Zmluva o nájme nebytových priestorov 16/2026

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

(ďalej ako „*zmluva*")

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ : **Stredná zdravotnícka škola**
sídlo: Daxnerova 6, 917 92 Trnava
zastúpený: PhDr. Katarína Hrašnová, PhD., MPH, riaditeľka školy
IČO: 00607371
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: SK57 8180 0000 0070 0049 4487
kontakt: 033/5914133
(ďalej ako „*prenajímateľ*")

a

Nájomca: Vzdelávacia akadémia J. A. Komenského, s.r.o., v skr. V.A.J.A.K., s.r.o.
sídlo:
zastúpený: pobočky v Trnave na základe

IČO:
zapísaný v: renčín, oddiel: Sro, vložka č.

bankové spojenie
číslo účtu:
kontakt:
(ďalej ako „*nájomca*")

(ďalej spolu aj ako „*zmluvné strany*" a jednotlivo 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, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja – budovu školy 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 (ďalej ako „budova"). Budova 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.

Článok II.
Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor učebňa s príslušenstvom nachádzajúci sa na prízemí budovy školy bližšie špecifikovanej v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy spolu s príslušenstvom - chodba a WC o celkovej výmere nebytového priestoru 66,15 m^2 a o celkovej výmere priestorov príslušenstva 48 m^2 (ďalej ako „*predmet nájmu*").
2. Predmet nájmu pozostáva z učebne, chodby a WC. 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. Vnútorné zariadenie predmetu nájmu 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 organizovania akreditovaného kurzu: „Wellness masér", (ďalej ako „*účel nájmu*") v súlade s predmetom činnosti nájomcu podľa jeho výpisu z obchodného registra. V prípade zmeny údajov v tomto dokumente 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, návštevy a pod.

Článok III.
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 7 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli na **rámcovom harmonograme** užívania predmetu nájmu, ktorý je predpokladaný v dňoch pondelok a streda od 9.12.2026 do 30.6.2027 v čase od 16:00 hod. do 19:30 hod.

3. Nájomca nebude oprávnený užívať predmet nájmu počas sviatkov, dní pracovného pokoja a školských prázdnin, pokiaľ sa zmluvné strany v konkrétnom prípade nedohodnú inak.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že celková doba nájmu nie je fixne stanovená. Nájomca sa však zaväzuje dodržať **minimálny garantovaný rozsah nájmu v trvaní 150 hodín** počas trvania tejto zmluvy.

5. Skutočný počet hodín a konkrétne dni užívania nad rámec alebo s odchýlkou od rámcového harmonogramu podľa bodu 2 (napr. z dôvodu zmeny obsadenosti kurzu) sa budú variovať podľa reálnych potrieb nájomcu. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi upravený rozsah užívania (zrušenie termínu alebo požiadavku na extra hodiny) elektronickou poštou (e-mailom) najneskôr 3 pracovné dni vopred. Rozšírenie užívania nad rámec harmonogramu podlieha súhlasu prenajímateľa.

6. Prenajímateľ umožní nájomcovi vstup do budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, 10 minút pred začiatkom vopred dohodnutej doby nájmu. Nájomca je povinný opustiť budovu, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, do 10 minút po ukončení vopred dohodnutej doby nájmu.

Článok IV.
Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že samotné nájomné za 1 hodinu nájmu je 7 € (slovom: sedem eur) za celý predmet nájmu.

2. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby (konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, plynu, vodné a stočné, teplo, odvoz komunálneho odpadu, odpisy, poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, upratovanie, správna réžia a pod.) sú dohodnuté vo výške 3 € (slovom: tri eurá) za 1 hodinu nájmu, vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde k 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. Celková cena nájmu za predmet nájmu (ďalej len „cena nájmu") je súčtom nájomného určeného podľa ods. 1 tohto článku a ceny za služby podľa ods. 2 tohto článku. **Celková cena nájmu za 1 hodinu je 10 € (slovom: desať eur).**

4. Vzhľadom na dohodu o flexibilnom počte hodín s minimálnym garantovaným rozsahom 150 hodín (podľa čl. III, bod 4) sa zmluvné strany dohodli na nasledujúcom spôsobe úhrady: a) Celková cena nájmu za príslušný kalendárny mesiac bude vypočítaná ako súčin hodinovej sadzby (10 €) a **skutočného počtu hodín**, počas ktorých bol predmet nájmu v danom mesiaci užívaný na základe platného harmonogramu; b) Nájomca sa zaväzuje, že za celú dobu nájmu uhradí prenajímateľovi na cene nájmu **minimálne sumu 1 500 €** (slovom: jedentisícpäťsto eur), čo zodpovedá garantovanému minimu 150 hodín. V prípade, ak skutočný počet odobratých hodín za celú dobu nájmu nedosiahne 150 hodín, zaväzuje sa nájomca doplatiť prenajímateľovi rozdiel do výšky garantovanej minimálnej sumy 1 500 € v poslednom mesiaci trvania nájmu.

Článok V.
Platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu mesačne pozadu, a to vždy na základe skutočného počtu hodín, počas ktorých bol predmet nájmu v predchádzajúcom kalendárnom mesiaci užívaný (v zmysle čl. IV. ods. 4 písm. a) tejto zmluvy).
2. Prenajímateľ vystaví a doručí nájomcovi faktúru za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Doba splatnosti faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.
3. Prenajímateľ bude doručovať faktúry nájomcovi elektronicky na e-mail: trnava@vajak.sk. V prípade, že v čase vystavenia faktúry určuje platná legislatíva iný spôsob doručovania faktúr, je prenajímateľ povinný použiť tento spôsob.
4. Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, že sa nájomca 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 čl. II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie vždy **v čase podľa dohodnutej doby nájmu** podľa čl. III. ods. 2 tejto zmluvy.
2. Za účelom prístupu k predmetu nájmu nájomca si pred každým prístupom do predmetu nájmu vyzdvihne kľúče od predmetu nájmu na vrátnici školy a po skončení nájmu je povinný kľúče odovzdať naspäť. 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 čl. 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 potreby 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. Nájomca súčasne zodpovedá za dodržiavanie týchto povinnosti aj osobami, ktoré spolu s ním užívajú predmet nájmu v rámci dohodnutého účelu nájmu.

