

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 VZN Mesta Rimavská Sobota č. 110/2012 o zásadách prenajímania majetku Mesta Rimavská Sobota v školách a školských zariadeniach.

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

**Základná škola Mihálya Tompu - Tompa Mihály Alapiskola
Šrobárova 12
Rimavská Sobota - Rimaszombat**
Štat. zástupca: PaedDr. Štefan Orosz, riaditeľ školy
Sídlo: Ulica Šrobárova 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
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 – Tompa Mihály Alapiskola, Šrobárova 12, Rimavská Sobota – Rimaszombat na Ul. Novomeského v Rimavskej Sobote, s. č. 2070 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 1476,25 m². Z toho:
 - triedy a miestnosti súvisiace s výchovno – vzdelávacím procesom o výmere 914,81 m²
 - ostatné miestnosti (chodby, schodište, sociálne zariadenia, atď.) o výmere 561,44 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 3190,93 m², t.j. 68,37 % a nájomca priestory o výmere 1476,25 m², t.j. 31,63 % z celkovej plochy.
Vstup do priestorov bude pre nájomcu umožnený hlavným vchodom. Za uzamykanie zodpovedá nájomca.

Predmetom tejto zmluvy je aj nájom telocvične na hodiny telesnej výchovy v rámci výchovno-vyučovacieho procesu. Využívanie telocvične mimo vyučovacích hodín telesnej výchovy v rámci výchovno-vyučovacieho procesu nie je predmetom tejto zmluvy a musí byť riešené samostatnou zmluvou.

3. Prenajíateľ bude prenajaté priestory prenajíateľ v budove školy vzhľadom na to, že ide o dočasne nevyužívaný majetok.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára v zmysle Smernice č. 18 riaditeľa Základnej školy Mihálya Tompu – Tompa Mihálya Alapiskola, Šrobárova 12, Rimavská Sobota – Rimaszombat (ďalej len Smernica riaditeľa školy), ktorou sa upravujú podmienky prenajímania majetku Mesta Rimavská Sobota v správe Základnej školy Mihálya Tompu – Tompa Mihálya Alapiskola, v súlade s VZN Mesta Rimavská Sobota č. 102/2009 - Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Rimavská Sobota zo dňa 27.10.2009, VZN Mesta Rimavská Sobota č.110/2012 - Zásady prenajímania majetku Mesta Rimavská Sobota v školách a školských zariadeniach zo dňa 11. júla 2012, VZN Mesta Rimavská Sobota č. 72/2004 o podmienkach nájmu a podnájmu nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve Mesta Rimavská Sobota a výške nájmu.

III. Účel nájmu

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

IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú** s účinnosťou **od 01.09.2018 do 31.08.2019**.

V. Výška a splatnosť nájomného

1. **Výška nájomného** bola stanovená v zmysle Článku 4. VZN Mesta Rimavská Sobota č. 110/2012 a Článkov 4. a 5. Smernice riaditeľa školy a to nasledovne:
 - triedy a miestnosti súvisiace s výchovno – vzdelávacím procesom o výmere 914,81 m² za 13 €/m²/kalendárny rok (Čl.4, ods. 2/ písm. c.), t.j 11892,53 €/rok,
 - ostatné miestnosti (chodby, schodište, sociálne zariadenia, atď.) o výmere 561,44 m² za 6,50 €/m²/kalendárny rok (Čl.4, ods.5/), t.j. 3649,36 €/rok.

Ročné nájomné na základe užívanej plochy: 11892,53 + 3649,36 = 15541,89 €
Mesačná splátka nájmu na základe užívanej plochy: **1295 €**

 - telocvična: 8,29 €/hod. (Čl.5)
Nájomné za užívanie telocvične je splatné mesačne podľa skutočne odučených vyučovacích hodín na základe fakturácie.
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 nájomcom poskytnutých údajov k 25.8. príslušného roka:
 - percento prenájatej plochy 31,63 %
 - percento podielu počtu žiakov 56,82 % (200 žiakov)

Výpočet výšky prevádzkových nákladov: 31,63 + 56,82 = 88,45 : 2 = **44,23 %** 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 44,23 % z celkových nákladov na objekt. **Nájomca uhradí mesačne zálohu vo výške 1900 €.**

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 č. 18 riaditeľa Základnej školy Mihálya Tompu – Tompa Mihálya Alapiskola, Šrobárova 12, Rimavská Sobota – Rimaszombat (ďalej len Smernica riaditeľa školy), ktorou sa upravujú podmienky prenajímania majetku Mesta Rimavská Sobota v správe Základnej školy Mihálya Tompu – Tompa Mihálya Alapiskola v súlade s VZN Mesta Rimavská Sobota č. 102/2009 - Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Rimavská Sobota zo dňa 27.10.2009, VZN Mesta Rimavská Sobota č.110/2012 - Zásady prenajímania majetku Mesta Rimavská Sobota v školách a školských zariadeniach zo dňa 11. júla 2012, VZN Mesta Rimavská Sobota č. 72/2004 o podmienkach nájmu a podnájmu nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve Mesta Rimavská Sobota a výške nájmu.

3. **Nájomné je splatné** mesačne a to vždy k 15.dňu bežného mesiaca na účet Základnej školy Mihálya Tompu – Tompa Mihálya Alapiskola, Šrobárova 12, Rimavská Sobota, číslo účtu **SK23 5600 0000 0020 7409 8003** vedený v pobočke Prima banky Slovensko, a.s. v Rimavskej Sobote s použitím variabilného symbolu 212003.
4. **Prevádzkové náklady sú splatné** mesačne a to vždy k 15.dňu bežného mesiaca na účet Základnej školy Mihálya Tompu – Tompa Mihálya Alapiskola, Šrobárova 12, Rimavská Sobota, číslo účtu **SK58 5600 0000 0020 7409 0001** vedený v pobočke Prima banky Slovensko, a.s. v Rimavskej Sobote s použitím variabilného symbolu 212003.
5. V prípade omeškania s platením nájomného, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa všeobecne platných záväzných predpisov.
6. Povinnosť platiť nájomné podľa tejto zmluvy vzniká dňom 01.09.2018.
7. Prenajímateľ prehlasuje, že nie je platcom dane z pridanej hodnoty v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.
8. Nájomca berie na vedomie, že výška nájomného môže byť prehodnotená a upravená v prípade zmeny VZN č. 110/2012 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 požiarom
 - 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. Prenajíateľ 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 prenajíateľ 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 1-mesačná a začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
2. V prípade ukončenia nájmu odovzdá nájomca prenajíateľovi 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 prenajíateľ a nájomca obdržia po jednom origináli. Zriaďovateľ školy, t.j. Mesto Rimavská Sobota obdrží jednu kópiu nájomnej zmluvy uzatvorenú medzi správcom majetku a nájomcom, ktorá bude uložená na Právnom oddelení Mestského úradu v Rimavskej Sobote.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán a účinnosť nadobúda nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle zriaďovateľa školy.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju oprávnené osoby dohodnuto podpísajú.

V Rimavskej Sobote, dňa 06.08.2018

V Rimavskej Sobote, dňa

Prenajíateľ:

Základná škola Mihálya Tompu
- Tompa Mihály Alapiskola,
Šrobárova 12,
Rimavská Sobota - Rimaszombat

Nájomca:

Súkromná stredná odborná škola
- Magán Szakközépiskola

.....
PaedDr. Orosz Štefan
riaditeľ školy

.....
Mgr. Gizela Kubačková
riaditeľka školy