

Nájomná zmluva
o prenájme nebytových priestorov uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb.
v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka § 663-684 v platnom znení,
v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Rimavská Sobota.

I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ **Základná škola Mihálya Tompu s VJM - Tompa Mihály Alapiskola**
Šrobárova 11/12
Rimavská Sobota - Rimaszombat
Štat. zástupca: PaedDr. Štefan Orosz, riaditeľ školy
Sídlo: Ulica Šrobárova 11/12
979 01 Rimavská Sobota
IČO: 35991852

Nájomca: **Súkromná stredná odborná škola – Magán Szakközépiskola**
Štat. zástupca: Mgr. Gizela Kubačková, riaditeľka školy
Sídlo: L. Novomeského 2070/11A
979 01 Rimavská Sobota
IČO: 42395968

II.
Predmet zmluvy

1. Mesto Rimavská Sobota je v celosti výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej na LV 2674 - budovy Základnej školy Mihálya Tompu s VJM – Tompa Mihály Alapiskola, Šrobárova 11/12, Rimavská Sobota – Rimaszombat na Ul. Novomeského v Rimavskej Sobote, s. č. 2070/11A postavenej na parcele č. KN-C 833/98 – zastavaná plocha a nádvorie /škola/ o výmere 1808 m² a s.č. 4466 na parcele KN-C 833/181 – zastavaná plocha a nádvorie /telocvičňa/ o výmere 1214 m² v k. ú. Tomašová. (na LV vedená ako ZŠ I. Ferenczyho – škola).
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 v znení neskorších predpisov sú nebytové priestory a telocvičňa v budove základnej školy o výmere 1906,19 m². Z toho:
 - triedy a miestnosti súvisiace s výchovno – vzdelávacím procesom o výmere 1233,75 m²
 - spoločné priestory (chodby, schodište, sociálne zariadenia, atď.) o výmere 672,44 m².

Prenajímané priestory sú vyznačené v grafickej prílohe, ktorá tvorí súčasť nájomnej zmluvy. Celková plocha základnej školy s telocvičňou je 4667,18 m², z ktorej bude prenajímateľ, správca majetku využívať priestory o výmere 2760,99 m², t.j. 59,16 % a nájomca priestory o výmere 1906,19 m², t.j. 40,84 % z celkovej plochy.

Vstup do priestorov bude pre nájomcu umožnený osobitným vchodom. Za uzamykanie zodpovedá nájomca.

Predmetom tejto zmluvy je aj nájom telocvične na hodiny telesnej výchovy v rámci výchovno-vyučovacieho procesu. Telocvičňa sa využíva na základe dohody zmluvných strán rovnomerne 50 % mimo víkendů. Upratovanie telocvične sa rieši podľa konkrétneho rozvrhu a využitia telocvične nájomcu a prenajímateľa.

3. Prenajímateľ bude prenajaté priestory prenajímať v budove školy vzhľadom na to, že ide o dočasne nevyužívaný majetok.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta Rimavská Sobota, Uznesenie č. 131/2023-MsZ zo dňa 12.12.2023 a Smernice č. 18 riaditeľa Základnej školy Mihálya Tompu s VJM – Tompa Mihály Alapiskola, Šrobárova 11/12, Rimavská Sobota – Rimaszombat (ďalej len Smernica riaditeľa školy), ktorou sa upravujú podmienky prenajímania majetku Mesta Rimavská Sobota v správe Základnej školy Mihálya Tompu s VJM – Tompa Mihály Alapiskola, Šrobárova 11/12, Rimavská Sobota – Rimaszombat.

III. Účel nájmu

Nájomca bude nebytové priestory podľa Čl. II. využívať na výchovno-vzdelávací proces.

IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára s účinnosťou **od 01.01.2024 do 31.08.2024.**

V. Výška a splatnosť nájomného

1. **Výška nájomného** bola stanovená v zmysle Prílohy č. 1 k Zásadám hospodárenia s majetkom mesta Rimavská Sobota zo dňa 12.12.2023 (Pásmo II.) a to nasledovne:
 - triedy a miestnosti súvisiace s výchovno – vzdelávacím procesom o výmere 1233,75 m² za 15 €/m²/kalenrádny rok, t.j 18 506,25 €/rok,
 - spoločné priestory (chodby, schodište, sociálne zariadenia, atď.) o výmere 672,44 m² za 5 €/m²/kalendárny rok , t.j. 3 362,20 €/rok.Ročné nájomné na základe užívanej plochy: 18 506,25 + 3 362,20 = 21 868,45 €. Nájomné na obdobie od 01.01.2024 do 31.08.2024 je v sume 14 578,97 €. **Mesačná splátka nájmu** užívanej plochy na základe dohody zmluvných strán: **1 822 €.**
2. **Výška prevádzkových nákladov** bola stanovená v zmysle Článku 6 Smernice riaditeľa školy a to aritmetickým priemerom percentuálneho podielu skutočne prenajímanej plochy podľa pôdorysu jednotlivých podlaží a percentuálneho podielu počtu žiakov, podľa údajov z centrálného registra Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu SR k 15.09. aktuálneho školského roka z ktorého sa odpočíta počet žiakov, ktorí sú na odbornom výcviku v Základnej škole Š. M. Daxnera a v zmluvných zariadeniach
 - percento prenajatej plochy 40,84 %
 - percento podielu počtu žiakov 62,54 % (192 žiakov)Výpočet výšky prevádzkových nákladov: 40,84 + 62,54 = 103,38 : 2 = **51,69 % po zaokrúhlení na základe dohody zmluvných strán vo výške 52 %** z ročných prevádzkových nákladov prenajímateľa. Prevádzkové náklady spojené s užívaním prenajatých priestorov (kúrenie, voda, elektrická energia, komunálny odpad, poistenie budovy, revízie) hradí nájomca vo výške 52 % z celkových nákladov na objekt. **Nájomca uhradí mesačne zálohu vo výške 3400 €.**

