova“). Budova je umiestnená na Dlhej ul. č. 256/10, v Senici .
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 zmluvy č. 03/2026 nachádzajúci sa na prízemí budovy bližšie špecifikovanej v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy spolu s príslušenstvom o celkovej výmere nebytového priestoru 14,25 m<sup>2</sup> a o celkovej výmere priestorov príslušenstva 10 m<sup>2</sup> = 24,25 m<sup>2</sup> (ďalej ako „**predmet nájmu**“).
2. Predmet nájmu pozostáva z 1 miestnosti č. dverí 8 ( vstupnej chodby, WC\* ) Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou a telefónnou prípojkou, je vybavený príslušným telefónnym a elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvorí ( netvorí ) samostatný celok so samostatným vchodom z ulice. 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.
3. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za **účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti** - prevádzkovanie školského bufetu pre študentov a zamestnancov školy (ďalej ako „**účel nájmu**“) v súlade s predmetom jeho činnosti podľa výpisu z obchodného registra . V prípade zmeny údajov v tomto dokumente je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
4. 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 01.09.2026 do 30.06.2027 odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že bufet bude prevádzkovaný v dňoch školského vyučovania v čase od 7:00 hod do 13:30 hod .
3. Nájomca nebude oprávnený užívať predmet nájmu počas školských prázdnin, sviatkov, dní pracovného pokoja.

### Článok IV. Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy bude vo výške 124,70€/rok/m<sup>2</sup> (slovom stodvadsaťštyri eur 70 centov ) a cena priestorov príslušenstva vo výške 14,50 €/rok/m<sup>2</sup> (slovom štrnásť euro päťdesiat centov )
2. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu el. energie, spotreba plynu, vodné, stočné, odvoz komunálneho odpadu, odpisy vo výške 27,70 €/mesiac, vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde k zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
3. V súlade s odstavcom (01+02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu (14,25 m<sup>2</sup>) činí 1.877,00 € (výpočet:  $(124,70 \times 14,25\text{m}^2)/12 = 148,08 \times 10 \text{ mes.} = 1.480,00 \text{ €} + \text{príslušenstvo } (14,50 \times 10,00 \text{ m}^2)/12 = 12,00 \times 10 \text{ mes.} = 120,00 \text{ €} + (27,70 \times 10 \text{ mes.} = 277,00) = 1.877,00 \text{ €}/10 \text{ mes.}$  (slovom jedentisícosemstosedemdesiatsedem eur.)
4. Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu za 1 mesiac je 187,70 € (slovom jednostoosemdesiatsedem eur 70 centov).

### Článok V. Platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu mesačne vopred.
2. Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu je splatná k poslednému dňu v mesiaci. Faktúru za toto obdobie nájmu doručí prenajímateľ nájomcovi osobne: do 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
3. Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca sú **splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca** nájmu, k čomu prenajímateľ doručí nájomcovi faktúru osobne: najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca. V prípade, že v čase vystavenia faktúry určuje platná legislatíva iný spôsob doručovania faktúr, je prenajímateľ povinný použiť tento spôsob.
4. 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. Nájomné je v zmysle § 38 ods. 3 zákona

č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodené od dane.

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 čl. 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 čl. 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 jednotlivito v čiastke do 1000 €. Ak sa nájomca nepostará o drobné opravy a bežnú údržbu prenajatého priestoru, 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 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. Nájomca súčasne zodpovedá za dodržiavanie týchto povinností aj osobami, ktoré spolu s ním užívajú predmet nájmu v rámci dohodnutého účelu nájmu.
  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.
  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. 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.
  14. 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.
  15. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
  16. 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.
  17. 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.
  18. Nájomca môže do odpadových kontajnerov prenajímateľa ukladať len bežný komunálny odpad, na likvidáciu ktorého sa nevzťahuje osobitný režim (napr. biologický odpad).

## **Článok VII. 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 VIII. Skončenie nájmu**

1. **Nájomný vzťah zaniká:**
  - a) uplynutím dojednanej doby nájmu,
  - b) vzájomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) zánikom prenajímateľa bez právneho nástupcu
  - d) zánikom nájomcu
  - e) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 2 tohto čl.,
  - f) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. 3 tohto čl.
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 a jej okolí,
  - 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 čl. 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 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 .....
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/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
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 účinnosť po súhlasnom stanovisku Trnavského samosprávneho kraja 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). V prípade zverejnenia zmluvy v uvedenom dátume alebo následne, zmluva nadobudne 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 (zákon o slobode informácií).
7. Zmluva je vyhotovená v 2x rovnopisoch, z ktorých 1x obdrží prenájomca a 1x 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 Senici dňa .....

V Senici dňa .....

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....

.....

*PaedDr. Jana Pekarová*  
*Obchodná akadémia*

*Eva Valenčíková*

Kalkulačný list na prenájom školského bufetu na OA v Senici

| Druh nákladu         | Náklady na<br>1 mesiac | Náklady celkom  |
|----------------------|------------------------|-----------------|
| Spotreba plynu       | 11,7444 €              | 117,444 €       |
| Spotreba elektr.     | 8,8704 €               | 88,704 €        |
| Vodné, stočné        | 2,4252 €               | 24,252 €        |
| Odvoz odpadu         | 3,3253 €               | 33,253 €        |
| Ostatné              | 1,3375 €               | 13,375 €        |
| <b>Náklady spolu</b> | <b>27,70 €</b>         | <b>277,00 €</b> |

Tabuľka nákladov a výnosov za dobu predmetu nájmu

| Nájomca                                                | Predmet nájmu                                               | Doba nájmu                                               | Náklady                                                                                                                      | Výnosy                           |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Eva Valenčíková<br>Ľ. Vanička 2742/10<br>905 01 Senica | Prenájom bufetu<br>(14,25 m + 10 m = 24,25 m <sup>2</sup> ) | 01.09.2026 - 30.06.2027<br>Počas školského<br>vyučovania | Spotreba plynu 117,444 €<br>Spotreba elektr. 88,704 €<br>Vodné, stočné 24,252 €<br>Odvoz odpadu 33,253 €<br>Ostatné 13,375 € | NP 1.480,00 €<br>Prísl. 120,00 € |
| <b>Spolu:</b>                                          | <b>24,25 m<sup>2</sup></b>                                  | <b>10 mesiacov</b>                                       | <b>277,00 €</b>                                                                                                              | <b>1.600,00 €</b>                |

Senica, 17.08.2026

PaedDr. Jana Pekarová  
riaditeľka školy