

**Zmluva o nájme nebytových priestorov**  
**KNZ č. 6/2026, ZML-4-1/2026-BB**

Číslo zmluvy u prenajímateľa: KNZ č. 6/2026  
Číslo zmluvy u nájomcu: ZML-4-1/2026-BB

**Zmluvné strany:**

**Trnavský samosprávny kraj, v správe Strednej odbornej školy obchodu a služieb**

Lomonosovova 2797/6

918 54 Trnava

IČO: 00893412

DIČ: 2021133851

IČ DPH: SK2021133851

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

IBAN: SK808180000007000497565

v zastúpení

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

a

**Slovenská republika, v správe Štatistického úradu Slovenskej republiky**

Lamačská cesta 3/C

840 00 Bratislava 4

IČO: 00166197

DIČ: 2020830218

IČ DPH: -

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

IBAN: SK468180000007000072444

v zastúpení

**Ing. Martin Nemky, MBA**, predseda úradu (ďalej len „nájomca“).

Nájomca pôsobí na základe zákona č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácií ústrednej štátnej správy v znení neskorších predpisov, zákona č. 540/2001 Z. z. o štátnej štatistike v znení neskorších predpisov a na základe iných všeobecne záväzných právnych predpisov ako ústredný orgán štátnej správy pre oblasť štátnej štatistiky.

Medzi prenajímateľom a nájomcom bola uzatvorená táto zmluva o nájme nebytových priestorov KNZ č. 6/2026, ZML-4-1/2026-BB (ďalej len „nájomná zmluva“) v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“).

Článok 1

**Predmet a účel nájmu**

- (01) Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len „zriaďovateľ“) dňa 01. 07. 2002 ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 6493, t. j. stavbu so súpisným č. 2797, druh stavby: Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: škola, knižnica, internát, jedáleň, postavenú na parcele č. 1617/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 4569 m<sup>2</sup> (ďalej len „nehuteľnosť“). Nehuteľnosť sa zároveň nachádza v Trnave na Lomonosovovej ulici č. 2797/6. 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 v nehnuteľnosti, pozostávajúci z miestností č. 219, č. 221 a č. 222 a z príslušenstva, pričom nebytový priestor sa nachádza predovšetkým na druhom nadzemnom podlaží, v šesťpodlažnej stavbe, špecifikovanej v odseku (01) tohto článku o celkovej rozlohe kancelárskych priestorov **57,51 m<sup>2</sup>** a o celkovej rozlohe priestorov príslušenstva **18,4032 m<sup>2</sup>** (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z troch miestností kancelárskych priestorov a z priestorov príslušenstva. Je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, s elektrickou prípojkou, elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvorí samostatný celok so samostatným vchodom z chodby SOŠ obchodu a služieb Trnava.
- (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 – **zberu a spracovania dát v priemysle a terénnych zisťovaní** (ďalej len „účel nájmu“). V prípade zmeny uvedených údajov 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 prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu nesmie nájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané prenajímateľom, nesmie ohroziť zamestnancov prenajímateľa, študentov, návštevy.

## Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od **15. 02. 2026 do 14. 02. 2027**.

## Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že **nájomné za predmet nájmu** za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy nebytového priestoru kancelárií za rok je **25,70 € bez DPH** a **nájomné** za 1 m<sup>2</sup> priestorov príslušenstva za rok je **25,70 € bez DPH**.
- (02) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu, resp. **cena za služby** spotreby elektrickej energie je vo výške **206,03 € bez DPH za rok** a **cena za služby** spotreby tepla, vodné, stočné, zrážková voda a ostatných služieb súvisiacich s nájmom (odpisy, mzdové náklady, upratovanie, revízie výťahov, odvoz komunálneho odpadu, výmenníková stanica, oprava a údržba prenajatých priestorov) je vo výške **2 913,02 € bez DPH za rok**. Cena za služby podľa prvej vety tohto odseku je vypočítaná podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov podľa odseku (05) tohto článku. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (03) V súlade s odsekom (01) a s odsekom (02) tohto článku **celková cena nájmu**, ktorá pozostáva z nájomného za predmet nájmu (nájom za kancelárie a príslušenstvo) a z ceny za služby, a to za celý predmet nájmu 75,9132 m<sup>2</sup> za jeden kalendárny rok činí **5 070,01 € bez DPH** (výpočet nájomného za nebytový priestor kancelárií: 25,70 € x 57,51 m<sup>2</sup> = 1 478,00 €) + (výpočet nájomného za priestory príslušenstva: 25,70 € x 18,4032 m<sup>2</sup> = 472,96 €) + (náklady za poskytnuté služby: 206,03 € + 2 913,02 € = 3 119,05 €).
- (04) Celková cena nájomného za jeden mesiac je 162,58 bez DPH, cena za spotrebu elektrickej energie 17,17 bez DPH (19% DPH 3,26€), služby za jeden mesiac je 242,75 € bez DPH (23% DPH 55,83€), cena za mesiac je 481,59 € s DPH.