Ročné vyúčtovanie vykoná prenajímateľ po ukončení roka, resp. po obdržaní faktúr od dodávateľov.

Nájomca berie na vedomie, že výška mesačnej zálohy môže byť prenajímateľom upravená v nadväznosti na úpravu cien energie a služieb. Výpočet prevádzkových nákladov sa mení každoročne v zmysle Smernice riaditeľa školy a aktuálnych Zásad hospodárenia s majetkom mesta Rimavská Sobota.

3. **Nájomné a prevádzkové náklady sú splatné** mesačne a to vždy k 15.dňu bežného mesiaca na účet Základnej školy Mihálya Tompu s VJM – Tompa Mihály Alapiskola, Šrobárova 11/12, Rimavská Sobota - Rimaszombat, číslo účtu **SK23 5600 0000 0020 7409 8003** vedený v pobočke Prima banky Slovensko, a.s. v Rimavskej Sobote s použitím variabilného symbolu „82023“.
4. V prípade omeškania s platením nájomného, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa všeobecne platných záväzných predpisov.
5. Povinnosť platiť nájomné podľa tejto zmluvy vzniká dňom 01.01.2024.
6. Prenajímateľ prehlasuje, že nie je platcom dane z pridanej hodnoty v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.
7. Nájomca berie na vedomie, že výška nájomného môže byť prehodnotená a upravená v prípade zmeny Zásad hospodárenia s majetkom mesta Rimavská Sobota a Smernice riaditeľa školy.

VI.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca preberá do nájmu priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že upratovanie prenajatých priestorov si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť zamedzenie vstupu užívateľov prenajatých priestorov do ostatných priestorov školy.
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať vnútorný poriadok školy.
5. K zmene účelu užívania prenajatých nebytových priestorov môže dôjsť len s písomným súhlasom vlastníka budovy.
6. Nájomca zodpovedá za technický stav prenajatých priestorov a je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi potreby opráv, ktoré v priestoroch vzniknú.
7. Stavebné zásahy, ktoré by zmenili technický stav prenajatých priestorov vykoná nájomca len s písomným súhlasom vlastníka.
8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu a za dodržiavanie predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť v objekte dodržiavanie právnych predpisov v oblasti:
 - a) ochrany pred požiarmi
 - b) BOZP
 - c) ochrany nefajčiarov
 - d) ochrany životného prostredia
 - e) ochrany majetku
10. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odstránenie prípadných havarijných stavov v čo najkratšom termíne, aby sa zabránilo prípadnému vzniku škôd. V prípade, že na prenajatom majetku vzniknú škody z dôvodu nečinnosti nájomcu, je tento povinný uhradiť všetky škody z vlastných prostriedkov.
11. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutelný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu resp. zničenie.
12. Vlastník nepripúšťa možnosť prenechania prenajatých priestorov do podnájmu.

13. Vlastník si vyhradzuje právo kontroly objektu a 1-krát ročne vykoná obhliadku technického stavu v súvislosti s výkonom fyzickej inventúry a zároveň si vyhradzuje kedykoľvek právo vstupu do prenajatých priestorov.
14. Nájomca berie na vedomie, že v prípade porušenia podmienok zmluvy – omeškanie splátok nájomného o viac ako 1 mesiac, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.

VII. Ukončenie nájmu

1. Zmluvné strany môžu pristúpiť k ukončeniu nájmu dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou jednej zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je 2-mesačná a začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
2. V prípade ukončenia nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi priestory v stave spôsobilom na užívanie.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ v tejto zmluve nie je ustanovené inak, použije sa primerane ustanovenie § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. Zmeny týkajúce sa tejto zmluvy môžu byť vykonané len na základe písomných dodatkov.
3. Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch origináloch, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po jednom origináli.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť nadobúda nasledujúci deň po jej zverejnení v centrálnom registri zmlúv.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju oprávnené osoby dobromyseľne podpisujú.

V Rimavskej Sobote, dňa 19.12.2023

V Rimavskej Sobote, dňa 20.12.2023

Prenajímateľ:

Základná škola Mihálya Tompu s VJM
– Tompa Mihály Alapiskola
Šrobárova 11/12
Rimavská Sobota – Rimaszombat

Nájomca:

Súkromná stredná odborná škola
– Magán Szakközépiskola

PaedDr. Orosz Štefan
riaditeľ školy

Mgr. Gizela Kubačková
riaditeľka školy