

Zmluva o nájme nebytových priestorov KNZ č. 15/2026

Zmluvné strany

Stredná odborná škola obchodu a služieb

Lomonosovova 2797/6

918 54 Trnava

v zastúpení

PaedDr. Darina Šulková, riaditeľka školy
(ďalej len „prenajímateľ“)

IČO: 00893 412

DIČ: 2021133851

IČ DPH: SK2021133851

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

IBAN: SK8081800000007000497565

JK BAU, s.r.o.

Domovina 372/21

900 81 Šenkvice

v zastúpení

Ing. Juraj Kobza, konateľ
(ďalej len „nájomca“)

IČO: 50471252

DIČ: 2120357844

IČ DPH: SK2120357844

Bank. spoj.: SLSP

Číslo účtu: SK5909000000005116868445

spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 114005/B uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok 1

Predmet a účel nájmu

- (01) Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len „zriaďovateľ“) dňa 1.7.2002 ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 6493 ako stavba súp. č. 2797 na parcele č. 1617/1. Nehnuteľnosť je umiestnená na Lomonosovovej ul. č. 2797/6 Trnava. 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.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor - miestnosť č. **216** na druhom nadzemnom podlaží v budove špecifikovanej v odseku (01) tohto článku, o celkovej rozlohe kancelárskych priestorov **19,17 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“). Nájomca je súčasne oprávnený užívať spoločné priestory v budove - spoločná chodba a sociálne zariadenia.
- (03) Predmet nájmu pozostáva z jednej miestnosti. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, s elektrickou prípojkou, elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvorí samostatný celok, bez samostatného vchodu z ulice. Predmet nájmu je prístupný cez hlavný vchod do budovy.
- (04) 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.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti – **vypracovanie dokumentácie a projektu jednoduchých stavieb, drobných stavieb a zmien týchto stavieb – stavebná časť (ďalej len účel nájmu)**. V prípade zmeny údajov v tejto zmluve je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- (06) 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 prenajímateľa, studentov, návštevy.

Článok 2 Doba nájmu

(01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od **01. 09. 2026 do 31. 08. 2027**.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 m² prenajatej plochy nebytových priestorov za rok je **25,70 € bez DPH** a nájomné za užívanie spoločných priestorov je vo výške **25,70 € bez DPH** za 1 m² za rok počítané podľa alikvotnej časti plochy pripadajúcej na nájomcu (6,1344 m²).
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby** je stanovená formou zálohy - spotreba elektrickej energie vo výške **70,85 € bez DPH** za rok, spotreba tepla, vodné, stočné, zrážková voda a ostatné služby súvisiace s nájmom (odpisy, mzdové náklady, upratovanie, revízie výťahov, odvoz komunálneho odpadu, výmenníková stanica, oprava a údržba prenajatých priestorov) sú vo výške **970,07 € bez DPH** za rok. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu cien za služby alebo zvýšeniu spotreby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (03) V súlade s odsekom 1 a 2 tohto článku celková cena nájmu za celý predmet nájmu (počítaná na plochu predmetu nájmu a pomernú časť plochy spoločných priestorov spolu 25,3044 m²) za jeden kalendárny rok činí **1 691,24 € bez DPH** (výpočet: 25,70 € x 25,3044 m² = 650,32 € + náklady za poskytnuté služby 1 040,92 €).
- (04) Celková cena nájomného za jeden mesiac je 54,20 bez DPH (23% DPH 12,47), cena za spotrebu elektrickej energie 5,91 bez DPH (19% DPH 1,12€), služby za jeden mesiac je 80,84 € bez DPH (23% DPH 18,59€), cena za mesiac je 173,13 € s DPH.
- (05) Zálohové platby za služby budú fakturované nasledovne:

Prenajatá plocha v m ²	19,17			
Alik.časť spoločne užívaných priestorov	0,32		6,1344	
Spolu pre výpočet zálohových platieb	25,3044			
	Bez DPH	DPH	Cena/rok bez DPH	Cena/rok s DPH
1. Spotreba elektrickej energie	2,8000	19%	70,85	84,31
2. Spotreba tepla, vodné, stočné	7,2000	23%	182,19	224,10
2. Ostatné služby spojené s nájmom	31,1360	23%	787,88	969,09
Cena za služby	41,1360		1 040,92	1 277,50

