

Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 3/2026

uzatvorená podľa 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

Nájomca:

Obchodné meno: Správa majetku Sered', s.r.o.
Sídlo: Nám. republiky 1176/10, 926 01 Sered'
Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 28462/T
Štatutárny orgán: JUDr. PhDr. Marek Tóth, LL.M., konateľ
IČO: 46 439 773
DIČ: 2820006002
IČ DPH: SK 2820006002
IBAN: SK88 0900 0000 0050 2219 7572
Email: sms.konatel@gmail.com, uctovnictvo.sms@gmail.com
(ďalej len „nájomca“)

a

Podnájomca:

Obchodné meno: Obchodná akadémia, Mládežnícka 158/5, Sered'
Sídlo: Mládežnícka 158/5, 926 01 Sered'
Štatutárny orgán: Ing. Marta Melayová, riaditeľka školy
IČO: 00400238
DIČ: 2021002412
IBAN: SK81 8180 0000 0070 0049 4831
Email: oasered@oasered.sk

(ďalej len „podnájomník“)
(nájomca a podnájomník ďalej spolu len ako „zmluvné strany“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Správa majetku Sered', s. r. o. je nájomcom nehnuteľností:
 - a. stavby so súp. č. 5148, evidovanej Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor na LV č. 591, postavenej na parcele registra „C“, parc. č. 3243/10, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, evidovanej Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor na LV č. 591, nachádzajúce sa v k.ú. Sered', obec Sered', okres Galanta (ďalej ako „stavba“),
 - b. časti spojovacej chodby, bez súp. čísla, neevidovanej na LV, postavenej na pozemku parc. registra „C“ par. č. 3243/59, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 38 m², nachádzajúcej sa v k. ú. Sered', obec Sered', okres Galanta, evidovanej Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 591.
2. Podnájomník vyjadruje úprimný a vážny záujem o užívanie časti nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnostiach uvedených v ods. 1 tohto článku, bližšie špecifikovaných v čl. III. ods. 1 tejto zmluvy, formou podnájmu.

3. Zmluvné strany sa dohodli na tomto znení zmluvy o podnájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“) a uvedomujúc si záväzky z tejto Zmluvy pre zmluvné strany vyplývajúce, pristupujú s úmyslom byť touto Zmluvou viazané k jej uzavretiu. Zmluvné strany uzavierajú túto Zmluvu podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušných právnych predpisov.
4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v ods. 1 tohto článku, prenechať do ďalšieho podnájmu, v súlade so Zmluvou o nájme uzavretou medzi nájomcom a Mestom Sereď ako prenajímateľom.

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok nájomcu prenechať predmet podnájmu vymedzený v čl. III tejto zmluvy podnajímníkovi do užívania a záväzok podnajímníka platiť nájomcovi nájomné a ďalšie platby v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a tiež úprava vzájomných práv a povinností vyplývajúcich pre zmluvné strany z tejto Zmluvy pri prenechaní Predmetu podnájmu do dočasného užívania.
2. Predmetom tejto Zmluvy je tiež záväzok podnajímníka užívať Predmet podnájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý touto Zmluvou, v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Článok III.

Predmet a účel podnájmu

1. Predmetom podnájmu sú časti nebytového priestoru nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedených v čl. I. ods. 1 tejto Zmluvy, a to:
 - a. nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe:
 - I. nebytový priestor č.114 - hala vo výmere 1014 m²,
 - II. nebytový priestor č.104 - šatňa vo výmere 13,44 m²,
 - III. nebytový priestor č.105 - sprchy vo výmere 21,47 m²,
 - IV. nebytový priestor č.106 - šatňa vo výmere 17,64 m²,
 - V. nebytový priestor č.101- chodba vo výmere 56,16 m²,
 - b. nebytový priestor vo výmere 38 m² nachádzajúci sa v spojovacej chodbe, (ďalej spolu len „predmet podnájmu“), ktorý je v nájme nájomcu. Presná špecifikácia označenia miestností, výmery a schéma ich umiestnenia je vyznačená v Prílohe č.1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Podnajímník je oprávnený predmet podnájmu užívať na účel – uskutočňovanie výchovno-vzdelávacieho procesu študentov podnajímníka. Akákoľvek zmena účelu podnájmu, je možná len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
3. Podnajímník sa oboznámil so stavom predmetu podnájmu a v tomto stave ho preberá do užívania.

