

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 2/2026/PČ

(ďalej ako „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Stredná zdravotnícka škola
Lichardova 1, 909 01 Skalica
Zastúpená: Mgr. Ľudmila Bábiková, riaditeľka školy
Tel.č.: 034/6644406
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK45 8180 0000 0070 0049 6546
IČO: 00607347
DIČ: 2021094020

(ďalej ako „prenajímateľ“)

Nájomca: JUDr. Václav Sosna
Námestie slobody 2, 909 01 Skalica
Zastúpený: JUDr. Václav Sosna
Tel.č.: +421 34 664 6878; +421 903 435 890
Bankové spojenie: VÚB a.s.
IBAN: SK82 0200 0000 0002 2754 7182
IČO: 34048529
DIČ: 1029212877

(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivivo ako „zmluvná strana“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Na základe zriaďovacej listiny vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej ako „zriaďovateľ“) ako vlastníkom nehnuteľnosti a prenajímateľom ako správcom, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja – budovu školy so súpis. č. 141, postavenú na parcele č. 51, nachádzajúcu sa v katastrálnom území Skalica, obec Skalica, okres Skalica, zapísanú v liste vlastníctva č. 2254, vedenom okresným úradom Skalica, katastrálny odbor. Nehnuteľnosť je umiestnená na Lichardovej ulici č. 141 v Skalici.
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 nebytový priestor č. 32, 33, 34 nachádzajúci sa na 1. podlaží budovy bližšie špecifikovanej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy spolu s príslušenstvom: prístupová chodba, sociálne zariadenie o celkovej výmere nebytového priestoru 40 m² a o celkovej výmere priestorov príslušenstva 5 m² (ďalej ako „**predmet nájmu**“).
2. Predmet nájmu pozostáva z kancelárií, prístupovej chodby, sociálneho zariadenia. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou a telefónnou prípojkou, je vybavený príslušným telefónnym a elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok, ale má samostatný vchod z ulice.
3. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi na kancelárske účely. (ďalej ako „**účel nájmu**“). Kópia výpisu z obchodného registra nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov zapísaných v obchodnom registri je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
4. Nájomca je v rozsahu dohodnutom podľa tejto zmluvy a v stanovenom čase oprávnený užívať predmet nájmu 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 a študentov prenajímateľa.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1. januára 2026 do 31. decembra 2026.

Článok IV. Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že:

- cena nájmu kancelárskeho priestoru je 40 m ² x 62,10 €/rok/ m ²	2.484,00 € (207,00 €/mesiac)
- cena nájmu priestorov príslušenstva je 5 m ² x 19,20 €/rok/ m ²	96,00 € (8,00 €/mesiac)
- cena nájmu propagačnej tabule je 0,102 m ² x 83,000 €/rok/m ²	8,47 € (0,706 €/mesiac)
2. V súlade s ods. 1 tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za dohodnutú dobu nájmu činí 2.588,47 € (slovom dvetisícpäťstoosemdesiatosem eur, štyridsaťsedem centov).
3. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo a odvoz komunálneho odpadu, odpisy, poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, upratovanie, správna réžia a pod. sú vo výške 2.595,53 €/rok, t.j. 216,294 €/mesiac, vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. 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.
4. Cena nájmu za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. 1 tohto článku a ceny za služby podľa ods. 3 tohto článku.

Celková cena nájmu za dohodnutú dobu nájmu je 5.184,00 € (slovom päťtisícstoosemdesiatštyri eur).

Článok V. Platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje hradiť prenajímateľovi nájomné a náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu na základe vystavených faktúr v mesačných splátkach v čiastke **432,00 € (slovom štyristotridsaťdva eur)**, ktoré sú splatné vždy **k 20. dňu príslušného mesiaca**.
2. Faktúry za nájom vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom splatnosti.
3. Úhradu ceny nájmu uskutoční nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájomné je v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodené od dane.
4. 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 užívanieku dňu účinnosti tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
3. 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 potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
4. 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.
5. 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.
6. V čase užívania 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.
7. 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.
8. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zriaďovateľovi, prenajímateľovi, resp. ich splnomocneným zástupcom za účelom kontroly jeho riadneho užívania a plnenia tejto zmluvy.

9. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ plynovej kotolne 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.
11. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
12. 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 VII. Osobitné dojednania

1. Prenajímateľ súhlasí odplatne s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte, v ktorom sa nachádza predmet nájmu a to tak, aby zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenajímateľa. Propagačná tabuľa s plochou 0,102 m² bude umiestnená na prenajatom objekte, základná cena nájmu za poskytnutie plochy na propagačnú tabuľu je 83,00 €/ m²/rok, t.j. 6,92 €/m² /mesiac.

Článok VIII. 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 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,
 - 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 zriaďovateľa prenajímateľa.
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 tejto zmluvy.
4. 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 IX. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať, na základe súhlasu zriaďovateľa zo dňa 01.07.2002.
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. 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 .
4. Prílohami tejto zmluvy sú:
1/ 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 **účinnosť** dňa 01. januára 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 troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.
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 Skalici, dňa 09.12.2025

V Skalici, dňa 09.12.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Ľudmila Bábiková
riaditeľka školy

JUDr. Václav Sosna

.....
JUDr. Václav Sosna

y 2

Stredná zdravotnícka škola, Lichardova 1, Skalica

Kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu - miestnosti č. 32, 33 a 34 na prízemí SZŠ Skalica

Náklady na teplo: plyn

65.815,97 € za rok : vykurovacia plocha $6.414 \text{ m}^2 = 10,2613 \text{ €/m}^2/\text{rok} \times 40 \text{ m}^2 = \mathbf{410,452 \text{ €/rok}}$

Elektrická energia: osvetlenie, elektrické spotrebiče

2.720 kWh x 0,23 € = **625,600 €/rok**

Voda

2 osoby x 25 l/osoba/deň x 299 dní = 14.950 l = $14,95 \text{ m}^3 \times 2,229 \text{ €} = \mathbf{33,324 \text{ €/rok}}$

Dažďová voda

2.138,00 €/rok : $6.414 \text{ m}^2 = 0,3333 \text{ €/m}^2 \times 40 \text{ m}^2 = \mathbf{13,332 \text{ €/rok}}$

Poistenie:

965,00 €/rok : $6.414 \text{ m}^2 = 0,1505 \text{ €/m}^2 \times 40 \text{ m}^2 = \mathbf{6,020 \text{ €/rok}}$

Odpisy budovy:

12.940,00 €/rok : $6.414 \text{ m}^2 = 2,0175 \text{ €/m}^2 \times 40 \text{ m}^2 = \mathbf{80,700 \text{ €/rok}}$

Komunálny odpad:

1.416,20 €/rok : 300 osôb = 4,721 €/osoba/rok

4,721 € x 2 osoby = **9,442 €/rok**

Opravy a udržiavanie:

908,658 €/rok

Správna réžia:

508,000 €/rok


Režijné náklady spolu za 1 rok prenájmu:

2.595,528 €/rok

Režijné náklady za mesiac = 2.595,528 : 12 mesiacov

216,294 €/mesiac

V Skalici 18.11.2025


Mgr. Ludmila Bábiková
riaditeľka školy