

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 s Uznesením Mestského zastupiteľstva v Rimavskej Sobote
č.: 60/2024-MsZ zo dňa 17.septembra 2024**

I.**Zmluvné strany****Prenajímateľ**

Vlastník:

Mesto Rimavská Sobota

Štat. zástupca: JUDr. Jozef Šimko, primátor mesta

Sídlo: Ul. Svätoplukova č. 389/9, 979 01 Rimavská Sobota

iČO: 00319031

Správca:

**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 1960,80 m². Z toho:
 - prenajatá plocha SSOŠ o výmere 1400,74 m²
 - spoločne využívané priestory SSOŠ (50 % z 1120,11 m² spoločne využívanej plochy) o výmere 560,06 m².Prenajímané priestory sú vyznačené v grafickej prílohe, ktorá tvorí súčasť nájomnej zmluvy. Celková plocha základnej školy s telocvičňou je 4471,56 m² (bez priestorov v správe ZŠ Š. M. Daxnera v Rimavskej Sobote, t.j. 136,83 m²) z ktorej bude prenajímateľ, správca majetku využívať priestory o výmere 2510,76 m², t.j. 56,15 % a nájomca priestory o výmere 1960,80 m², t.j. 43,85 % z celkovej plochy.
3. Vstup do priestorov bude pre nájomcu umožnený osobitným vchodom. Za uzamykanie zodpovedá nájomca.

4. Predmetom tejto zmluvy je aj nájom telocvične na hodiny telesnej výchovy v rámci výchovno-vyučovacieho procesu. Telocvična je započítaná do spoločných priestorov a využíva sa na základe dohody zmluvných strán rovnomerne 50 % mimo víkendu. Upratovanie telocvične sa rieši podľa konkrétneho rozvrhu a využitia telocvične nájomcu a prenajímateľa.
5. Prenajímateľ bude prenajaté priestory prenajímať v budove školy vzhľadom na to, že ide o dočasne nevyužívaný majetok.
6. Nájomná zmluva sa uzatvára v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Rimavskej Sobote č.: 60/2024-MsZ zo dňa 17.septembra 2024 v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta Rimavská Sobota – úplné znenie, Čl. 6 ods. 2 písm. a) 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.
7. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať počnúc dňom 01.10.2024.

III.

Účel nájmu

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

IV.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 10 rokov v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Rimavskej Sobote č.:60/2024-MsZ zo dňa 17.septembra 2024 **do 30.09.2034.**

V.

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 57/2024 a bola schválená Uznesením Mestského zastupiteľstva v Rimavskej Sobote č.:60/2024-MsZ zo dňa 17.septembra 2024 na mernú jednotku 11,36-€/m²/rok. Nájomné na obdobie 10 rokov, t.j. od 01.10.2024 do 30.09.2034 je v sume 222 746,88- €. Ročné nájomné je v sume 22 274,69- €. **Mesačná splátka nájmu** užívanej plochy na základe dohody zmluvných strán **za obdobie od 01.10.2024 do 31.08.2034 je v sume 1 860 € (slovom tisícosemstošesťdesiat eur). Splátka nájmu za mesiac september 2034 je v sume 1406,88 € (slovom tisícštyristošesť eur a osemdesiatosem centov).**
2. Výška prevádzkových nákladov bola stanovená v zmysle Čl. 5 Smernice riaditeľa školy a to aritmetickým priemerom percentuálneho podielu skutočne prenajímanej plochy podľa pôdorysu jednotlivých podlaží a percentuálneho podielu počtu žiakov, podľa údajov z centrálneho registra Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu SR k 15.09. aktuálneho školského roka z ktorého sa odpočíta počet žiakov ZŠ, ktorým bolo vydané rozhodnutie k 15.9. príslušného roka o povolení plniť povinnú školskú dochádzku mimo územia Slovenskej republiky a počet žiakov SSOŠ, ktorí sú na odbornom výcviku v zmluvných zariadeniach:
 - percento prenajatej plochy 43,85 %

- percento podielu počtu žiakov 60,08 % (152 žiakov)

Výpočet výšky prevádzkových nákladov: $43,85 + 60,08 = 103,93 : 2 = 51,97 \%$ 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 € (slovom tritisícštyristo eur).**

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.

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 „3420246“, konštantného symbolu 0558.**
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 01.10.2024.
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 Uznesenia MsZ o schválení nájmu.
8. Nájomca ďalej berie na vedomie, že prenajímateľ môže jednostranne zvýšiť nájomné formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet zmluvy v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12 bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01.01. nasledujúceho roku. Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené späťne k 01.01. daného roka, v ktorom bola výška miery inflácie oznámená nájomcovi, najneskôr do šesťdesiatich dní odo dňa doručenia oznámenia o výške miery inflácie prenajímateľovi od Štatistického úradu SR. Zvýšené nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť najneskôr do 30 dní od doručenia oznámenia.

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 spolu s prenajímateľom sú povinní zabezpečiť zamedzenie vstupu užívateľov prenajatých priestorov do ostatných priestorov školy.
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať vnútorný a prevádzkový poriadok ZŠ primerane.
5. K zmene účelu užívania prenajatých nebytových priestorov môže dôjsť len s písomným súhlasom vlastníka budovy.
6. Nájomca zodpovedá za technický stav prenajatých priestorov prihladením na bežné opotrebovanie a je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi potreby väčších opráv, ktoré v priestoroch vzniknú.