Článok IV.

Doba podnájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že doba podnájmu je doba určitá, a to od **01.09.2026 do 30.06.2027**, v pracovných dňoch a v nasledovnom rozsahu:
 - a. **Pondelok – od 08:30 hod do 12:00 hod.**
 - b. **Utorok – od 08:30 hod do 14:00 hod.**

2. Podnájomník je povinný oznámiť nájomcovi emailom na adresu: sms.konatel@gmail.com zmenu rozsahu užívania predmetu podnájmu oproti dobe podnájmu podľa ods. 1. tohto článku Zmluvy najneskôr v pondelok do 14:00 hod príslušného kalendárneho týždňa, ktorý predchádza týždňu užívaniu predmetu podnájmu v nasledujúcom kalendárnom týždni.
3. Nájomca je povinný oznámiť podnájomníkovi emailom na adresu: mrvova.luba@gmail.com a oasered@oasered.sk zmeny dohodnutej doby podnájmu najneskôr v pondelok do 14:00 hod príslušného kalendárneho týždňa, ktorý predchádza užívaniu predmetu podnájmu v nasledujúcom kalendárnom týždni.
4. Doba podnájmu podľa ods. 1. tohto článku Zmluvy neplatí v období:
 - a. školských prázdnin školského roku 2026/2027:
 - I. jesenné prázdniny – od 29.10.2026 do 30.10.2026
 - II. vianočné prázdniny – od 23.12.2026 do 07.01.2027
 - III. polročné prázdniny – 01.02.2027
 - IV. jarne prázdniny – od 01.03.2027 do 05.03.2027
 - V. veľkonočné prázdniny – od 25.03.2027 do 30.03.2027
 - b. konania lyžiarskeho výcviku žiakov – od 08.02.2027 do 12.02.2027.
5. Nájomca je povinný vyhotoviť za príslušný kalendárny mesiac evidenčný list skutočného užívania predmetu podnájmu podnájomcom, ktorý bude podkladom k fakturácii nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu podnájmu. V evidenčnom liste sa zaznamenáva podnájom za jednotlivé dni a hodiny, pričom za príslušný deň sa podpisuje za podnájomcu osoba určená podnájomcom a za nájomcu osoba určená nájomcom.

Článok V.

Spôsob skončenia podnájmu

1. Podnájomný vzťah môže byť skončený:
 - a. dohodou zmluvných strán,
 - b. výpoveďou v zmysle § 9 zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je 30 dní a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 - c. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť okrem zákonom určených dôvodov aj v prípade, ak podnájomca napriek doručenému písomnému upozorneniu užíva Predmet podnájmu v rozpore s dohodnutým účelom alebo, ak užíva alebo trpí užívanie Predmetu podnájmu spôsobom, že nájomcovi a/alebo prenajímateľovi vzniká alebo hrozí značná škoda a zo strany podnájomcu nedošlo v lehote (nie kratšej ako 7 dní) určenej nájomcom v písomnom upozornení k odstráneniu a k náprave nežiaduceho stavu tvoriaceho predmet upozornenia, a to v lehote do 3 pracovných dní od márneho uplynutia lehoty určenej nájomcom v písomnom upozornení. Odstúpením od zmluvy z dôvodov podľa predchádzajúcej vety sa zmluva ruší dňom doručenia písomného odstúpenia.,
 - d. ukončením nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom resp. zánikom práva nájomcu k predmetu podnájmu. V nadväznosti na uvedené Zmluva o nájme podľa čl. I. ods. 4 je uzatvorená do 30.06.2031.
2. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
3. V prípade skončenia podnájmu je podnájomník povinný predmet podnájmu vypratať a odovzdať ho nájomcovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na nájomcom schválené stavebné úpravy (ak boli realizované), najneskôr prvý pracovný deň nasledujúci po dni skončenia podnájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, ak podnájomník predmet

podnájmu bez zavinenia nájomcu v lehote určenej podľa prvej vety nevyprace a neodovzdá, nájomcovi vzniká právo na uplatnenie zmluvnej pokuty vo výške 100 € za každý deň omeškania až do odovzdania Predmetu podnájmu. Zmluvnú pokutu podľa druhej vety sa nájomca zaväzuje zaplatiť v lehote 7 dní odo dňa doručenia uplatnenia zmluvnej pokuty nájomcom. Dohodou o zmluvnej pokute nie je dotknutý nárok nájomcu na úhradu vzniknutej škody.

