

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 4/2021

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

Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Gymnázium Štefana Moyses a Školská 13, Moldava nad Bodvou
zastúpený:	RNDr. Csilla Nagyová, riaditeľka školy
sídlo:	Školská 13, 045 17 Moldava nad Bodvou
IČO:	00161071
DIČ:	2020745969
číslo účtu/IBAN:	SK4281800000007000187073– služby SK6481800000007000187065– nájomné
bankové spojenie:	Štátna pokladnica
(ďalej len „prenajímateľ“)	
Nájomca:	Cirkevná spojená škola, Školská 13, Moldava nad Bodvou
zastúpený:	Mgr. István Nagy, riaditeľ školy
sídlo:	Školská 13, 045 01 Moldava nad Bodvou
IČO:	50295829
DIČ:	2120255071
číslo účtu/IBAN:	SK6109000000005076793441
bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa
(ďalej len „nájomca“)	

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy Gymnázia Š. Moyses a so súpisným číslom 348, nachádzajúcej sa na ulici Školská 13 v Moldave nad Bodvou na pozemku registra C KN parc. č.1223/1 a 1224/2, ktoré sú evidované Okresným úradom Košice - okolie, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 1915 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 zveril vlastníkom nehnuteľností do správy správcovi Gymnázium Štefana Moyses a, Školská 13, Moldava nad Bodvou, ktorý je oprávnený konať v mene vlastníka pri nakladaní s ňou.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania
Telocvičňu a náradovňu o výmere 451,8 m² podlahovej plochy a ďalšie priestory spolu o výmere 61,95 m² pozostávajúcich z dvoch šatní a spŕch o výmere 59,22 m² a sociálneho zariadenia v suteréne o výmere 2,73 m², ktoré nájomca preberá do užívania na dohodnutú dobu
a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu riadne užívať a uhrádzať odplatu, a to všetko za podmienok dohodnutých v tejto zmluve (ďalej len „predmet nájmu“).
4. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vymedzené v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II Účel nájmu

Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na účely výchovnovzdelávacej činnosti a činností bezprostredne súvisiacich.

Čl. III

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a spôsob ich platenia

1. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške uvedenej v prílohe č. 2 tejto zmluvy.
2. Za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä dodávka médií (vody, tepla, elektrickej energie), ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi, (ďalej len „služby“)
3. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad za služby sú uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Pri určení výšky úhrad, 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.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti do 10 dní od vystavenia faktúry a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe dohody o platbách, ktorá tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
5. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby 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.
6. Služby uhrádzané paušálne sú vedené v účtovnej evidencii prenajímateľa.
7. 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 4 písm. a).
8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť nájomné, ak dôjde k zvýšeniu obvyklého nájomného za aké sa v tom čase a na tom mieste prenecháva 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 4 písm. a).

9. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

Čl. IV Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to do 30. 06. 2022 so začiatkom nájmu od 01. 10. 2021 v rozsahu 14 vyučovacích hodín týždenne podľa priloženého rozvrhu.

Čl. V Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká uplynutím času, na ktorý bol dojednaný alebo písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - f) 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 nebytový priestor najal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
4. Nájom tiež zaniká:
 - a) písomným odstúpením nájomcu podľa čl. III bod 7. a 8. tejto zmluvy,
 - b) zánikom predmetu nájmu,
 - c) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. 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 priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I. bod 3 písmeno a) 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 požiarmi 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.
5. 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 sa považuje za užívanie predmetu nájmu v rozpore so zmluvou, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s ustanovením čl. V. bod 2 písm. f).
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka tzn. Košického samosprávneho kraja. 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 prekračujú náklady bežnej údržby a opráv. Ak vlastník predmetu nájmu udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady.
7. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením alebo 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.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
9. 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.

10. 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.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inej osobe.
12. Nájomca sa zaväzuje bez výhrad dodržiavať organizáciu vyučovania podľa rozvrhu hodín a Školského poriadku platného pre školský rok 2021/2022.

Čl. VII Doručovanie

1. Zmluvné strany si písomnosti doručujú na adresu sídla uvedenú v časti Zmluvné strany. Nájomca doručuje všetky písomnosti na adresu správcu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Každá zo zmluvných strán je povinná písomne oznámiť druhej zmluvnej strane akúkoľvek zmenu svojich údajov uvedených v časti Zmluvné strany, a to bezodkladne po tom, čo k takejto zmene dôjde. Pokiaľ sa z dôvodu oneskoreného alebo nevykonaného oznámenia o zmene sídla (miesta doručovania) nepodarí doručiť písomnosť druhej zmluvnej strane, považuje sa deň vrátenia zásielky odosielateľovi za deň doručenia aj keď sa o tom adresát nedozvedel.
3. Dňom doručenia písomnosti je aj:
 - a) deň osobného prevzatia písomnosti alebo prevzatia poštovej zásielky,
 - b) deň odmietnutia osobného prevzatia písomnosti alebo poštovej zásielky,
 - c) nasledujúci deň po poslednom dni uplynutej úložnej lehoty na pošte a to aj v prípade, že sa o tom adresát nedozvedel.

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. 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.

5. 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 30.9.2021

V Moldave nad Bodvou, dňa 30.9.2021

Za prenajímateľa

GYMNÁZIUM Š. MOYSESA

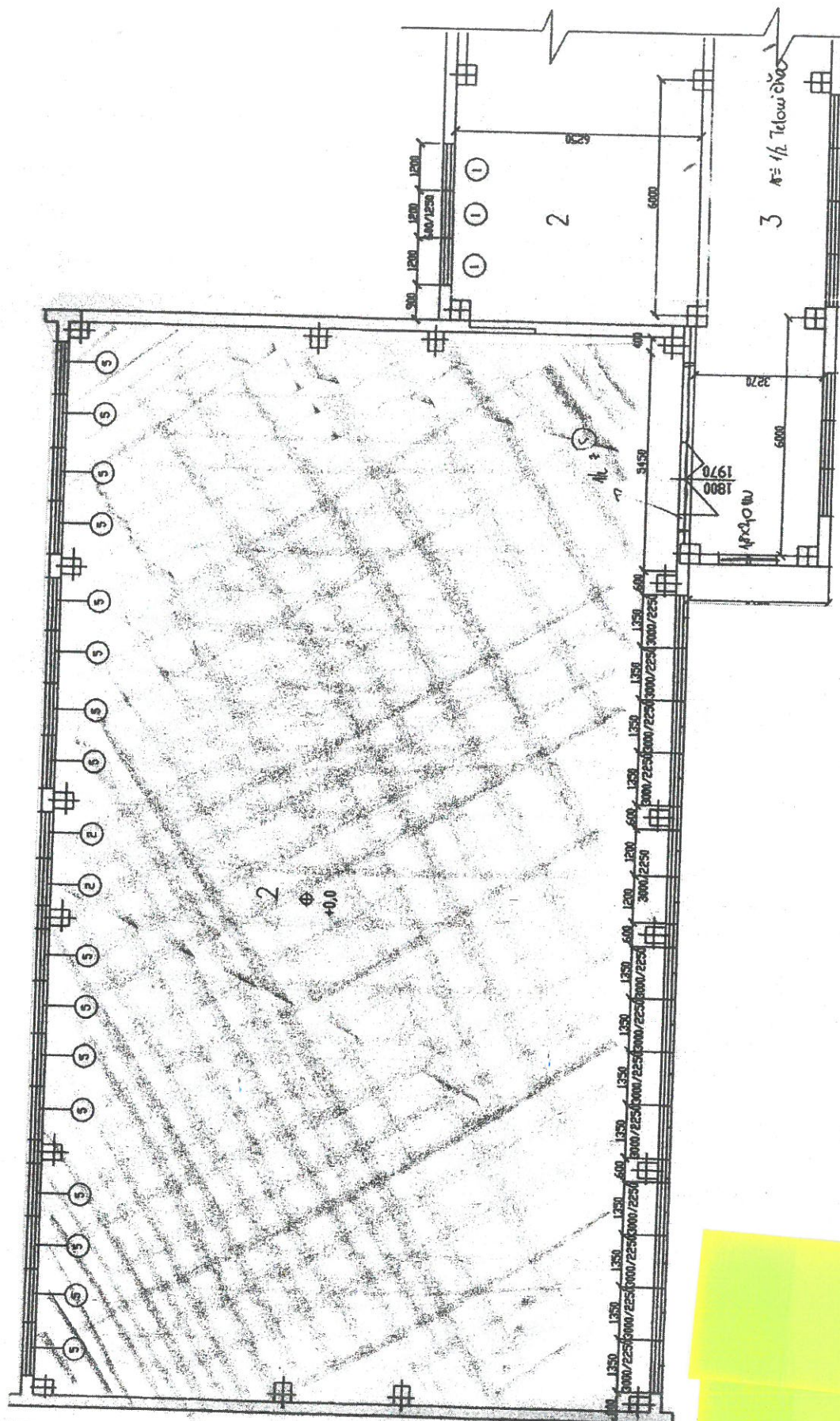
RNDr. Csilla Nagyová
riaditeľka školy

Za nájomcu

Cirkevná spojená škola

Mgr. István Nagy
riaditeľ školy

Príloha č.1
k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 04/2021



Rozpis nájomného a úhrad za služby

	Číslo miestnosti	m ²	skut.m ²
Telocvičňa a náradovňa		451,80	390
spoločné priestory		61,95	61,95

	m ²	hod.	€ na dobu nájmu	€ mesačne
Nájom				
Telocvičňa, šatne a toalety 10,00 €/h	-	14	5 600,00 €	560,00 €
SPOLU nájom			5 600,00 €	560,00 €
Služby spojené s nájmom				
Elektrická energia			330,40 €	33,04 €
Vodné, stočné, zrážková voda			33,60 €	3,36 €
Náklady na teplo			324,80 €	32,48 €
SPOLU - služby spojené s nájmom			688,80 €	68,88 €
SPOLU- REKAPITULÁCIA €			6 288,80 €	628,88 €