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 nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe.
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 prenajímateľa bez právneho nástupcu
   d) zánikom nájomcu,
   e) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 2 tohto čl.,
   f) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. 3 tohto čl.
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 nim užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok v budove a jej okolí,

d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania 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) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,

b) 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.

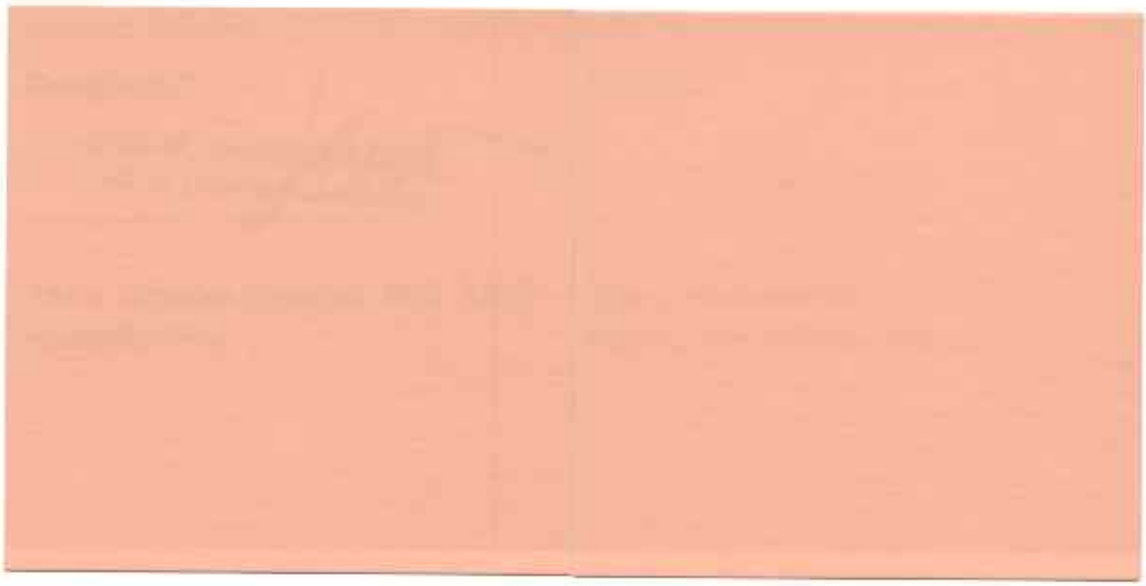
Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať, na základe súhlasu zriaďovateľa zo dňa 28.10.2026
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 9.12.2026 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). V prípade zverejnenia zmluvy v uvedenom dátume alebo následne, zmluva nadobudne 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 (zákon o slobode informácií).
7. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých 1 vyhotovení obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.
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.

9. Príloha: Splnomocnenie

V TRNAVE dňa 12.11.2026 V TRNAVE dňa 12.11.2026



Kalkulácia nákladov učebne

1. elektrická energia: 22 ks žiaroviek 0,06 x 22 x 0,25 € = **0,33 €/ 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 GJ x 17,001 € = **1,16 €/h**

3. daň z nehnuteľnosti: 0,086 €/m²
   82 m² x 0,086 €/m² = 7,052 € : 12 mes. = 0,58 € : 720 hod. = **0,01€/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 x 6 x 0,25 € = **0,09 €/ 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 GJ x 17,001 € = **0,08 €/ hod.**

3. daň z nehnuteľnosti: 0,086 €/m²
   10 m² x 0,086 €/m² = 2,752 : 12 mes. = 0,229 € : 720 hod. = **0,01 €/hod.**

4. upratovanie: **0,5 €/ hod.**

5. vodné-stočné: podľa vyhl. č. 397/03 t.j.
   15m³ (osoba) na rok
   95 osôb x 15m³ = 1437 m³ x 1,92 € = 2760 € ročne
   230 € mesačne : 720 hod. = **0,32 €/ hod.**

Spolu náklady na 1 hodinu: 1,- €/hod.

SPLNOMOCNENIE

Splnomocniteľ

- **Meno a priezvisko:** PhDr. Ladislav Šamel z. Ehrl
- **Dátum narodenia :** 11.9.1962
- **Číslo OP:** BM 706024
- **Trvalý pobyt:** Drozdovská 2, 7452/4842, mesto [illegible]
- **konateľ spoločnosti :** [illegible]
- **IČO :** [illegible]

Splnomocnenec

- **Meno a priezvisko:** Mgr. Andrea Novákova
- **Dátum narodenia :** [illegible].1985
- **Číslo OP :** [illegible]
- **Trvalý pobyt:** Richarda Vanďuru 35, 917 01 Trnava

Predmet a rozsah splnomocnenia

Za dolupodpísaný splnomocniteľ, týmto **udeľujem plnú moc** splnomocnencovi, aby mu zastupoval v rozsahu úkonov spojených s prenájmom priestorov a podpisania zmluvy o najmě nebytových priestorov č. 16/2025.

Splnomocnenec je oprávnený v tomto rozsahu konať samostatne.

Toto splnomocnenie sa udeľuje na dobu neurčitú.

Splnomocnenec, toto splnomocnenie v plnom rozsahu pojmuje.