Článok VI.

Výška, splatnosť a spôsob platenia úhrady za podnájom a plnenia spojené s užívaním Predmetu podnájmu

1. Výška mesačnej úhrady sa skladá z ceny nájmu a úhrady za plnenia spojené s užívaním prenajatých priestorov.
 - a. Výška úhrady za **podnájom** nebytových priestorov uvedených v čl. III. ods. 1 tejto zmluvy je **16,00€/hod bez DPH**.
 - b. Výška úhrady za **plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov** uvedených v čl. III. ods. 1 tejto zmluvy (elektrická energia, plyn, vodné, stočné, komunálny odpad) je **14,00 €/hod bez DPH**.
 - c. Celková úhrada za podnájom vrátane úhrady za plnenia spojené s užívaním prenajatých priestorov predstavuje sumu **30,00 € bez DPH (slovom: tridsať eur)**. K celkovej mesačnej úhrade sa pripočítava DPH vo výške podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v aktuálnom znení. Nájomca je platcom DPH.
2. Úhradu podľa ods. 1 tohto článku je podnájomník povinný platiť mesačne na základe nájomcom vystavenej faktúry splatnej do 15 dní od jej doručenia podnájomníkovi na účet nájomcu IBAN: SK88 0900 0000 0050 2219 7572. Nájomné, ako aj ostatné platby, ktoré má podnájomník vykonať podľa tejto Zmluvy, sa považuje za uhradené dňom ich pripísania na účet nájomcu.
3. Nájomca je oprávnený fakturovať nájomné podnájomníkovi len za skutočné užívanie predmetu podnájmu na základe evidenčného listu skutočného užívania predmetu podnájmu v zmysle č. IV ods. 5.
4. Faktúra za nájomné bude podnájomníkovi doručená na email adresu: oaseredfaktury@zupa-tt.sk, pokiaľ z platnej právnej úpravy nevyplýva iný spôsob doručovania.
5. Pre prípad omeškania podnájomcu s úhradou faktúry za podnájom, vrátane úhrady za plnenia spojené s užívaním Predmetu podnájmu sa zmluvné strany výslovne dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, ktorú je nájomca oprávnený od podnájomníka požadovať. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa vypovedať túto Zmluvu alebo od zmluvy odstúpiť.
6. Podnájomca nemá právo zdržiavať a neplatiť podnájomné z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok podnájomcu voči nájomcovi.

Článok VII.

Podmienky podnájmu

1. Nájomca poskytne podnájomcovi do užívania predmet podnájmu vždy v dohodnutom čase v stave zodpovedajúcom účelu podnájmu. Upratovanie predmetu podnájmu zabezpečuje nájomca.
2. Podnájomník je povinný predmet podnájmu užívať tak, aby nezhoršoval technický a funkčný stav majetku, pričom je povinný správať sa podľa podmienok nájomcu. Podnájomník je povinný počínať

