

Nájomná zmluva
o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“) uzatvorená v zmysle
zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov a § 663 – § 684 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky
zákoník, v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákoník“)

Článok I.
ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ:

Mesto Rimavská Sobota

Sídlo: Svätoplukova 389/9, 979 01 Rimavská Sobota

IČO: 00 319031

Štatutárny orgán: JUDr. Jozef Šimko
primátor mesta

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN: SK94 5600 0000 0020 0477 8003

(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Súkromné hudobné a dramatické konzervatórium,

Školská 31, Rimavská Sobota

Zriaďovateľ: Európsky inštitút kreativity a vzdelávania, n. o., B. Bartóka

5215/20A, Rimavská Sobota

Sídlo: Školská 31, 979 01 Rimavská Sobota

IČO: 42 394 732

Štatutárny orgán: Ing. Mgr. Gabriela Radičová
riaditeľka školy

(ďalej ako „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ spolu s Nájomcom ďalej len „**Zmluvné strany**“)

Článok II.
PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ je v celosti výlučným vlastníkom nehnuteľností vedených Okresným úradom Rimavská Sobota, katastrálny odbor, na LV č. 2959 pre okres Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, katastrálne územie Rimavská Sobota, a to:

- školská budova na ul. Školskej v Rimavskej Sobote, súpisné číslo 31, druh stavby 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, postavená na pozemku registra „C“ parcelné číslo 1097 - zastavané plochy a nádvoría o celkovej výmere 3665 m²

2. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú:

nebytové priestory v školskej budove súp. č. 31 na ul. Školskej v Rimavskej Sobote o celkovej výmere **823,82 m²** v suteréne a na 1. poschodí v rozsahu:

- | | |
|--|-----------------------|
| - učebne, kabinety a zborovňa o výmere | 621,56 m ² |
| - sociálne zariadenie o výmere | 22,26 m ² |
| - chodba o výmere | 146,40 m ² |
| - plynová kotolňa v suteréne o výmere | 33,60 m ² |

(ďalej ako „**Predmet nájmu**“ alebo „**prenajaté priestory**“). Poloha prenajatých priestorov je vyznačená v grafickej prílohe, ktorá tvorí súčasť tejto Zmluvy.

3. Predmetom nájmu je aj hnutelný majetok nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch, ktorého zostatková hodnota je 0,00 €, a to:

- zabezpečovacie zariadenie v obstarávacej hodnote	1 654,80 €
- vrátnica montovaná v obstarávacej hodnote	945,69 €
- svietidlá 51 ks v obstarávacej hodnote	1 128,12 €
- vchodové dvere štulp. IGLO 5 v obstarávacej hodnote	992,50 €
- dvere vchodové (zadný vchod) v obstarávacej hodnote	1 592,01 €
- technologické zariadenie kotolne v obstarávacej hodnote	59 803,59 €
4. Nájomca bude využívať Predmet nájmu výlučne za účelom prevádzkovania strednej umeleckej školy: Súkromné hudobné a dramatické konzervatórium, Školská 31, Rimavská Sobota.
5. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Rimavskej Sobote č. 82/2024-MsZ zo dňa 10.12.2024 a uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 13/2025 zo dňa 17. 03. 2025 z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa čl. 6 ods. 2 písm. a / Zásad hospodárenia s majetkom mesta Rimavská Sobota – úplné znenie ako nájom nebytového priestoru alebo pozemku za účelom poskytovania sociálnych služieb, služieb školského a predškolského zariadenia a zariadenia pre výchovnú, športovú a kultúrnu činnosť, alebo poskytovania zdravotnej starostlivosti

Článok III. DOBA NÁJMU

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01.04.2025 do 01.04.2035.

Článok IV. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

1. Výška nájomného je uznesením Mestského zastupiteľstva v Rimavskej Sobote č. 82/2024-MsZ zo dňa 19.12.2024 v súlade so znaleckým posudku č. 145/2024 zo dňa 15.11.2024 na určenie všeobecnej pre účely uzatvorenia nájomnej zmluvy hodnoty nájmu vypracovaného Ing. Jánom Petrincom, znalcom z odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad nehnuteľností, Odhad stavebných prác schválená na sumu 10,63 €/m²/rok, **spolu nájomné na rok /10,63 € X 823,82 m²/ 8757,21 € + prevádzkové náklady v plnej výške.**
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi nájomné od 01.04.2025 na základe tejto Zmluvy. **Nájomné za obdobie 01.04.2025 do 01.04.2035 predstavuje sumu 87 572,06 €.**
3. Nájomné je splatné **v mesačných splátkach vo výške 729,77 €**, a to vždy najneskôr do 20.dňa bežného mesiaca prevodom na účet Prenajímateľa číslo účtu IBAN SK94 5600 0000 0020 0477 8003, vedený v Prima banke Slovensko, a.s., s použitím variabilného symbolu 212 003 9256 a špecifického symbolu 372025.
4. Nájomca je povinný na základe tejto Zmluvy uskutočňovať úhrady nájomného v určenej lehote v prospech účtu Prenajímateľa ako opakované plnenie.
5. Prevádzkové náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu hradí nájomca v plnom rozsahu priamo dodávateľom energií, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na základe daňového priznania Mestu Rimavská Sobota.

