

Stredná priemyselná škola stavebná Dušana Samuela Jurkoviča , Lomonosovova 7
917 08 TRNAVA

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov č. 28

Zmluvné strany

Stredná priemyselná škola stavebná Dušana Samuela Jurkoviča, Lomonosovova 7, Trnava

so sídlom

Lomonosovova č. 7

917 08 Trnava

IČO: 00399817

DIČ: 2021175849, nie je platiteľom DPH

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

č.úctu: 7000 493 978/8180

IBAN:SK26 8180 0000 0070 0049 3978

č.úctu: 7000 493 951/8180

IBAN:SK76 8180 0000 0070 0049 3951

Zastúpená

Ing. Marcelom Chrvalom, MBA

riaditeľom školy

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Adriána Hrudková - ALN

Pod Kaštieľom 989/52

919 51 Špačince

IČO: 52502805

DIČ: 1072332602

Číslo účtu:

IBAN: SK53 5600 0000 0015 1430 6001

Bankové spojenie: Prima banka

Konajúci:

Adriána Hrudková

Zapísaná v Živnostenskom registri č. 250-43335

(ďalej len „nájomca“)

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

1. 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. 1685 súpisné číslo stavby 2798 na parcele č. 1620/3 (ďalej aj ako „budova“). Nehnuteľnosť je umiestnená na Lomonosovovej ulici č. 7, 917 08 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.
2. V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor - školský bufet nachádzajúci sa na prízemí budovy školy, pavilón C, špecifikovanej v odstavci (1) tohto článku, o celkovej výmere **21,6m²** (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Predmet nájmu pozostáva z jednej miestnosti. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvorí samostatný celok so spoločným vchodom z dvora školy.
4. Vnútorne zariadenie predmetu nájmu tvorí dvojdielna plechová skriňa na prezliekanie, police plechové 2 ks. Ostatné zariadenie si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady

a zodpovednosť. Týmto prenajíateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.

5. Prenajíateľ prenecháva predmet nájmu spolu s jeho vnútorným zariadením nájomcovi **za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností - prevádzkovanie školského bufetu**. Kópia Osvedčenia o živnostenskom oprávnení nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajíateľa.
6. 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 prenajíateľom, nesmie ohroziť zamestnancov a študentov prenajíateľa.

Článok 2

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, **od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.08.2026.**

Článok 3

Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1m² prenajatej plochy na obdobie september 2025 až august 2026 je 56,- € / rok (päťdesiatšesť eur).
Celkové nájomné na predmet nájmu je :
 $56 \text{ €/rok/m}^2 \times 21,6 \text{ m}^2 = 1209,60 \text{ €} / 12 \text{ mesiacov}$. Nájomné za jeden mesiac činí **100,80 €**.
2. Náklady spojené s prevádzkou a užívaním predmetu nájmu sú 7,50 €/rok/m². Náklady budú fakturované počas celého roka, vrátane školských prázdnin, cena je stanovená podľa kalkulačného listu, ktorý je prílohou číslo 2 tejto zmluvy.
Celkové náklady spojené s prevádzkou a užívaním predmetu nájmu sú:
 $7,50 \text{ €/rok/m}^2 \times 21,6 \text{ m}^2 = 162,00 \text{ €} / \text{rok}$ a za jeden mesiac to činí **13,50 €**.
Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto nákladov alebo k zvýšeniu cien za služby, zmluvné strany dodatkom k tejto zmluve upravia v zodpovedajúcom rozsahu jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
3. V súlade s odstavcom 1.a 2. tohto článku celková cena nájmu za celý predmet nájmu (21,6 m²) za jeden kalendárny rok činí **1371,60 €**.
Celková cena nájmu za celý predmet nájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu s réziou za mesiac nájmu je 114,30 €/mesiac.
4. Zmluvné strany sa dohodli na použitie inflačného koeficientu (podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom, adresa uvedená na internete je: [http:// www.statistics.sk/](http://www.statistics.sk/) , navigačná mapa, ukazovatele ekonomického vývoja, spotrebiteľské ceny, jadrová a čistá inflácia, čistá inflácia v %). Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 2 % , primerane na výšku inflácie sa upraví cena nájmu. 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 prenajíateľom nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje takto upravenú zmenu výšky nájomného akceptovať.