- si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete podnájmu. Podnájomník zodpovedá nájomcovi za škodu spôsobenú na predmete podnájmu zavinenú podnájomcom.
3. Podnájomník nie je oprávnený vykonať žiadne zmeny na predmete podnájmu.
Za porušenie povinnosti nevykonávať zmeny je podnájomník povinný zaplatiť nájomcovi:
a/ zmluvnú pokutu vo výške 300 EUR (slovom tristo eur) za každú neoprávnenú zmenu predmetu nájmu bez súhlasu nájomcu a
b/ za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť predmet podnájmu do stavu ku dňu začatia vykonávania takýchto neoprávnených zmien zmluvnú pokutu výške 300 EUR (slovom tristo eur).
4. Podnájomník nemôže prenechať predmet podnájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu tretej osobe ani do iného odplatného alebo bezodplatného opakovaného alebo jednorazového užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
5. Podnájomník umožní nájomcovi kontrolu dodržiavania podmienok podnájmu kedykoľvek počas trvania podnájmu.
6. Podnájomník je povinný po skončení platnosti tejto zmluvy uviesť na vlastné náklady veci, priestory, ktoré sú predmetom podnájmu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to vo vzťahu k úpravám, ktoré na predmete nájmu zrealizoval podnájomník.
7. Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má urobiť nájomca na vlastné náklady a je povinný umožniť nájomcovi vykonanie týchto opráv a prípadných iných nevyhnutných opráv. Nájomca je povinný zabezpečiť opravy do 30 dní po doručení písomnej alebo ústnej požiadavky (doloženej písomne do 3 dní), ak tomu nebránia vážne dôvody (napr. technickej povahy a pod.).
8. Podnájomník je povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi škody, ktoré na predmete podnájmu a/alebo spoločných priestoroch spôsobil, resp. bol ich svedkom; ako aj ktoré na predmete podnájmu a/alebo spoločných priestoroch vznikli, inak za ne zodpovedá akoby ich spôsobil sám.
9. Ak podnájomník spôsobil škodu porušením záväzku alebo inej právnej povinnosti, je povinný vzniknutú škodu nájomcov, prenajímateľovi i prípadne inému podnájomníkovi nahradiť.
10. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo podnájomcovi v pokojnom užívaní predmetu podnájmu na dohodnutý účel, okrem prípadov keď nájomca oznámi podnájomcovi prípadné obmedzenia.
11. Podnájomník je oprávnený vnášať do predmetu podnájmu svoj hnutelný majetok a používať ho v súlade s touto zmluvou. Toto oprávnenie platí taktiež pre zamestnancov podnájomníka. Poistenie hnutelného majetku nachádzajúcom sa v predmete podnájmu vykoná na vlastné náklady podnájomník, ak o to prejaví záujem.
12. Nájomca nezodpovedá za vlastné vybavenie a veci podnájomníka, jeho zamestnancov, subdodávateľov alebo veci iných osôb (návštevníci), ktoré sa nachádzajú v Predmete podnájmu.
13. Podnájomník má právo na pomernú zľavu z nájomného, ak nemôže užívať predmet podnájmu prípadne jeho časť alebo ho môže užívať iba v obmedzenej miere bez svojho vlastného zavinenia.
14. Podnájomník je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia vzťahujúce sa k predmetu nájmu a jeho užívaniu a ďalšie relevantné predpisy (napr. Prevádzkový poriadok...).

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a stáva sa účinnou 01.09.2026 za podmienky jej predchádzajúceho riadneho zverejnenia v centrálnom registri zmlúv

vedenom Úradom vlády SR, ak táto povinnosť zmluvu zverejniť vyplýva z ustanovenia §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.

2. Ak je akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo sa stane takým v budúcnosti, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení zmluvy, pokiaľ z povahy neplatného ustanovenia zmluvy alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých bolo dojednané, nevyplýva, že takéto neplatné ustanovenie nemožno oddeliť od ostatného obsahu. Zmluvné strany sa dohodli, že takéto neplatné ustanovenie nahradia po vzájomnej dohode platným ustanovením, ktoré sa svojim obsahom bude najviac približovať významu nahradeného ustanovenia, a to do 30 kalendárnych dní odo dňa, kedy bola o možnej neplatnosti tohto ustanovenia preukázateľne informovaná druhá zmluvná strana.
3. V prípade, ak bude podľa tejto Zmluvy potrebné doručovať druhej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode tejto Zmluvy, pokiaľ nie je zmena adresy písomne oznámená druhej zmluvnej strane, ktorá písomnosť doručuje. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, zmluvné strany sa dohodli, že účinky doručenia nastávajú dňom vrátenia zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že písomnosti si môžu doručovať aj elektronickými prostriedkami – emailom na emailové adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
4. Podnájomník zároveň vyslovene súhlasí, že nájomca môže podnájomcovi faktúry za nájom vyhotovovať a doručovať na jeho emailovú adresu uvedenú v Čl.6 bod 4.. Tento súhlas platí aj v zmysle § 71 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade pochybností sa elektronická faktúra alebo akákoľvek písomnosť považuje za doručенú uplynutím troch dní odo dňa preukázateľného odoslania elektronickej faktúry alebo písomnosti.
5. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými právnymi predpismi.
6. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
7. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v celom rozsahu, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi na tejto Zmluve.

V Seredi, 28. 08. 2026

Nájomca:

V zastúpení:
Klaudia Hlaváčiková

Správa majetku Sered', s.r.o.
JUDr. PhDr. Marek Tóth, LL.M., konateľ

Podnájomník:

Obchodná akadémia
Ing. Marta Melayová, riaditeľka školy