(05) Zálohové platby za služby budú fakturované nasledovne:

Prenajatá plocha v m <sup>2</sup>	57,51			
Alik.časť spoločne užívaných priestorov	0,32		18,4032	
Spolu pre výpočet zálohových platieb	75,9132			
	Bez DPH	DPH	Cena/rok bez DPH	Cena/rok s DPH
1. Spotreba elektrickej energie	2,7140	19%	206,03	245,1738
2. Spotreba tepla, vodné, stočné	7,6110	23%	577,78	710,6637
2. Ostatné služby spojené s nájomom	30,7620	23%	2 335,24	2 872,3475
Cena za služby	41,0870		3 119,05	3 828,1850

(06) Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu (podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom, adresa uvedená na internete je: <http://www.statistics.sk/> ► navigačná mapa ► ukazovatele ekonomického vývoja ► spotrebiteľské ceny ► jadrová a čistá inflácia ► čistá inflácia v %).

#### Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a služby vždy štvrťročne, t. j. v štvrťročných splátkach.
- (02) Prenajímateľ vystaví faktúru vždy v prvom mesiaci daného štvrťroka.
- (03) K cene služieb bude pripočítaná DPH v zmysle platných predpisov, cena nájomného bude podľa § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov od dane oslobodená.
- (04) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ je platiteľom DPH, cena služieb bude fakturovaná s DPH.

#### Článok 5 Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, a to bezodkladne po účinnosti tejto nájomnej zmluvy, najneskôr však 15. 02. 2026, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí.
- (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. (05) tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. 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.
- (03) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) Vnútorne 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 jednotlivito v čiastke do 100,00 €.

- (06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- (07) Od odovzdania predmetu nájmu preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
- (08) 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.
- (09) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ výmenníkovej stanice tepla a elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
- (10) 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.

## Článok 6 Skončenie nájmu

- (01) **Nájomný vzťah zaniká:**
  - a/ uplynutím dojednanej doby nájmu,
  - b/ vzájomnou dohodou,
  - c/ zánikom nájomcu alebo prenajímateľa bez právneho nástupcu,
  - d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa odseku (02) tohto článku,
  - e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa odseku (03) tohto článku.
- (02) **Prenajímateľ môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na dobu určitú pred jej uplynutím, ak
  - a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
  - b/ nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu alebo služieb v zmysle článku 4 tejto nájomnej zmluvy,
  - c/ nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
  - d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t. j. stavby, 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 súhlasu prenajímateľa.
- (03) **Nájomca môže vypovedať** písomne túto nájomnú zmluvu uzavretú na dobu určitú pred jej uplynutím, ak
  - a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
  - b/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
  - c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5 tejto nájomnej zmluvy.
- (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 v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## Článok 7 Záverečné ustanovenia

- (01) Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto nájomnej zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto nájomnej zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
- (02) Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 40/1964 Zb.“) a príslušnými ustanoveniami iných všeobecne záväzných právnych predpisov.

- (03) Zmeny a doplnky nájomnej zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (04) Nájomná zmluva nadobúda platnosť po podpise obidvomi zmluvnými stranami a po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja 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 doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyjadrujú svoj súhlas s jej zverejnením v plnom rozsahu.
- (05) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.
- (06) Zmluvné strany vyhlasujú, že si nájomnú zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že ju neuzatvorili v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Trnava, dňa .....

Bratislava, dňa .....

.....  
**PaedDr. Darina Šulková**  
prenajímateľ

.....  
**Ing. Martin Nemky, MBA**  
nájomca