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 150 € (napr. výmena žiaroviek a svietiacich trubíc, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia,...atď.). 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 nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho 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, študenti). 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. Stavebné zásahy, ktoré by zmenili technický stav prenajatých priestorov vykoná nájomca len s písomným súhlasom vlastníka.
10. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu a za dodržiavanie predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
11. Nájomca je povinný zabezpečiť v objekte dodržiavanie právnych predpisov v oblasti:
 - a) ochrany pred požiarom
 - b) BOZP
 - c) ochrany nefajčiarov
 - d) ochrany životného prostredia
 - e) ochrany majetku
12. 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.
13. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutel'ný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu resp. zničenie.
14. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté priestory do podnájmu.
15. Prenajímateľ, t.j. vlastník nehnuteľnosti, ako aj správca nehnuteľnosti si vyhradzuje právo kontroly objektu 1-krát ročne, kedy vykonajú obhliadku technického stavu v súvislosti s výkonom fyzickej inventúry a zároveň si vyhradzuje kedykoľvek právo vstupu do prenajatých priestorov.
16. Nájomca berie na vedomie, že v prípade porušenia podmienok zmluvy – omeškanie splátok nájomného a prevádzkových nákladov 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 troch origináloch, z ktorých správca, vlastník nehnuteľnosti Mesto Rimavská Sobota a nájomca obdržia po jednom origináli.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami obidvoch 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 27.09.2024

V Rimavskej Sobote, dňa 27.09.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Vlastník:

Mesto Rimavská Sobota

Súkromná stredná odborná škola
– Magán Szakközépiskola

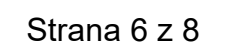
JUDr. Jozef Šimko
primátor mesta

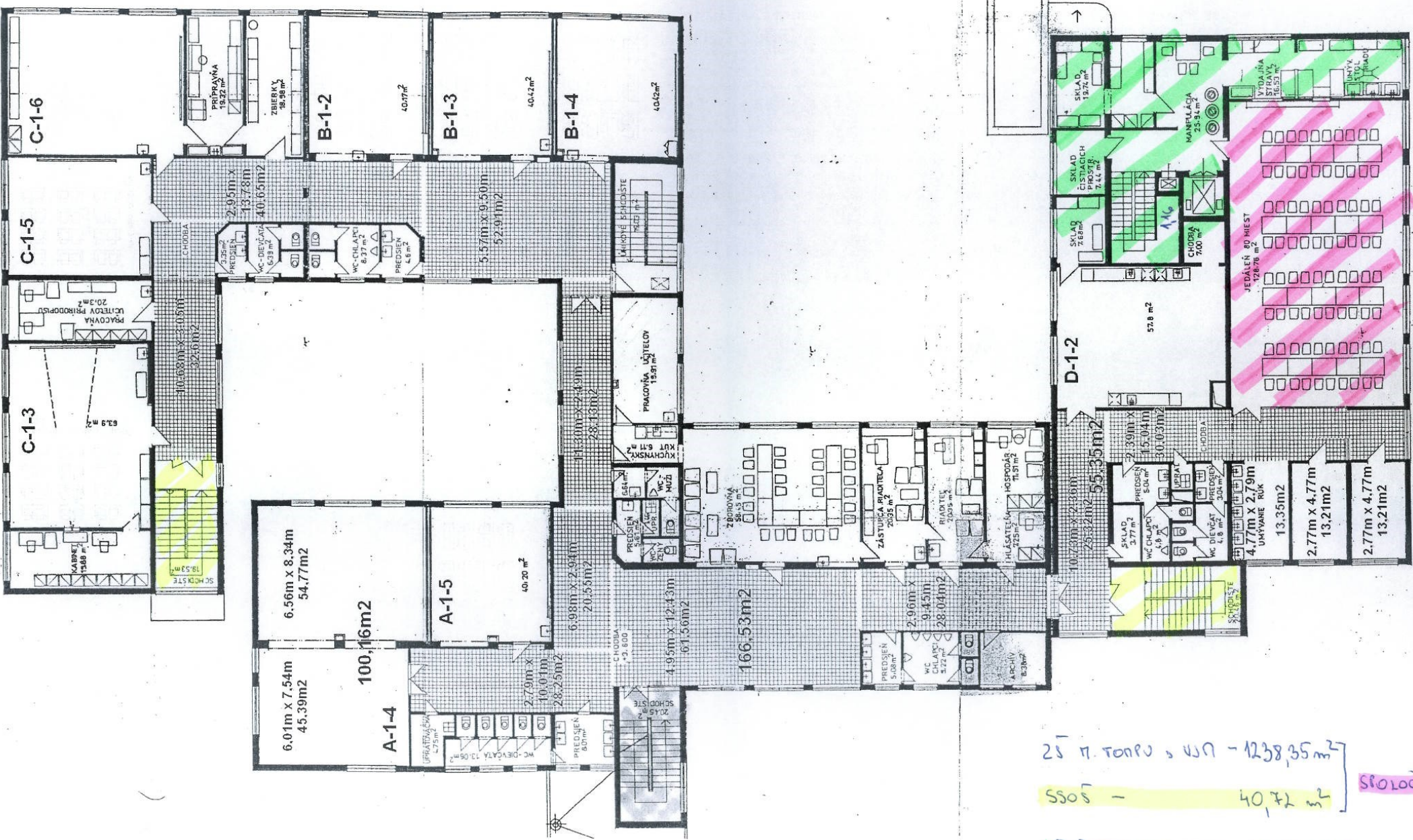
Mgr. Gizela Kubačková
riaditeľka školy

Správca:

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

PaedDr. Štefan Orosz
riaditeľ školy





I. poschodie - 1493,32 m²

25 m. TOPU s WŇ - 1238,35 m²
SSOŠ - 40,72 m²
25 S.N. OAXNEB - 85,49 m²
SPOLOCNE 128,76 m²

Grafická príloha č. 3. k NZ34/2024/6 – II. poschodie

