

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

I.	Rímskokatolícka cirkev, farnosť Rimavská Sobota
sídlo:	Hlavné námestie 17/29, 979 01 Rimavská Sobota
IČO:	31 918 263
DIČ:	2021276653
IČ DPH:	SK2021276653
V zastúpení:	PaedDr. ThDr. Rastislav Polák, PhD., dekan-farár
bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN:	SK36 0900 0000 0000 6893 0853
ako prenajímateľ (ďalej len „ prenajímateľ “)	

a

II.	Základná umelecká škola
Sídlo:	Salvova 432/1, 979 01 Rimavská Sobota
IČO:	37 888 676
DIČ:	2021684610
V zastúpení:	Mgr. Marian Lacko, riaditeľ školy
Bankové spojenie:	SLSP, a.s.
IBAN:	SK32 0900 0000 0003 8106 9553
ako nájomca (ďalej len „ nájomca “ a spolu s prenajímateľom ďalej len „ zmluvné strany “)	

uzatvárajú podľa ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len zákon č. 116/1990 Zb.) túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „**Zmluva**“):

Čl. I. Predmet nájmu

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov na Ulici Salvovej 1, súp. č. 432, zapísaných na **LV č. 2193** vedenom OÚ Rimavská Sobota, katastrálny odbor pre okres: Rimavská Sobota, obec: Rimavská Sobota, katastrálne územie: Rimavská Sobota, parcela C-KN č. 20/1 o výmere 896 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.
- Na základe tejto Zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje prenechať nájomcovi na odplatné dočasné užívanie **nebytové priestory** nachádzajúce sa vo vyššie špecifikovanej budove:
 - **Učebne, riaditeľňa, a pod.** o výmere celkom **413 m²**
 - **Ostatné priestory (WC, schodisko, archív, kúpeľňa)** o výmere **253 m²**
 - **Učebňa a WC** o výmere **25,2 m²**spolu o výmere **691,2 m²** ako aj pozemok p. č. 20/1, identifikovaný v bode 1. (ďalej aj „**predmet nájmu**“) a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné. Prenajaté nebytové priestory sú vyznačené na nákrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú *Prílohu č. 1* tejto Zmluvy.

Čl. II. Účel nájmu

- Nájomca sa zaväzuje dodržať tento účel nájmu nebytových priestorov: **výchovno-vyučovací proces** a s tým súvisiaci výkon preneseného výkonu štátnej správy na úseku školstva, t. j. školské vzdelávanie a mimoškolské aktivity žiakov základnej školy a to podľa podmienok tejto Zmluvy a v súlade so stavebným určením prenajatých nebytových priestorov.

2. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu je na účel nájmu vhodný, oboznámil sa s ním a pozná jeho stav.

Čl. III Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájme na **dobu určitú od 01.08.2023 do 31.07.2033.**

Článok IV. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu v sume **1,- EUR bez DPH/mesiac za 1 m² prenajatej plochy, t. j. pri celkovej výmere prenajatej plochy 691,2 m² je výška nájomného v sume 691,20 EUR (slovom: šesťstodeväťdesiatjeden eur a dvadsať centov) bez DPH/mesiac.**
2. Nájomné je splatné v polročných splátkach a to:
 1. polrok: do 30.6. bežného roka **4.147,20 EUR**
 2. polrok: do 31.12. bežného roka **4.147,20 EUR**na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. 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 nájmom, ktoré si nájomca zabezpečuje sám na vlastné náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi **mesačne vopred**, na základe vystavenej faktúry na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. **Faktúra je splatná v lehote do 15 /pätnásť/ kalendárnych dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.** Nájomné je zaplatené riadne a včas dňom pripísania platby na bankový účet prenajímateľa.
4. Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili, že v prípade omeškania s úhradou nájomného má prenajímateľ 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.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ 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. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet 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. Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu a umožniť mu do neho nepretržitý prístup.
3. Prenajímateľ 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. Prenajímateľ 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. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať kontrolu predmetu nájmu kedykoľvek po predchádzajúcom písomnom (aj e-mailovom či SMS) oznámení nájomcovi, vždy za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenájomca 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. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviazu ku dňu podpisu tejto Zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, 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 takéto konania hrozili. Súčasne prehlasuje, že mu nie je známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu nájmu obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto Zmluvy neoprávnene obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu nájmu nájomcom.
7. Hnuteľné veci v predmete nájmu a v budove si poistí nájomca sám na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnuteľných 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 nájmu a vypracovanie požiarnych poplachových smerníc (ohlasovňa požiaru a požiarnu knihu). Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, resp. určiť požiaru 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 jeho stavebným určením a 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 nájmu.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne (e-mailom) oznámiť prenájomcovi potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má podľa tejto Zmluvy zabezpečiť prenájomca a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ v dôsledku vzniknutých závad bude užívanie predmetu nájmu zo strany nájomcu celkom vylúčené, nájomca nie je povinný platiť nájomné a to za každý deň od oznámenia potreby opráv alebo údržby až do vykonania potrebných prác.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný vykonať na vlastné náklady drobné opravy a realizovať bežnú údržbu predmetu nájmu jednorazovo do výšky max. 200 EUR.
13. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy interiéru/exteriéru alebo iné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
14. Ak nájomca dostane písomný súhlas od prenájomcu 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 prenájomcom. 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 prenájomca na základe písomnej dohody o financovaní stavebných úprav. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania Zmluvy, ako aj po jej skončení, si nebude od prenájomcu 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.

15. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
16. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady umiestniť na predmete nájmu svoje označenie (reklamnú tabuľu), ako aj na priečelí budovy pri vstupe decentnou formou, prípustnou aj pre prenajímateľa podľa vzájomnej dohody po predchádzajúcom písomnom schválení prenajímateľom.
17. Nájomca je povinný dodržiavať v predmete nájmu platné bezpečnostné, protipožiarne a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy.
18. Nájomca je povinný po skončení trvania Zmluvy odovzdať predmet nájmu 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.
19. Odvoz tuhého komunálneho odpadu zabezpečí nájomca vo vlastnej réžii a na vlastné náklady prostredníctvom subjektu, ktorý zabezpečuje tieto služby na území mesta Rimavská Sobota.
20. Nájomca je zodpovedný za poriadok a čistotu na prenajatých nehnuteľnostiach ako aj na príľahlých pozemkoch, ktoré na základe tejto Zmluvy užíva. Nájomca v zimnom období zabezpečí vypratanie snehu v šírke chodníka súvisiaceho so vstupom do prenajatých priestorov.
21. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu rešpektovať cirkevný charakter prenajímateľa a s tým súvisiace morálne princípy Katolíckej cirkvi.

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) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990Zb., alebo písomnej výpovede nájomcu z dôvodov podľa § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom 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, najmä ak nezaplatí nájomné v lehote splatnosti. 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.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v deň skončenia nájmu, prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj s prípadným odstránením všetkých zámkov a na náklady nájomcu vypratať z predmetu nájmu hnutelné veci nájomcu.

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 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. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami. Touto zmluvou sa v celom rozsahu nahrádza Nájomná zmluva zo dňa 08.11.2018.
2. Prenajímateľ oboznámil nájomcu s okolnosťou, ktorá podmieňuje účinnosť tejto Zmluvy, že Zmluva, a všetky jej prípadné dodatky, nadobúda účinnosť až po udelení písomného súhlasu štatutárnym zástupcom Rímskokatolíckej cirkvi, biskupstvo Rožňava, ktoré je zriaďovateľom prenájomateľa. Zmluva zároveň nenadobudne účinnosť skôr ako dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle nájomcu a v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR.
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, ako aj vzájomné vzťahy zúčastnených strán touto zmluvou neupravené, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch /4/ rovnopisoch, z ktorých jedno /1/ vyhotovenie dostane prenájomateľ, jedno /1/ vyhotovenie dostane nájomca, jedno jeho zriaďovateľ /1/ a jedno vyhotovenie je určené pre RKC, Biskupstvo Rožňava.
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.

8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jeho podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v centrálnom registri zmlúv SR.

V Rimavskej Sobote, dňa

V Rimavskej Sobote, dňa

Prenajímateľ:

Zriad'ovateľ:

PaedDr. ThDr. Rastislav Polák, PhD.
dekan-farár
RKC, farnosť Rimavská Sobota

Mgr. Marian Lacko
riaditeľ školy
Základná umelecká škola

Schválenie Biskupského úradu: