

Zmluva o nájme č. 1

(ďalej ako „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ : **Obchodná akadémia, Kukučínova 2, Trnava**
sídlo: **Kukučínova 2, 917 29 Trnava**
zastúpený: Mgr. Marta Bačíková, riaditeľka školy
IČO: 00162001
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: SK23 8180 0000 0070 0049 3644 (príjmový účet)
SK73 8180 0000 0070 0069 2467 (transferový účet)
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:
sídlo: OPSI, s.r.o., Čajkovského 15, 917 08 Trnava
zastúpený: Martin Opet, konateľ
IČO: 56647328
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro,
vložka č.58109/T
bankové spojenie:
číslo účtu:
kontakt: 0904 975 705

(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 – budovu školy so súp. č. 1191, postavenú na parcele č. 4426/2, nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, obec Trnava, okres Trnava, zapísanú na Liste vlastníctva č. 3463 vedenom Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor (ďalej ako „budova“ alebo „nehnuteľnosť“). Nehnuteľnosť 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 prenajímateľom vymedzená časť nebytového priestoru nachádzajúceho sa na prízemí budovy bližšie špecifikovanej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy o celkovej výmere priestoru 1,5 m² (ďalej ako „**predmet nájmu**“).
2. Predmet nájmu sa nachádza na chodbe na prvom nadzemnom podlaží starej budovy školy. Predmet nájmu je vybavený elektrickou prípojkou. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice. Vchod do predmetu nájmu je zabezpečený cez hlavný vchod a prístupný nájomcovi v čase 7.00 do 16.00 hod.
3. 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 podnikateľských činností – inštalácia a prevádzkovanie predajného samoobslužného automatu pre žiakov a zamestnancov školy (ďalej ako „**účel nájmu**“). Nájomca je oprávnený prevádzkovať predmetnú činnosť v súlade s dohodnutým účelom nájmu podľa výpisu z Obchodného registra, ktorý je prílohou č. 1 tejto 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 študentov a zamestnancov prenajímateľa.

Článok III Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1.9.2026 – 30.6.2027.

Článok IV. Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1,5 m² prenajatej plochy nebytového priestoru za rok je 500 € (slovom päťsto eur).
2. V súlade s ods. 1 tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za dobu nájmu (10 mesiacov) činí 416,67 € (slovom štyristošesťnásť eur šesťdesiat sedem centov).
3. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – konkrétne úhrady 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.

4. 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 1.9.2026 do 30.11.2026 úhradou do 6.12.2026
za obdobie od 1.12.2026 do 31.12.2026 s úhradou do 10.1.2027(el. energia)
za obdobie od 1.1.2027 do 30.6.2027 s úhradou do 6.7.2027
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 priestoru, 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. Nájomca je súčasne povinný užívať predmet nájmu na dohodnutý účel a po celú dobu nájmu zabezpečiť funkčnú prevádzku predajného automatu, vrátane pravidelného dopĺňania predávaného sortimentu. Nájomca je povinný zabezpečovať pravidelný servis, údržbu a opravy predajného automatu na svoje náklady. V prípade poruchy automatu sa nájomca zaväzuje túto odstrániť do 2 dní od ohlásenia poruchy prenajímateľom.

4. Prenajímateľ umožní nájomcovi prístup k predmetu nájmu za účelom plnenia povinností uvedených v predchádzajúcom bode ako i bežnej kontroly automatov v pracovných dňoch v čase od 7.00 do 16.00 hod. V prípade vzniku škody alebo hroziacej škody bude prístup zabezpečený bezodkladne, aj v inom čase.
5. Nájomca zodpovedá za technický stav zariadenia, vrátane periodických kontrol a revízií v zmysle platných noriem a právnych predpisov.
6. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
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 podmienok dohodnutých v tejto zmluve alebo vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych 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 nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe..
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 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. 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.
16. Prenajímateľ nezodpovedá za pracovný úraz, ktorý sa stane zamestnancom nájomcu počas výkonu práce v priestoroch školy. Nájomca vykoná poučenie pracovníkov nájomcu na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia.

