

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa zákona NR SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Nájomná zmluva“),
medzi zmluvnými stranami:

- 1. Prenajímateľ:** **Obchodná akadémia – Kereskedelmi Akadémia**
v zastúpení Mgr. Blanka Tomčová, riaditeľka školy
K. Mikszátha 1
979 80 Rimavská Sobota
IČO: 00162108
Bankové spojenie:
Číslo účtu: 7000392237/8180
IBAN: SK9081800000 007000392237
SWIFT:SPSRSKBAXXX
Číslo účtu: 7000392210/8180
IBAN:SK4381800000 007000392210:

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

- 2. Nájomca:** **Súkromná základná škola – Magán Alapiskola**
v zastúpení: Mgr. Ľubica Kubiňáková, riaditeľ školy
K. Mikszátha 1
979 01 Rimavská Sobota
IČO: 42396727
DIČ: 2120113435

(ďalej len „Nájomca“, spolu „Nájomca a Prenajímateľ“ ako „zmluvné strany“)

Čl. I Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je v zmysle zák.č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov správcom majetku Banskobystrického samosprávneho kraja:
 - a) nebytového priestoru „stará budova, 1. a 2. poschodie“ o výmere 999,73 m², nebytového priestoru „2 triedy na prízemí novej časti budovy“ o výmere 39,44 m² a 39,30 m² a nebytový priestor vo výmere 18,45 m², nebytového priestoru „trieda na prvom poschodí starej časti budovy“ o výmere 37,28 m².
 - b) Súčasťou prenájmu je aj využívanie školského dvora na výchovno-vzdelávacie účely.
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu majetok:

- a) nebytové priestory na zabezpečenie výchovy a vzdelávania v súkromnej základnej škole v budove uvedenej v odseku 1 tohto článku, a to nebytové priestory „stará budova 1. a 2. poschodie, 2 triedy na prízemí novej časti budovy a nebytový priestor a triedu na prvom poschodí starej časti budovy“ od 01.09.2022 do 31.08. 2023

Čl. II Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať len na účely a v súvislosti s účelom uvedeným v čl. I. bod 2 tejto zmluvy.

Čl. III Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomné za prenajaté nebytové priestory sa určuje dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov nasledovne:
- a) priestory starej časti budovy školy, 1. a 2. poschodie, priestory tried a nebytový priestor nachádzajúcich sa na prízemí novej časti budovy a priestory triedy nachádzajúcej sa na 1. poschodí starej časti budovy školy vo výške 13 € / m² / rok, t.j. nájomné za obdobie prenájmu je 14 744,60 €.
 - b) Prenájom celkom predstavuje čiastku 14 744,60 €**
2. Nájomné sa platí za obdobie prenájmu a je splatné v 12 mesačných splátkach vo výške 1 228,72 € mesačne a posledný mesiac t.j. august 2023 vo výške 1 228,68 €, na účet Prenajímateľa a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.
3. Lehota splatnosti faktúr je do 14 dní od doručenia faktúry Nájomcovi. V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne, alebo neúplné údaje, Nájomca je oprávnený ju vrátiť na doplnenie a prepracovanie Prenajímateľovi. Prenajímateľ túto faktúru podľa charakteru nedostatkov buď opraví, alebo vystaví novú faktúru. U tejto opravenej (novej) faktúry vyznačí novú 14 dňovú lehotu splatnosti a doručí ju Nájomcovi.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby (ďalej len „Prevádzkové náklady“), poskytovanie ktorých je spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov, a to:
- a) za odber elektrickej energie,
 - b) za vodné a stočné,
 - c) za teplo a teplú úžitkovú vodu, ,
 - d) za používanie spoločných priestorov, atď.
5. Výška fakturovanej platby za prevádzkové náklady bude vystavená Prenajímateľom po ukončení príslušného kalendárneho mesiaca, podľa skutočných meraní príslušného dodávateľa resp. poskytovateľa služieb uvedených v bode 4. písm. a) až d) tohto

článku ako reálna, pomerná resp. percentuálna časť skutočných nákladov Prenajímateľa na základe dodávateľských faktúr definovaná v kalkulačnom liste, ktorý bude prílohou k faktúre.

