

## Zmluva o nájme nebytových priestorov 4/2026

(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 :**

sídlo:

zastúpený:

IČO:

bankové spojenie:

číslo účtu:

(ďalej ako „prenajímateľ“)

**Stredná zdravotnícka škola**

Daxnerova 6, 917 92 Trnava

riaditeľka školy

a

**Nájomca:**

sídlo:

zastúpený:

IČO:

bankové spojenie:

číslo účtu:

zriadený:

(ďalej ako „nájomca“ )

**Fakultná nemocnica Trnava**

Andreja Žarnova 11, 917 02 Trnava

91-A/IV-1 zo dňa  
utí

(prenajímateľa a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivito ako „zmluvná strana“)

### Článok I.

#### Úvodné ustanovenia

1. Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom ( ďalej ako „zriaďovateľ“) dňa 1.7.2002 ako vlastníkom nehnuteľnosti a prenajímateľom ako správcom, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja – budovu telocvične so súp. č. 6316, postavenú na parc. č. 5786/1, nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, obec Trnava, okres Trnava, zapísanú na Liste vlastníctva č. 3652 vedenom Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor. Nehnuteľnosť je umiestnená na Daxnerova ul. č. 6, v Trnave .
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 (dľa smernice o uzatváraní nájomných a mimoriadnych zmlúv).

## **Článok II. Predmet a účel nájmu**

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor 3 učebne s príslušenstvom a sociálne priestory na prízemí budovy bližšie špecifikovanej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy spolu s príslušenstvom, šatňa, WC, vstupná chodba o celkovej výmere nebytového priestoru 188 m<sup>2</sup> a o celkovej výmere priestorov príslušenstva 20 m<sup>2</sup> (ďalej ako „**predmet nájmu**“).
2. Predmet nájmu pozostáva z 3 učební (B 13,29,31), šatňa, WC, vstupná chodba. 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 so samostatným vchodom z ulice.
3. Vnútorne zariadenie predmetu nájmu nad rozsah vnútorného zariadenia prenajímateľa si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom preškoľovania zdravotníckych asistentov (ďalej ako „**účel nájmu**“). V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
5. 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 prenajímateľa, študentov a pod.

## **Článok III Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 15.6.2026 do 19.6.2026.
2. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu, v rámci ktorej je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu, podľa nasledovného harmonogramu:  
**pondelok až piatok od 8,00 hod. - do 16,00 hod.**
3. Celková doba nájmu predstavuje 40 hodín x 3 učebne =120 hodín.

## **Článok IV. Cena nájmu**

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 hodinu nájmu je 10,- € (slovom desať eur) za celý predmet nájmu.
2. V súlade s ods. 1 tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za dohodnutú dobu nájmu činí 1200,- € (slovom jedentisícdvesto eur).
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, strážna služba, služby informátora, telefóny, správna réžia a pod. sú vo výške 3 €/ hod. 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 1 hodinu je 10,- eur (slovom desať eur).
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každoročne prehodnotiť a upraviť výšku dohodnutého nájomného o mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR. 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 prenajímateľom nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje takto upravenú zmenu výšky nájomného akceptovať.

## **Článok V. Platobné podmienky**

Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu na základe faktúry doručenej nájomcovi na e-mail: **faktury@fntt.sk**.

1. Splatnosť faktúry je 30 dní.
2. Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných 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.
3. 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 sprístupní nájomcovi predmet nájmu podľa článku II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie vždy **v čase podľa dohodnutej doby nájmu** podľa čl. III. ods. 2 tejto zmluvy.
2. Po ukončení každej hodiny nájmu v zmysle harmonogramu je nájomca povinný upratať predmet nájmu a zanechať ho v stave spôsobilom na ďalšie užívanie.
3. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
  7. 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. ).
  8. 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.
  9. 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.
  10. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zriaďovateľovi, prenajímateľovi, resp. ich splnomocneným zástupcom za účelom kontroly jeho riadneho užívania a plnenia tejto zmluvy.
  11. 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 ceny nájmu.
  12. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
  13. 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. 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. **Výpovedná lehota** je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu vypratáný, 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 VIII. Záverečné ustanovenia**

