

# ZMLUVA

## o nájme nebytových priestorov

*uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v platnom znení a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Zmluva“)  
medzi týmito zmluvnými stranami:*

### Článok I. Zmluvné strany

<b>Prenajíateľ:</b>	<b>Rímskokatolícka cirkev, biskupstvo Rožňava</b>
Sídlo:	Námestie baníkov 20, 048 01 Rožňava
IČO:	00 179 108
Registrácia:	Ministerstvo kultúry SR podľa zákona č. 308/1991 Zb. o slobode náboženskej viery a postavení cirkví a náboženských spoločností v znení neskorších predpisov
DIČ:	2020403583
IČ DPH:	SK2020403583
Bank. spojenie:	ČSOB, a.s.
IBAN:	SK80 7500 0000 0040 3005 0525
Štatutárny orgán:	Mgr. Jozef Brigán, riaditeľ biskupského úradu
Zodpovedná osoba vo veci plnenia tejto Zmluvy:	Ing. Lucia Tutterová
e-mail.:	lucia.tutterova@burv.sk
Tel. kontakt:	058 78 77 240

(ďalej len „**prenajíateľ**“)

a

<b>Nájomca:</b>	<b>Obchodná akadémia, Akademika Hronca 8, Rožňava</b>
Sídlo:	Akademika Hronca 8, 048 01 Rožňava
IČO:	00 162 205
Registrácia:	Okresný úrad Rožňava, Číslo živnostenského registra: 808-4913
DIČ:	2020954265
IČ DPH:	SK2020954265
Bank. spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK82 8180 0000 0070 0018 9263
Štatutárny orgán:	Ing. Daniela Žiaková, riaditeľka školy a ŠI
e-mail.:	daniela.ziakova@oarv.sk
Tel. kontakt:	0903 236 456

(ďalej len „**nájomca**“ a spolu s prenajíateľom aj ako „**zmluvné strany**“)

### Článok II. Predmet a účel zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a to budovy so súp. č. 96, (ďalej len ako „**budova**“) nachádzajúcej sa na parcele registra „C-KN“ č. 527/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2469 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. 3118 pre k. ú.: Rožňava, obec: Rožňava, okres: Rožňava.

2. Na základe tejto Zmluvy sa prenajíateľ zaväzuje prenechať nájomcovi na odplatné dočasné užívanie **budovu v časti** týchto nebytových priestorov:
  - *nebytové priestory **pre školské stravovacie zariadenia** o výmere 576,10 m<sup>2</sup>;*
  - *nebytové priestory **pomocné priestory pre školský internát** o výmere 226,48 m<sup>2</sup>;*t. j. nebytové priestory **o celkovej výmere 802,58 m<sup>2</sup>** a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu a s tým spojené užívanie budovy a nebytových priestorov (ďalej len ako „**predmet nájmu**“) platiť nájomné.
3. Predmet nájmu (*Prenajaté miestnosti*) je podrobne špecifikovaný v Prílohe č. 1 k tejto Zmluve, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
4. Účelom Zmluvy je výlučne užívanie predmetu nájmu nájomcom na **prevádzku stravovacieho zariadenia a činnosti s tým súvisiace.**
5. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu je na účel nájmu vhodný, oboznámil sa s nim a pozná jeho stav.

### **Článok III. Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú: od 01.01.2023 do 31.12.2023** .

### **Článok IV. Nájomné**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu v sume **589,52 € bez DPH** (slovom: *päťstoosemdesiatdeväť eur a päťdesiatdva centov*). Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že podľa §38 odst.5 je nájomné oslobodené od DPH.
2. Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili, že v cene nájmu **nie sú** zahrnuté úhrady za energie, dodávku tepla, vodné a stočné a ostatné služby súvisiace s nájomom, ktoré si nájomca zabezpečuje sám na vlastné náklady.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať prenajíateľovi **mesačne vopred, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca** bezhotovostne prevodom na jeho bankový účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajíateľom.
4. Nájomné je zaplatené riadne a včas dňom jeho pripísania nájomného na bankový účet Prenajíateľa.
5. Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili, že v prípade omeškania s úhradou nájomného má prenajíateľ právo účtovať nájomcovi úrok z omeškania, a to vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia. Úhradou úroku z omeškania nie je dotknuté právo prenajíateľa na náhradu škody.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ môže jednostranne zvýšiť dohodnuté nájomné o medziročnú mieru inflácie oznámenú Štatistickým úradom SR ku dňu 31.12. príslušného roka. Takto upravené nájomné je nájomca povinný platiť od nasledujúceho kalendárneho roka. Pre úpravu nájomného v nadväznosti na mieru inflácie je rozhodujúca výška nájomného aktuálna v predchádzajúcom roku.

## Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie najneskôr ku dňu účinnosti tejto Zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami.
2. Prenajíateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu a umožniť mu do neho nepretržitý prístup.
3. Prenajíateľ je povinný písomne informovať nájomcu o plánovaných stavebných resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie predmetu nájmu, a to aspoň mesiac pred ich plánovaným začatím.
4. Prenajíateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu, s výnimkou drobných opráv a bežnej údržby, ktoré je podľa tejto Zmluvy povinný na vlastné náklady zabezpečovať nájomca.
5. Prenajíateľ je oprávnený uskutočňovať kontrolu predmetu nájmu kedykoľvek po predchádzajúcom písomnom / emailovom oznámení nájomcovi, vždy za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenájomateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi.
6. Prenajíateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu ku dňu podpisu tejto Zmluvy žiadne dlhy, t'archy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu známe, že by boli vedené akékoľvek súdne, exekučné, konkurzné konania, ani vydané vykonateľné rozhodnutia v súvislosti s predmetom nájmu alebo budovou, alebo, že by hrozili takéto konania. Súčasne prehlasuje, že nie je mu známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu nájmu obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajíateľ sa zaväzuje zdržať akéhokolvek konania, ktoré by počas trvania tejto Zmluvy neoprávnene obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu nájmu nájomcom.
7. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať v platnosti počas celej doby trvania zmluvy majetkové poistenie predmetu nájmu proti škodám zapríčineným živelnými pohromami (požiar, povodne a pod.). Za škody na majetku nájomcu, ktoré nebudú kryté poistným plnením prenájomateľ nezodpovedá. Hnutelné veci v predmete nájmu a v budove si poistí nájomca sám na vlastné náklady. Prenajíateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnutelných veciach nájomcu.
8. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany vybavenie predmetu nájmu hasiacimi prístrojmi, zabezpečovať revízie hasiacich prístrojov a hydrantov, zabezpečiť vypracovanie evakuačného plánu a označenie smeru únikov v predmete zmluvy a vypracovanie požiarneho poplachového smerníc (ohlasovňa požiaru a požiarne knihu). Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, resp. určiť požiarne hliadku z radov svojich zamestnancov a zabezpečiť jej zaškolenie, a to v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany.
9. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu.
10. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody na predmete nájmu, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržovali v predmete zmluvy.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný vykonať na vlastné náklady drobné opravy a realizovať bežnú údržbu predmetu nájmu jednorazovo do výšky max. 500 EUR.
12. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy interiéru / exteriéru alebo iné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa.

13. Ak nájomca dostane písomný súhlas od prenajímateľa na stavebné úpravy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo ohlasovaciu povinnosť v zmysle platných právnych predpisov, alebo na iné zmeny na predmete nájmu platí, že tie bude vykonávať nájomca na vlastné náklady podľa vzájomnej písomnej dohody s prenajímateľom. V tejto písomnej dohode budú špecifikované podmienky stavebných úprav a zmien predmetu nájmu a tiež prípadný podiel spoluúčasti financovania stavebných prác. Stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete nájmu majúce povahu technického zhodnotenia prenajatého majetku bude odpisovať nájomca alebo prenajímateľ na základe písomnej dohody o financovaní stavebných úprav. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania Zmluvy, ako aj po jej skončení, si nebude od prenajímateľa nárokovat' úhradu nákladov, ktoré vynaložil na stavebné úpravy alebo iné zmeny predmetu nájmu akýmkoľvek spôsobom a vyhlasuje, že si je vedomý, že stavebné úpravy alebo iné zmeny predmetu nájmu, na ktoré vynaložil finančné prostriedky, po skončení platnosti tejto Zmluvy prechádzajú automaticky do vlastníctva prenajímateľa.
14. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
15. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady umiestniť na predmete nájmu svoje označenie (tabuľu), ako aj na priečelí budovy pri vstupe a na oknách decentnou formou, prípustnou aj pre prenajímateľa podľa vzájomnej dohody po písomnom schválení prenajímateľa.
16. Nájomca je povinný dodržiavať v predmete nájmu platné bezpečnostné, protipožiarne a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy.
17. Nájomca je povinný po skončení trvania Zmluvy odovzdať predmet nájmu nájomcovi čistý, uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať Protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi.
18. Odvoz tuhého komunálneho odpadu zabezpečí nájomca vo vlastnej réžii a na vlastné náklady prostredníctvom subjektu, ktorý zabezpečuje tieto služby na území mesta Rožňava.
19. V zimnom období nájomca zabezpečí vypratanie snehu v šírke chodníka súvisiaceho so vstupom do objektu - prenajatých priestorov.