6. V prípade zmeny cien dodávaných služieb si Prenajímateľ vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku platieb nadväzne na čas vykonania zmeny a výšku cenovej úpravy, a to bez nutnosti uzavretia dodatku k tejto Nájomnej zmluve. Túto skutočnosť Nájomcovi písomne oznámi.
7. Nájomca je povinný uhrádzať náklady uvádzané v bode 4. ods. a) až d) a bode 6. tohto článku na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom 1x mesačne, v lehote splatnosti 14 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne, alebo neúplné údaje, Nájomca je oprávnený ju vrátiť na doplnenie a prepracovanie Prenajímateľovi. Prenajímateľ túto faktúru podľa charakteru nedostatkov buď opraví, alebo vystaví novú faktúru. U tejto opravenej (novej) faktúry vyznačí novú 14 dňovú lehotu splatnosti a doručí ju Nájomcovi.
8. V prípade, že Nájomca je v omeškaní s úhradou faktúry za prenájom nebytových priestorov /alebo za faktúry za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a hnuiteľného majetku, je Prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške stanovenej v § 3 Nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
9. Nájomca je povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo písomne oznámiť kedykoľvek nájomcovi zmenu čísla účtu. Dňom oznámenia je nájomca povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa tejto zmluvy na účet, ktorý mu Prenajímateľ oznámil.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný:
 - a) prevzaté prenajaté nebytové priestory užívať len v rozsahu určenou touto Nájomnou zmluvou
 - b) udržiavať priestory v správe Prenajímateľa, alebo na výkon dohodnutých činností Nájomcu v riadnom stave. V prípade ich poškodenia, zničenia zavinenom Nájomcom uviesť ich na svoje náklady do pôvodného stavu,
 - c) oboznámiť sa so stavom predmetných nebytových priestorov na mieste samom a nebytové priestory v tomto stave prevziať a nevyžadovať od Prenajímateľa žiadne úpravy týchto priestorov,

- d) dodržiavať interné predpisy Prenajímateľa na zabezpečenie ochrany majetku v správe Prenajímateľa, všeobecne záväzné protipožiarne predpisy, bezpečnostné predpisy, hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim budovy v správe Prenajímateľa,
- e) uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou prenajatých nebytových priestorov mesačne,
- f) uhrádzať náklady na udržiavanie priestorov, odovzdaných Prenajímateľom v stave spôsobilom na výkon dohodnutých činností, ktorých znehodnotenie, znečistenie alebo poškodenie spôsobil Nájomca,
- h) bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie takýchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla na prenajatom majetku,
- i) zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, a tiež povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
- j) Nájomca je povinný udržiavať školský dvor v prevádzkyschopnom stave (zabezpečiť pravidelné kosenie a primeranú starostlivosť o trávnatú plochu a školský dvor, ktorý využíva nájomca).

2. Nájomca umožní Prenajímateľovi:

- a) vykonávať kontrolu užívania nebytových priestorov a nehnuteľného majetku v súlade so Zmluvou,
- b) vstupovať do prenajatých nebytových priestorov za účelom inventarizácie majetku v správe Prenajímateľa.

3. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetku škodu na prenajatom majetku, spôsobenú pri výkone práce zamestnancami Nájomcu.

4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory a nehnuteľný majetok, alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, ak tak urobí je takáto zmluva neplatná.

5. Nájomca nie je oprávnený na predmet nájmu podľa článku I. tejto Zmluvy o nájme zriaďovať záložné právo alebo ho inak zaťažiť.

6. Nájomca nie je oprávnený meniť účel nájmu podľa tejto Zmluvy o nájme. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.

7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v prenajatých priestoroch a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 500,00 Eur (napríklad výmena žiaroviek, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia...). Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady a požadovať od nich náhradu týchto nákladov.

8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo tí ktorí s ním nebytový priestor užívajú (žiaci). Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré prenajatú nehnuteľnosť užívajú a iným spôsobom využívajú.
9. Akékoľvek zmeny na predmete nájmu môže Nájomca vykonať iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci, len ak Prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
10. Najneskôr do ukončenia trvania Nájomnej zmluvy je Nájomca povinný predmetné nebytové priestory a hnutel'ný majetok v správe Prenajímateľa odovzdať Prenajímateľovi v stave, ako ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
11. Prenajímateľ je povinný:
 - a) protokolárne odovzdať Nájomcovi prenajaté nebytové priestory a nehnuteľný majetok do užívania v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, najneskôr 2 dni pred začatím plnenia Nájomnej zmluvy,
 - b) na vlastné náklady zabezpečovať údržbu základného vybavenia nebytových priestorov (zatečenie, prasknutý radiátor, resp. iné), mimo bežnej údržby,
 - c) zabezpečiť pre Nájomcu plynulú dodávku vody a elektrickej energie,
 - d) vykonávať pravidelnú kontrolu dodržiavania predpisov požiarnej ochrany v spoločných nebytových priestoroch,
 - e) vykonávať pravidelnú kontrolu stavu technických zariadení spoločných nebytových priestorov objektu z hľadiska požiarnej ochrany,
 - f) udržiavať trvalé voľné núdzové východy na únikové cesty, prístupy k uzáverom elektriny, vody a k hasiacim prístrojom,
 - h) ohlásené závady odstrániť tak, aby nedošlo ku škodám na majetku zmluvných strán.
12. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si navzájom primeranú súčinnosť potrebnú na riadne plnenie povinností vyplývajúcich z tejto Nájomnej zmluvy.

Čl. V

Doba trvania nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú:
 - od 01.09.2022 do 31.08.2023

Čl. VI

Ukončenie Zmluvy

1. Zmluvné strany môžu ukončiť trvanie Nájomnej zmluvy písomnou dohodou, výpoveďou, alebo odstúpením od zmluvy. Prenajímateľ a Nájomca môžu túto Nájomnú zmluvu vypovedať, resp. ju ukončiť z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a z dôvodov uvedených v tejto Nájomnej zmluve.

2. Prenajímateľ môže písomne, v jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení Nájomcovi, vypovedať Nájomnú zmluvu z nasledovných dôvodov:
 - a) ak Nájomca užíva prenájatý majetok v rozpore s Nájomnou zmluvou,
 - b) ak Nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - c) ak Nájomca opakovane porušil ktorúkoľvek povinnosť vyplývajúcu z tejto Nájomnej zmluvy.
3. Nájomca môže písomne, v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení Prenajímateľovi, vypovedať Nájomnú zmluvu z dôvodov, ak:
 - a) prenájatý nebytový priestor sa stal bez jeho zavinenia nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - b) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. V prípade závažného porušenia zmluvných povinností uvedených v Nájomnej zmluve majú zmluvné strany právo odstúpiť od Nájomnej zmluvy. Odstúpením od Nájomnej zmluvy nebudú dotknuté práva a povinnosti zmluvných strán ohľadom vzájomne poskytnutých a prevzatých plnení. Odstúpenie musí byť uskutočnené písomnou formou a doručené druhej zmluvnej strane; účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane, resp. dňom uvedenom v odstúpení, ktorý nesmie predchádzať dňu doručenia odstúpenia. V prípade odstúpenia od Nájomnej zmluvy zmluvné strany nemajú nárok na odstúpenie.
5. Za závažné porušenie zmluvných povinností podľa bodu 5 sa považuje najmä, ak Nájomca:
 - a) opakovane užíva prenájatý majetok v rozpore s Nájomnou zmluvou a Rámcovou dohodou,
 - b) o viac ako 1 mesiac opakovane mešká s platením nájomného, alebo s poskytnutím služby, ktorej poskytovanie je spojené s nájomom; opakovaním sa rozumie dva a viac krát,
 - c) opakovane porušil ktorúkoľvek povinnosť vyplývajúcu z tejto Nájomnej zmluvy, opakovaním sa rozumie dva a viac krát,
 - d) užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí väčšia škoda.
6. Pri ukončení zmluvného vzťahu bude realizovaná mimoriadna inventarizácia majetku Prenajímateľa a v prípade inventarizačných rozdielov budú tieto do ukončenia zmluvného vzťahu vysporiadané a to buď finančným, resp. vecným plnením.
7. Nájomca môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal.

8. Najneskôr do ukončenia trvania Nájomnej zmluvy je Nájomca povinný predmetné nebytové priestory v správe Prenajímateľa odovzdať Prenajímateľovi v stave, ako ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Pri nesplnení tejto povinnosti sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,00 EUR za každý i začatý deň omeškania s vypratáním predmetu nájmu. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Prenajímateľa na uplatnenie náhrady škody, ktorá mu tým vznikne.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Ostatné práva a povinnosti, touto Nájomnou zmluvou neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona NR SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Táto Nájomná zmluva podľa zákona NR SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a) ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory vyplývajúce z tejto Nájomnej zmluvy prednostne formou dohôd (zmieru) prostredníctvom svojich oprávnených zástupcov. V prípade, že sa spor nevyrieši zmierom, je hociktorá zmluvná strana oprávnená požiadať o rozhodnutie príslušný súd na území Slovenskej republiky.
4. Túto Nájomnú zmluvu je možné meniť a dopĺňať iba písomnými dodatkami podpísanými oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Dodatky budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto Nájomnej zmluvy.
5. V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto Nájomnej zmluvy je, alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Nájomnej zmluvy, pokiaľ to nevyklučuje v zmysle príslušných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Nájomnej zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto Nájomnej zmluvy.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade akejkoľvek zmeny identifikačných údajov, budú o tejto zmene druhú zmluvnú stranu bezodkladne písomne informovať. Ak

zmluvné strany nespĺnia svoju oznamovaciu povinnosť, má sa za to, že platia posledné známe identifikačné údaje.

7. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, a to jedno vyhotovenie pre Prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre Nájomcu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Nájomnú zmluvu uzatvorili na základe vzájomnej dohody, jej obsah si riadne prečítali, porozumeli mu a na znak toho pripájajú svoje podpisy.

V Rimavskej Sobote, dňa

Mgr. Blanka Tomčová
riaditeľka školy

Mgr. Ľubica Kubiňáková
riaditeľka školy