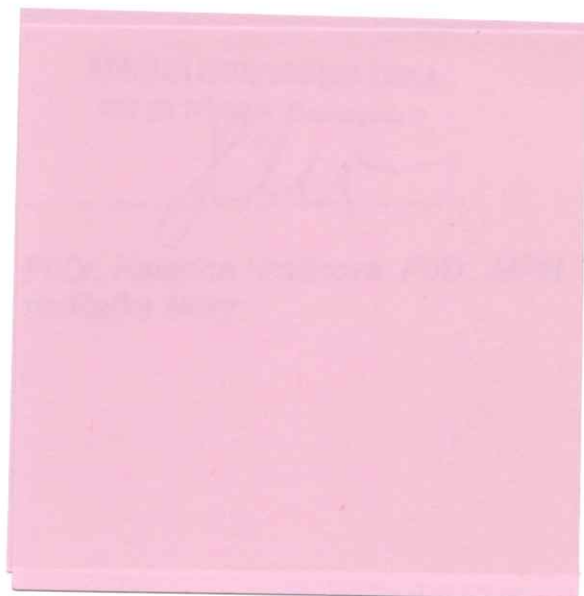
1. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať, na základe smernice o uzatváraní nájomných a mimoriadnych zmlúv.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. 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  
2/ tabuľka nákladov a výnosov za dobu 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** 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 dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán.

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 Trnave, dňa 8.6.2026

V Trnave, dňa 10-06-2026

Prenajímateľ :



Nájomca



## Kalkulácia nákladov na učebne

1. elektrická energia: 22 ks žiaroviek  $0,06 \times 22 \times 0,25 \text{ €} = \mathbf{0,33 \text{ €/ hod.}}$
2. spotreba tepla: zákon č. 276/2001 Z.z. o regul. sieť. odvetví a zmene 658/2004 Z. z.  
je 15,734 €  
 $0,068 \text{ GJ} \times 17,001 \text{ €} = \mathbf{1,16 \text{ €/h}}$
3. daň z nehnuteľnosti:  $0,086 \text{ €/m}^2$   
 $82 \text{ m}^2 \times 0,086 \text{ €/m}^2 = 7,052 \text{ €} : 12 \text{ mes.} = 0,58 \text{ €} : 720 \text{ hod.} = \mathbf{0,01 \text{ €/hod.}}$
4. upratovanie: **0,50 €/ hod.**

**Spolu náklady na 1 hodinu: 2 €/hod.**

## Kalkulácia nákladov na sociálne zariadenia

1. elektrická energia: 6 ks žiaroviek  $0,06 \times 6 \times 0,25 \text{ €} = \mathbf{0,09 \text{ €/ hod.}}$
2. spotreba tepla: zákon č. 276/2001 Z.z. o regul. sieť. odvetví a zmene 658/2004 Z. z.  
je 17,001 €  
 $0,005 \text{ GJ} \times 17,001 \text{ €} = \mathbf{0,08 \text{ €/ hod.}}$
3. daň z nehnuteľnosti:  $0,086 \text{ €/m}^2$   
 $10 \text{ m}^2 \times 0,086 \text{ €/m}^2 = 2,752 : 12 \text{ mes.} = 0,229 \text{ €} : 720 \text{ hod.} = \mathbf{0,01 \text{ €/hod.}}$
4. upratovanie: **0,5 €/ hod.**
5. vodné-stočné: podľa vyhl. č. 397/03 t.j.  
15m<sup>3</sup> ( osoba ) na rok  
 $95 \text{ osôb} \times 15 \text{ m}^3 = 1437 \text{ m}^3 \times 1,92 \text{ €} = 2760 \text{ € ročne}$   
 $230 \text{ € mesačne} : 720 \text{ hod.} = \mathbf{0,32 \text{ €/ hod.}}$

**Spolu náklady na 1 hodinu: 1,- €/hod.**

**Tabuľka nákladov a výnosov za dobu prenájmu od 15.6.2026 do 19.6.2026**

<b>Mesiac</b>	<b>dni</b>	<b>hodín</b>	<b>prenájom €</b>	<b>náklady €</b>	<b>výnosy €</b>
Jún 2026	5	120	1200	360	840