Článok 4

Splatnosť ceny nájmu a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi nájomné v mesačných platbách vopred k 1. dňu príslušného mesiaca.
Nájomca bude platiť nájomné počas celého obdobia prenájmu vrátane školských prázdnin.

Úhrady nájomného podľa čl. 3 ods. 1 tejto zmluvy bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. **SK76 8180 0000 0070 0049 3951** v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom adresovaných nájomcovi na mailovú adresu: hrudkovaadriana@gmail.com Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.

Cenu nájmu za prvý mesiac nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi na základe ním vystavenej faktúry bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, pričom zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi nájomné za celý mesiac september 2025 v plnej sume.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **náklady spojené s prevádzkou** a užívaním predmetu nájmu podľa čl. 3 ods. 2 tejto zmluvy v mesačných platbách vopred k 1. dňu príslušného mesiaca. Nájomca bude platiť tieto náklady počas celého obdobia prenájmu, t.j. vrátane školských prázdnin.

Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. **SK26 8180 0000 0070 0049 3978** v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom adresovaných nájomcovi na mailovú adresu: hrudkovaadriana@gmail.com Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny budú fakturované bez DPH. Úhradu za prvý mesiac nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi na základe ním vystavenej faktúry do konca príslušného mesiaca.

Článok 5

Vzájomné práva povinnosti

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie **ku dňu účinnosti** tejto nájomnej 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 (v súlade s vyššie uvedeným) udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1., ods. 4 tejto nájomnej 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. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
4. Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a 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.
5. 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 1 000.- €.

6. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu.
7. Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
8. 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.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ 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 v predmete nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.
11. 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.

Článok 6

Osobitné dojednania

1. Nájomca je oprávnený a súčasne povinný prevádzkovať prenajatý priestor na účel nájmu v pracovných dňoch pondelok až v piatok v čase od 07.00hod do 15.00hod. v čase školského vyučovania.
2. Zásobovanie tovarom je možné v pracovných dňoch v pondelok až v piatok od 6:30 hod. do 15:00 hod.
3. Nájomca môže do odpadových kontajnerov prenajímateľa ukladať len bežný komunálny odpad, na likvidáciu ktorého sa nevzťahuje osobitný režim (napr. biologický odpad).

Článok 7

Skončenie nájmu

4. **Nájomný vzťah zaniká:**
 - a/ uplynutím dojednanej doby nájmu
 - b/ vzájomnou dohodou
 - c/ sratou oprávnenia prevádzkovať živnosť nájomcom
 - d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa odst.2 tohto článku
 - e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. 3 tohto článku
5. **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 v zmysle článku 4,
 - c/ nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok v budove alebo v areáli prenajímateľa
 - d/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa
6. **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/ prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.
7. **Výpovedná lehota** je tri mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
 8. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajíateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

1. 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.
2. 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.
3. Prílohami tejto zmluvy sú:
 - príloha č. 1 : fotokópia Živnostenského listu nájomcu
 - príloha č. 2 : kalkulačný list nákladov
4. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku k tejto zmluve uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a po súhlasnom stanovisku TTSK a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s § 5a , zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán .

V Trnave dňa 29.09.2025

.....
Ing .Marcel Chrvala, MBA
riaditeľ školy

.....
Adriána Hrudková
nájomca

Stredná priemyselná škola stavebná Dušana Samuela Jurkoviča, Lomonosovova 7,
917 08 Trnava

Kalkulačný list výpočtu nákladov na nebytový priestor – školský bufet

Náklady na prenájom školského bufetu (21,6 m²)

Prenájom:

Prenájom – školský bufet	56,-€/rok m ²	
Celková výmera	21,6 m ²	
Nájomné	56 x 21,6 m ² =	1209,60 /rok
Náklady spojené s prevádzkou a užívaním predmetu nájmu		
7,50€/rok/ m ² x 21,6 m ² =162,- €/rok		162,- €/rok

Nájomné spolu: **1371,60 €/rok**
1209,60 € + 162,- €

Nájomné za 1 mesiac:
1371,60 €/12 mesiacov = **114,30 €**