## **Článok VI. Skončenie nájmu**

1. Nájom sa končí:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán, ku dňu uvedenému v dohode;
  - b) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý;
  - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu; výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva môže zaniknúť aj písomným odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak nájomca poruší alebo nesplní ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto Zmluvy s podmienkou, že prenajímateľ nájomcu na porušenie/nesplnenie povinnosti vopred písomne upozornil a v stanovenej lehote, ktorá je najmenej 15 kalendárnych dní od doručenia písomného upozornenia, nedošlo k náprave. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené nájomcovi a musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia.
3. V prípade, že konanie nájomcu je v rozpore s katolíckou morálkou, najmä ak poškodzuje oprávnené záujmy Rímskokatolíckej cirkvi a jej predstaviteľov, a to napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu, môže prenajímateľ okamžite odstúpiť od Zmluvy.

## **Článok VII. Doručovanie**

1. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „*písomnosť*“), musia byť urobené v písomnej forme. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:
  - a) v prípade osobného doručovania odovzdaním písomnosti oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo momentom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou;
  - b) v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. doručením na adresu zmluvnej strany;
  - c) v prípade doručovania prostredníctvom faxu a elektronickou poštou prijatím potvrdenia druhej zmluvnej strany o doručení písomnosti.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť doručovaná prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. sa doručuje na adresu druhého účastníka uvedenú záhlaví tejto Zmluvy. Ak účastník tejto Zmluvy písomne oznámi inú adresu na doručovanie, písomnosť sa doručuje na takto oznámenú adresu doručovania. Za doručенú bude písomnosť považovaná aj v prípade, ak písomnosť zaslaná na uvedenú adresu (resp. na inú oznámenú adresu) bude vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na to, či bola nedoručená z dôvodu jej neprevzatia v odbernej lehote, z dôvodu neznámeho adresáta, z dôvodu odopretia prevzatia alebo akéhokoľvek iného dôvodu. V uvedenom prípade sa písomnosť bude považovať za doručенú v deň vrátenia nedoručenej písomnosti odosielateľovi.

## **Článok VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami uvedenými v tejto Zmluve. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ust. §5 a Zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v spojení s ust. §47 a Zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Nájom je v súlade so stanoviskom predsedu Košického samosprávneho kraja č. 7823/2022/OSK – 53509 zo dňa 06.12.2022 podľa §15 ods. 5 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja z 24.02.2020 v znení dodatkov.
3. Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si vzájomnú súčinnosť pri plnení tejto Zmluvy.
4. Zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je možné robiť len písomnou formou očíslovanými písomnými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami. To neplatí pre oznámenie zmeny kontaktných osôb zmluvných strán a adresy zmluvnej strany, kedy na účinnosť zmeny postačí doručenie písomného oznámenia druhej zmluvnej strane podpísaného oprávnenými osobami zmluvnej strany.
5. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, vrátane posudzovania ich platnosti ako aj následkov ich prípadnej neplatnosti, ako aj vzájomné vzťahy zúčastnených strán touto zmluvou neupravené, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka SR ako aj ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých dve vyhotovenia dostane prenajímateľ a dve vyhotovenia dostane nájomca.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto predstavuje ich slobodnú a vážnu vôľu, že Zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu pripájajú podpisy svojich oprávnených zástupcov.

V Rožňave, dňa: 30.12.2022

V Rožňave, dňa: 30.12.2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

---

**Rímskokatolícka cirkev, biskupstvo  
Rožňava**  
Mgr. Jozef Brigan, riaditeľ BÚ

---

**Obchodná akadémia, Akademika  
Hronca 8, Rožňava**  
Ing. Daniela Žiaková, riaditeľka školy a ŠI

**Prehľad prenajatých miestností  
Obchodná akadémia  
Akademika Hronca 8, Rožňava**

**Prízemie**

<b>Názov miestností</b>	<b>Plocha (v m2)</b>
<b>Školské stravovacie zariadenie</b>	
Kancelária ŠJ	25,83
Sklady potravín	49,45
Pomocný sklad	39,06
Kuchyňa	76,69
Jedáleň	107,52
Izba kuchárov	34,65
Sklad materiálu	29,92
WC	19,36
Chodba	193,62
<b>SPOLU</b>	<b>576,10</b>
<b>Pomocné priestory pre ŠI</b>	
učebňa	56,07
Kabinet	23,94
Stolný tenis - herňa	79,69
učebňa	66,78
<b>SPOLU</b>	<b>226,48</b>
<b>Celková výmera</b>	<b>802,58</b>