6. Za deň uhradenia nájomného sa považuje deň jeho pripísania na účet Prenajímateľa.
7. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného, Prenajímateľ má právo žiadať úroky omeškania z dlžného nájomného stanovené osobitným predpisom.
8. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ môže jednostranne zvýšiť nájomné:
 - a) V prípade zmeny Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Rimavská Sobota, ktoré stanovujú výšku nájomného, a to formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu. Zvýšené nájomné sa Nájomca zaväzuje uhradiť najneskôr do 30 dní od doručenia oznámenia.
 - b) V závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu. Nájomné platné k 31. 12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01. 01. nasledujúceho roka. Zvýšené nájomné bude Nájomcovi písomne oznámené späťne k 1. januáru 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.
9. Prenajímateľ prehlasuje, že nie je platcom dane z pridanej hodnoty v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Článok V. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav Predmetu nájmu, nakoľko ho užíval na základe nájomnej zmluvy od roku 2015, a v tomto stave ho preberá.
2. Nájomca je povinný využívať Predmet nájmu výlučne za účelom prevádzkovania strednej umeleckej školy: Súkromné hudobné a dramatické konzervatórium, Školská 31, Rimavská Sobota. K zmene účelu užívania Predmetu nájmu môže dôjsť len s písomným súhlasom Prenajímateľa.
3. Prenajímateľ nepripúšťa možnosť prenechania Predmetu nájmu do podnájmu.
4. Nájomca zodpovedá za technický stav Predmetu nájmu a je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potreby opráv, ktoré v prenajatých priestoroch vzniknú.
5. Súčasťou nájmu je aj pozemok, ktorý tvorí nádvorie budovy a ktorý je Nájomca tiež povinný udržiavať.
6. 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 Predmete nájmu vzniknú škody z dôvodu nečinnosti Nájomcu, je tento povinný uhradiť všetky škody z vlastných prostriedkov.
7. Opravy účelovej povahy a drobné úpravy vo vnútri Predmetu nájmu zabezpečí Nájomca na vlastné náklady.
8. Stavebné zásahy, ktoré by zmenili technický stav prenajatých priestorov vykoná Nájomca len s písomným súhlasom Prenajímateľa.

9. Nájomca je povinný sa o Predmet nájmu starať s povinnosťou riadneho hospodára, t. j. zabezpečovať jeho ochranu a zveľadovanie.
10. Nájomca je povinný na Predmete nájmu udržiavať poriadok a čistotu. Súčasne zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych predpisov a za škodu, ktorá Prenajímateľovi alebo tretím osobám vznikne v dôsledku zanedbania alebo porušenia povinností ustanovených touto Zmluvou alebo osobitnými predpismi. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť vykonanie revízií a tlakových skúšok v zmysle platných predpisov: elektrických zariadení, ručných hasiacich prístrojov, bleskozvodov a plynových zariadení.
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. Nájomca sa zaväzuje nezriaďiť záložné právo na majetok Prenajímateľa alebo ho inak zaťažovať.
13. Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly Predmetu nájmu 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. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením od Zmluvy v súlade s § 679 Občianskeho zákonníka v platnom znení, ako aj v prípade porušenia povinností zo strany Nájomcu uvedených v Článku IV. ods. 2 až 8 Zmluvy, v Článku V. ods. 1 až 13 Zmluvy.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade realizácie určitého investičného zámeru Prenajímateľa (prestavba, zmena účelu využitia a pod.) sa Nájomca zaväzuje pristúpiť k dohode o ukončení nájmu.
16. Každá zo Zmluvných strán môže túto Zmluvu písomne vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 6-mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.
17. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej Zmluvnej strane.
18. Po skončení nájmu je Nájomca povinný do 30 dní vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci; ak sa spôsob užívania výslovne nedohodol, v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa zmluvné strany nehodnú inak.
19. Prenajímateľ má právo požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,25 % z ročnej výšky nájomného za každý deň trvania porušovania povinností stanovenej v Článku IV. ods. 2 až 8 Zmluvy, v Článku V. ods. 1 až 13 Zmluvy. Uplatnením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody vo výške presahujúcej zmluvnú pokutu a ani právo Prenajímateľa na odstúpenie od Zmluvy.
20. Pri ukončení nájomného vzťahu investície vynaložené Nájomcom zostávajú majetkom Prenajímateľa bez nároku na finančné vyrovnanie.