Výpočet ceny nájomného - v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Moldava nad Bodvou (príloha č.2)

Služby spojené s nájmom

Pri výpočte spotreby elektrickej energie je rozhodujúce množstvo, druh, doba používania elektrických prístrojov a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Spotreba elektrickej energie pripadajúca na nájomcu v spoločných priestoroch sa vypočíta ako alikvotná časť z celkovej spotreby energie v spoločných priestoroch za 200 pracovných dní.

Výpočet spotreby vody na základe smerných čísel spotreby vody, vyhláška MŽP SR č. 397/2003 Z. z. Celková spotreba vody na jednu osobu za 200 pracovných dní v roku je 9 m³

Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška ÚRSO č. 630/2005 Z.z. Náklady na dodané teplo na vykurovanie sa rozpočítavajú v pomere podlahovej plochy nebytových priestorov a alikvotnej časti spoločných priestorov k celkovej podlahovej ploche všetkých priestorov v objekte rozpočítavania podľa vzorca

$$N_{ks} = \frac{N}{S} \cdot S_{ks}$$

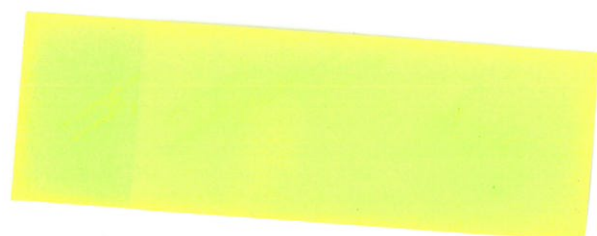
kde predstavuje

N_{ks} – náklady pre konečného spotrebiteľa [euro],

N – náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania [euro],

S – celkovú podlahovú plochu vykurovaných nebytových a spoločných priestorov [m²],

S_{ks} – podlahovú plochu vykurovaného nebytového priestoru a spoluvlastníckeho podielu na spoločných priestoroch konečného spotrebiteľa [m²].



Príloha č.3

k Zmluve o nájme nebytového priestoru č.04/2021

Dohoda o platbách

Táto dohoda je prílohou k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 04/2021 o opakovanom dodaní nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu za priestory objektu: Gymnázium Štefana Moyses, Školská 13, 04517 Moldava nad Bodvou
Platnosť: od. 01.10.2021 do 30.06.2022

uzatvorená medzi:

Prenajímateľ: Gymnázium Štefana Moyses
so sídlom: Školská 13, Moldava nad Bodvou
v zastúpení: RNDr. Csilla Nagyová, riaditeľka školy
IČO: 00161071
DIČ: 2020745969
IBAN: SK4281800000007000187073– služby
SK6481800000007000187065– nájomné
bankové spojenie: Štátna pokladnica
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Cirkevná spojená škola
so sídlom: Školská 13, Moldava nad Bodvou
v zastúpení: Mgr. István Nagy, riaditeľ školy
IBAN: SK6109000000005076793441
IČO: 50295829
DIČ: 2120255071
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
(ďalej len „nájomca“)

Variabilný symbol	Nájom a služby	Platba v EUR
	Nájomné	560,00 €
	Služby spojené s nájomom	
	Elektrická energia	33,04 €
	Vodné, stočné, zrážková voda	3,36 €
	Náklady na teplo	32,48 €
SPOLU		628,88 €
REKAPITULÁCIA		
	Nájom	560,00 €
	Služby	68,88 €
SPOLU		628,88 €

Obdobie

Dátum dodania služby

Dátum splatnosti

10/2021

31.10.2021

15.10.2021

11/2021
12/2021
01/2022
02/2022
03/2022
04/2022
05/2022
06/2022

30.11.2021
31.12.2021
31.01.2022
28.02.2022
31.03.2022
30.04.2022
31.05.2022
30.06.2022

15.11.2021
15.12.2021
15.01.2022
15.02.2022
15.03.2022
15.04.2022
15.05.2022
15.06.2022

V Moldave nad Bodvou, dňa *30.9.2021*.....

GYMNÁZIUM Š. MOYSESA
Školská 13
045 17 MOLDAVA NAD BODVOU

za prenajímateľa:
RNDr. Csilla Nagyová
riaditeľka školy

za riaditeľa:
Mgr. István Nagy
riaditeľ školy