17. Nájomca sa zaväzuje, že v prenajímaných priestoroch nebude predávať alkoholické a kofeínové nápoje, sortiment tovaru musí byť v súlade s §7 vyhlášky MZ SR č. 75/2023 Z.z. 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 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 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 prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa.
 - f/ nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v čl. VI ods. 3 tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako 1 mesiac.
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 predmetnou nehnuteľnosťou nakladať a prenechať ju do nájmu v zmysle tejto zmluvy, a to na základe súhlasu zriaďovateľa zo dňa 24.06.2026 .
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. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov .
4. Prílohami tejto zmluvy sú:
1/ fotokópia výpisu z Obchodného registra nájomcu
2/ 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 **a účinnosť** dňa 26.06.2026 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 Trnave dňa 25.06.2026

V Trnave dňa 25.06.2026

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Mgr. Marta Bačíková
Obchodná akadémia Trnava

.....
Martin Opet
konateľ

Kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu

Kalkulačný vzorec pre fakturáciu za prenájom výdajného tovarového automatu
od: 01.09.2026-30.06.2027

Nájomné:

- priestory chodby **416,67 €** (ročne 500 €, na dobu prenájmu 10 mesiacov
416,67 €)

Nájomné celkom: 416,67 €

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.

V Trnave: 25.06.2026

Vyhotovila: Ing. Jana Bačíková
hospodárka školy

Tabuľka nákladov a výnosov za dobu nájmu

Nájomca	Kalkulačný vzorec	
	náklady	výnosy
OPSI, s.r.o., Čajkovského 15, 917 08 Trnava	416,67 € + elektrická energia	

Prenajímateľ	Kalkulačný vzorec	
	náklady	výnosy
Obchodná akadémia, Kukučínova 2, Trnava		416,67 €

OBCHODNÝ REGISTER
NA INTERETESlovensky  |  English

Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Trnava

Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony![Zobraziť na novej verzii portálu](#)

Oddiel: Sro		Vložka číslo: 58109/T
Obchodné meno:	OPSI, s.r.o.	(od: 26.11.2024)
Sídlo:	Čajkovského 6322/15 Trnava 917 08	(od: 26.11.2024)
IČO:	56 647 328	(od: 26.11.2024)
Deň zápisu:	26.11.2024	(od: 26.11.2024)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 26.11.2024)
Predmet podnikania (činnosti):	kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)	(od: 26.11.2024)
	sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby	(od: 26.11.2024)
	reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky	(od: 26.11.2024)
	prenájom hnutelných vecí	(od: 26.11.2024)
	baliace činnosti, manipulácia s tovarom	(od: 26.11.2024)
	skladovanie	(od: 26.11.2024)
	administratívne služby	(od: 26.11.2024)
	nákladná cestná doprava vykonávaná vozidlami s celkovou hmotnosťou do 3,5 t vrátane prípojného vozidla	(od: 26.11.2024)
	služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov	(od: 26.11.2024)
Spoločníci:	Martin Opet Čajkovského 6322/15 Trnava 917 08	(od: 26.11.2024)
Výška vkladu každého spoločníka:	Martin Opet Vklad: 5 000 EUR (peňažný vklad) Splatené: 5 000 EUR	(od: 26.11.2024)
Štatutárny orgán:	konateľ	(od: 26.11.2024)

Martin Opet
Čajkovského 6322/15
Trnava 917 08
Vznik funkcie: 26.11.2024

(od: 26.11.2024)

Konanie menom spoločnosti: V mene spoločnosti koná konateľ samostatne. (od: 26.11.2024)

Výška základného imania: 5 000 EUR Rozsah splatenia: 5 000 EUR (od: 26.11.2024)

Dátum aktualizácie údajov: 24.06.2026

Dátum výpisu: 25.06.2026

[Aktuálne zmeny](#) | [Elektronické služby Obchodného registra](#) | [Vyhľadávanie podnikov v EÚ](#)

[Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla
sídla | spisovej značky | priezviska a mena osoby](#)

[O obchodnom registri SR](#) | [Návod na používanie ORI](#) | [Kontakty na registrové súdy](#)
[Aktuality a oznamy](#)