**Článok VI.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len formou písomných dodatkov.
2. Práva a povinnosti Zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Nájomná zmluva je vyhotovená v piatich origináloch, z ktorých Nájomca obdrží dva originály a Prenajímateľ obdrží tri originály.
4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami obidvoch Zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv SR v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca berie na vedomie, že je povinný uhradiť cenu za vyhotovenie tejto Zmluvy **vo výške 33 eur**. Táto cena bola stanovená dohodou Zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov. Suma je splatná na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy s použitím variabilného symbolu 223 001 08 11 a špecifického symbolu 372025 do 10 dní od podpisu tejto Zmluvy.
6. 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 28. 03. 2025

V Rimavskej Sobote, dňa 28. 03. 2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

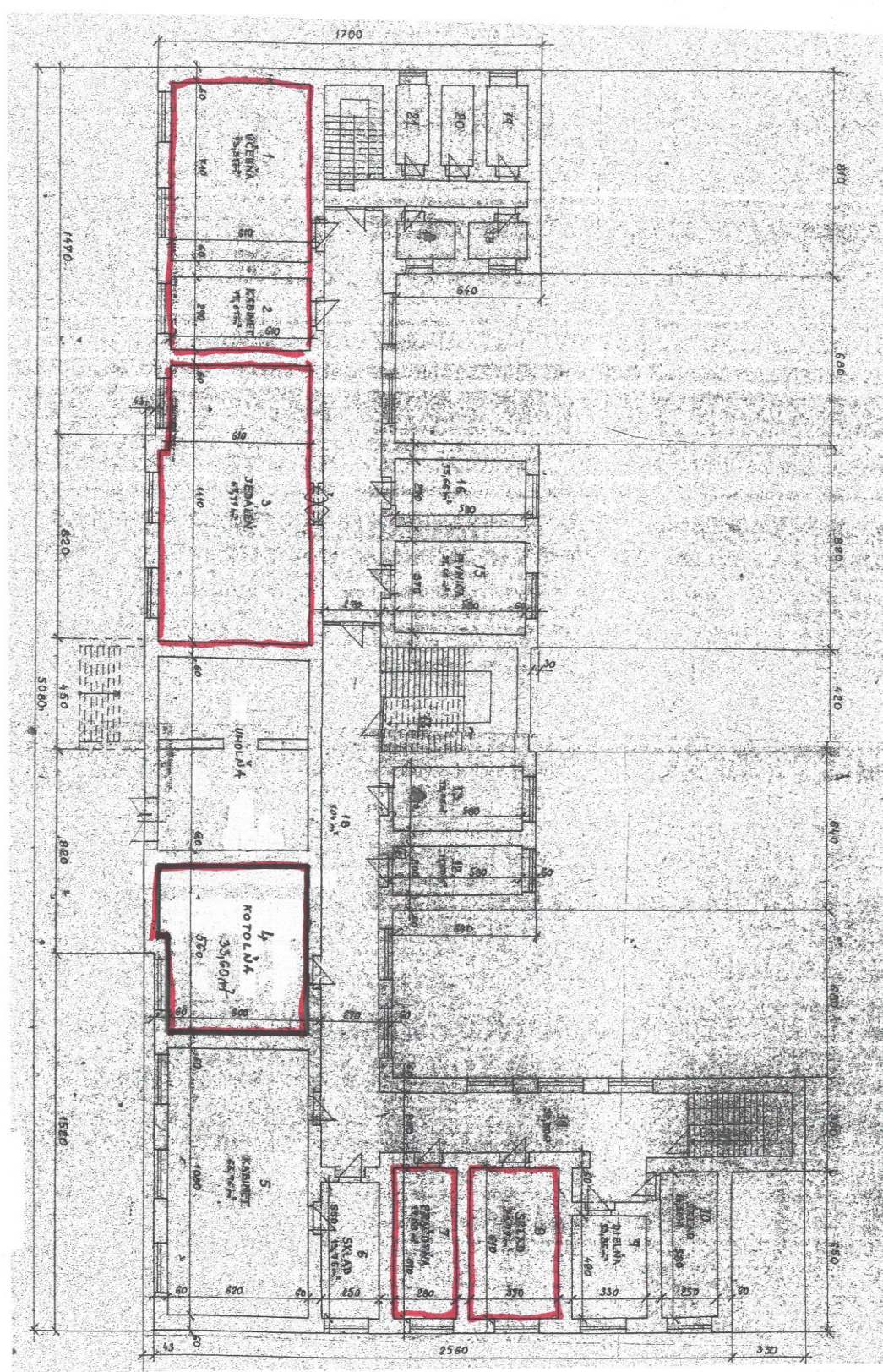
Mesto Rimavská Sobota

Súkromné hudobné a dramatické
konzervatórium

JUDr. Jozef Šimko, v. r.
primátor mesta

Ing. Mgr. Gabriela Radičová, v. r.
riaditeľka školy

Pôdorys suterénu



Pôdorys 1. poschodie

Príloha č. 2
- pôdorys 1. poschodie