(06) Zmluvné strany sa súčasne dohodli na vyúčtovaní zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu hradené podľa tohto článku zmluvy ročne na základe rozpočítania nameranej spotreby za celý objekt medzi jednotlivých užívateľov podľa výmery užívanej plochy. Prenajíateľ za tým účelom vystaví nájomcovi vyúčtovaciu faktúru do 30 dní po uplynutí príslušného obdobia s lehotou splatnosti faktúry 15 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi nájomné a služby štvrťročne.
- (02) Prenajíateľ vystaví faktúru vždy v prvom mesiaci daného štvrťroka a doručí ju nájomcovi. Lehota splatnosti faktúry bude 15 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
- (03) Nakoľko prenajíateľ je platiteľom DPH, k cene nájomného a služieb bude pripočítaná DPH v zmysle platných predpisov.
- (04) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajíateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajíateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajíateľom.

- (05) 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 5

Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie ku dňu začatia doby nájmu, podľa čl. 2 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.
- (02) Nájomca je povinný (v súlade s vyššie uvedeným) udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1., ods. (5) tejto nájomnej 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.
- (03) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) Vnútročné stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenajímateľa, ako aj súhlas zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t. j. Trnavského samosprávneho kraja). Ak týmito úpravami dôjde 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.
- (05) 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 100,00 €. Ak sa nájomca nepostará o drobné opravy, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
- (06) 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.
- (07) 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. Nájomca súčasne zodpovedá za dodržiavanie týchto povinností aj osobami, ktoré spolu s ním užívajú predmet nájmu v rámci dohodnutého účelu nájmu.
- (08) 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.
- (09) 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) **Prenajímateľ súhlasí s prenechaním časti predmetu nájmu spoločnosti TZB Innovations s.r.o., IČO: 56769253 za účelom projekčnej činnosti do platnosti zmluvy nájomcu.**

- (12) Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zriaďovateľovi, prenajímateľovi, resp. ich splnomocneným zástupcom za účelom kontroly jeho riadneho užívania a plnenia tejto zmluvy.
- (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 nájomného.
- (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 6 Skončenie nájmu

- (01) **Nájomný vzťah zaniká:**
 - a/ uplynutím dojedanej doby nájmu
 - b/ vzájomnou dohodou
 - c/ zánikom prenajímateľa bez právneho nástupcu alebo smrťou nájomcu
 - d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods.(02) tohto článku
 - e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods.(03) tohto článku.
- (02) **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 a nákladov na služby v zmysle článku 4
 - c/ nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok v budove alebo v 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 súhlasu prenajímateľa.
- (03) **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 5.
- (04) **Výpovedná lehota je jeden mesiac**, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- (05) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu vypratý, 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 7 Osobitné ustanovenia

- (01) Nájomca prehlasuje, že pred podpisom zmluvy bol informovaný v zmysle čl. 5 a čl. 6 ods. 1 písm. b) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ č. 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (ďalej len „GDPR“) o ochrane a spracúvaní osobných údajov v rozsahu a na účel uzatvorenia a plnenia tejto zmluvy.
- (02) Prenajímateľ sa v tejto súvislosti výslovne zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch nájomcu uvedených v záhlaví tejto zmluvy, nevyužije ich pre osobnú potrebu, bez súhlasu nájomcu ich nezverejní ani neposkytne inej osobe, a to ani po ukončení tejto zmluvy, s výnimkou, ak mu taká povinnosť vyplýva zo všeobecne záväzných právnych predpisov a prehlasuje, že prijal primerané technické a organizačné opatrenia (vrátane poučenia svojich zamestnancov) na ochranu osobných

údajov, a to formou a za podmienok stanovených GDPR a príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi upravujúcimi ochranu osobných údajov.

- (03) Obe zmluvné strany sa zaväzujú, že budú riadne dodržiavať svoje povinnosti podľa všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ochranu osobných údajov.

Článok 8 Záverečné ustanovenia

- (01) 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 03.06. 2026.
- (02) 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.
- (03) 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 .
- (04) 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.
- (05) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.9.2026 za podmienky jej predchádzajúceho zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a §47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyjadrujú svoj súhlas s jej zverejnením v plnom rozsahu.
- (06) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán.
- (07) 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

V Šenkviaciach, dňa

.....
PaedDr. Darina Šulková
prenajímateľ

.....
Ing. Juraj Kobza
nájomca