

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 4/2018

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Košický samosprávny kraj
sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO: 35 541 016
zastúpený: **Gymnázium Štefana Moysesu Školská 13, Moldava nad Bodvou**
sídlo: Školská 13, 045 17 Moldava nad Bodvou
IČO: 00161071
DIČ: 2020745969
konajúci prostredníctvom: RNDr. Zuzana Borovská, riaditeľka
číslo účtu/IBAN: SK4281800000007000187073– služby
SK6481800000007000187065– nájomné
bankové spojenie: Štátna pokladnica
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: Cirkevná spojená škola, Československej armády 15, Moldava nad Bodvou
sídlo: Československej armády 15, 045 01 Moldava nad Bodvou
IČO: 50295829
DIČ: 2120255071
zastúpený: Mgr. István Nagy, riaditeľ
číslo účtu/IBAN: SK6109000000005076793441
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
(ďalej len „nájomca“)
/prenajíateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“/

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – školy súpisné číslo 348, na Školskej 13 v Moldave nad Bodvou, parcela registra C KN parc. č.1223/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 998 m² vedenej Okresným úradom Košice - okolie, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1915 pre kat. územie Moldava nad Bodvou, obec MOLDAVA NAD BODVOU, okres Košice - okolie (ďalej len „nehnuteľnosť“).
2. Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zveril vlastníkom nehnuteľnosť do správy správcovi Gymnázium Štefana Moysesu, Školská13, Moldava nad Bodvou, ktorý je oprávnený jednať v mene vlastníka (prenajíateľa) pri nakladaní s ňou.
3. Prenajíateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu:
 - a) *nebytové priestory o výmere 137,21 m²* pozostávajúce z miestnosti č. 4 o výmere 19,47 m² na prízemí, miestnosti č. 27 o výmere 58,87 m² a miestnosti č. 28 o výmere 58,87 m² na druhom poschodí,
 - b) *časť spoločných priestorov o výmere 407,31 m²* pozostávajúcich zo vstupnej haly o výmere 9,00 m², haly v suteréne o výmere 120,00 m², chodby o výmere 202,30 m² na prízemí, schodišťa o výmere 20,79 m², dvoch sociálnych zariadení o výmere 39,6 m² na druhom poschodí a dvoch

šatní o výmere 15,6 m² v suteréne, v nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku zmluvy o celkovej ploche 544, 52 m², pričom bližšia špecifikácia predmetu nájmu, čo do jeho umiestnenia a orientácie je farebne označená v Prílohe č. 1 k tejto zmluve (ďalej len „predmet nájmu“) za odplatu a na dohodnutú dobu a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu riadne užívať a uhrádzať odplatu, a to všetko za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

4. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou obhliadkou. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotoví prenajímateľ preberací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. II **Účel nájmu**

Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať za účelom výchovno-vzdelávacej činnosti a činností bezprostredne súvisiacich.

Čl. III **Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a spôsob ich platenia**

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške 8.442,24 €/rok /slovom osemtisícštyristoštyridsaťdva eur, 24 centov/ v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.
2. Za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä:
 - a) dodávka médií (vody, tepla, elektrickej energie), ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi,
 - b) údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania, odvoz komunálneho odpadu, služby informátora, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby, (ďalej len „služby“)
3. Nájomné, rozpis a výška úhrad za poskytované plnenia sú uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy a na základe dohody o platbách, ktorá tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu mesačne na základe prenajímateľom vystavenej faktúry so splatnosťou faktúry do 14 dní odo dňa jej vystavenia.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za predmet nájmu bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa: IBAN SK648180000007000187065 vedený v Štátnej pokladnici a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa: IBAN SK428180000007000187073 vedený v Štátnej pokladnici.
6. Pri určení výšky úhrad za poskytované plnenia, ktoré platí nájomca za dodávku médií, vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú nainštalované merače jednotlivých médií, preto si dohodli spôsob jej výpočtu.
7. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za poskytované plnenia má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
8. Služby uhrádzané paušálne sú vedené v účtovnej evidencii prenajímateľa.

9. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie. Nájomné za 1 m² vyjadrené v eurách bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 5.
10. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť nájomné, ak dôjde k zvýšeniu obvyklého nájomného za aké sa v tom čase a na tom mieste preneháva do nájmu porovnateľný predmet nájmu. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie nájomného spolu s aktualizovanou prílohou č. 2. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 5.
11. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za plnenia spojené s predmetom nájmu, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich priamymi dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie plnení poskytovaných za predmet nájmu spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

Čl. IV Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 1 (jeden) rok, so začiatkom nájmu od 01. 09. 2018.

Čl. V Skončenie nájmu

1. Nájom založený touto zmluvou zaniká:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý alebo
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán alebo ,
 - c) písomnou výpoveďou zmluvných strán alebo,
 - d) písomným odstúpením zmluvných strán.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) nájomca neuhradil nájomné a úhradu za plnenia spojené s nájmom v dobe splatnosti, alebo ich neuhradil v plnej výške a ani sa s prenajímateľom nedohodol inak,
 - b) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú vnútorný poriadok školy,
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - d) nájomca poruší svoje povinnosti ustanovené v čl. VI bod 5 tejto zmluvy.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu vzal do užívania ,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
4. Prenajímateľ môže písomne odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného vyrozumienia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak nájomca:
 - a) v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe alebo,
 - b) užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel alebo,
 - c) závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve.




5. Nájomca môže písomne odstúpiť od zmluvy podľa čl. III bod 9 a 10. Tejto zmluvy.
6. Nájom zaniká tiež:
 - a) zánikom predmetu nájmu alebo,
 - b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.
7. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
8. Nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy prenajímateľovi.

Čl. VI Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v predmetu nájmu špecifikovanom v čl. I. bod 3 písmeno a) a b) tejto zmluvy z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve. Pri neoznámení zmeny sídla zo strany nájomcu sa zásielka zasielaná na poslednú známu adresu sídla nájomcu považuje za doručenie vrátane nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj v prípade, ak sa nájomca o zásielke nedozvedel.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu, spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami nájomcu. Porušenie tohto článku nájomcom sa považuje za závažné porušenie podmienok tejto zmluvy, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s ustanovením čl. V bod 4 písm. c) tejto zmluvy.
7. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Bližší popis je stanovený v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a podobne takým spôsobom, že ich

vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekročujú náklady bežnej údržby a opráv.

9. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť mu náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
10. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a Košického samoprávneho kraja.
11. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a uviesť ho do pôvodného stavu, a to s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
12. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho písomný súhlas. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a uviesť plochy, na ktorých boli umiestnené do pôvodného stavu.
13. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajímateľom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.

Čl. VII Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy, rozumie najmä výpoveď a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
2. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považje za doručенú dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručенú tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo odmietne prevziať.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z toho dva pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.




3. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k zmluve, podpísaného zmluvnými stranami.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
 - a) príloha č. 1 - Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu,
 - b) príloha č. 2 - Rozpis nájomného a úhrad za služby,
 - c) príloha č. 3 - Dohoda o platbách
5. Právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia predovšetkým príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a právnymi predpismi Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Moldave nad Bodvou dňa 28.8.2018 V Moldave nad Bodvou dňa 28.8.2018

Prenajíateľ

GYMNÁZIUM Š. MOYSESA
Školská 13
045 17 MOLDAVA NAD BODVOU



RNDr. Zuzana Borovská, riaditeľka

Nájomca

Cirkevná spojená škola
Československej armády 15
Moldava nad Bodvou



Mgr. István Nagy, riaditeľ