

ZMLUVA o nájme nebytových priestorov

I.	Rímskokatolícka cirkev, farnosť Polomka
sídlo:	Kraskova 954/1, 976 66 Polomka
IČO:	31 920 454
DIČ:	2021211533
V zastúpení:	PaedDr. ThLic. Stanislav Lipka, farár
bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN:	SK63 0900 0000 0003 0217 5500
Kontaktná osoba vo veci plnenia tejto zmluvy:	PaedDr. ThLic. Stanislav Lipka, farár tel.: 048/619 31 01, e-mail: polomka@burv.sk
ako prenajímateľ (ďalej len „ prenajímateľ “)	

a

II.	Špeciálna základná škola, Štúrova 60, Polomka
Sídlo:	Štúrova 60, 976 66 Polomka
IČO:	35 984 694
DIČ:	2021626167
V zastúpení:	Mgr. Matúš Mikloško, riaditeľ školy
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK62 8180 0000 0070 0010 9307
Kontaktná osoba vo veci plnenia tejto zmluvy:	Mgr. Matúš Mikloško tel.: 0911 361 202, e-mail: specialnazspolomka@gmail.com
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 túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „**Zmluva**“):

Čl. I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov na Ulici Štúrova 60, súp. č. 670, zapísaných na **LV č. 402** vedenom OÚ Brezno, katastrálny odbor pre okres: Brezno, obec: Polomka, katastrálne územie: Polomka, parcela C-KN č. 1553/3 o výmere 730 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.
2. Na základe tejto Zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje prenechať nájomcovi na odplatné dočasné užívanie **nebytové priestory** v budove: 6 tried, 1 sklad, dielňa, WC, kotolňa, sklad pri kotolni a dreváreň (ďalej aj „**predmet nájmu**“) a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné.
3. Celková plocha prenajatých priestorov je 730 m², z toho zastavaná plocha je o výmere 311 m², nádvorie o výmere 419 m².

Čl. II. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje dodržať tento účel nájmu nebytových priestorov: **zabezpečenie**

F-1

výchovno-vzdelávacieho procesu žiakov Špeciálnej základnej školy v Polomke a s tým súvisiaci výkon preneseného výkonu štátnej správy na úseku školstva, t. j. školské vzdelávanie a mimoškolské aktivity žiakov špeciálnej 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. 01. 2024 do 31. 12. 2034.**

Článok IV. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu v sume **255,50 €/mesačne** (slovom: dvestopäťdesiatpäť eur a päťdesiat centov mesačne). Nájomné vypočítané ako súčin sumy **0,35 €/m²** a výmery vo výške **730 m²**. Nájomca bude nájomné uhrádzať prenajímateľovi 1xročne.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude ročné nájomné uhrádzať Prenajímateľovi **vopred, so splatnosťou vždy do 31. januára príslušného roka** bezhotovostne prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa Prenajímateľ počas doby trvania nájmu stane platcom DPH, k sume nájomného bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili, že v cene nájmu **nie sú** zahrnuté úhrady za elektrickú energiu, vodné a stočné, odvod odpadových a dažďových vôd, vykurovanie prenajatých priestorov, odvoz a likvidácia odpadu a ostatné služby súvisiace s nájmom, ktoré si nájomca zabezpečuje sám na vlastné náklady.
5. 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.
6. 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.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak dôjde počas trvania nájmu k zmene a RKC, farnosti Polomka bude vyrubená daň z nehnuteľností vo vzťahu k Predmetu nájmu a nehnuteľnostiam, ktoré je nájomca podľa čl. I. bod 1 a 2 tejto Zmluvy oprávnený užívať spolu s predmetom nájmu, sa nájomca zaväzuje zaplatiť vyrubenú daň v celom rozsahu.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu a umožniť mu do neho nepretržitý prístup.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu.
3. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať kontrolu predmetu nájmu kedykoľvek po dohode s nájomcom.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu 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.
5. 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 prenájomca nezodpovedá. Hnutelné veci v predmete nájmu a v budove si poistí nájomca sám na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnutelných veciach nájomcu.
6. 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 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.
7. 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.
8. 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.
9. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy interiéru/exteriéru alebo iné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca.
10. Ak nájomca dostane písomný súhlas od prenájomca 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 prenájomca 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.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 12. 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.
 13. Nájomca je povinný dodržiavať v predmete nájmu platné bezpečnostné, protipožiarne a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy.
 14. 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.
 15. Odvoz tuhého komunálneho odpadu zabezpečí nájomca vo vlastnej réžii a na vlastné náklady prostredníctvom subjektu, ktorý zabezpečuje tieto služby na území obce Polomka.
 16. 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.
 17. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu rešpektovať cirkevný charakter prenajímateľa a s tým súvisiace morálne princípy Katolíckej cirkvi.
 18. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v prípade, ak nájomca hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy, najmä ak nezaplatí splatné nájomné ani napriek písomnej výzve prenajímateľa.

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 /tri/ 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, 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 hnutelne 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 24. 02. 2017 vrátane Dodatku č. 1 zo dňa 28. 12. 2021.
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 prenajímateľa. 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 prenajímateľ, jedno /1/ vyhotovenie dostane nájomca, jedno jeho zriaďovateľ /1/ a jedno /1/ 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.

V Polomke, dňa

V Polomke, dňa

Prenajímateľ

Nájomca:

PaedDr. ThLic. Stanislav Lipka
farár
RKC, farnosť Polomka

Mgr. Matúš Mikloško
riaditeľ školy
Špeciálna základná škola

Schválenie Biskupského úradu: