

ZMLUVA o nájme nebytových priestorov

I.	Rímskokatolícka cirkev, farnosť Lučenec
sídlo:	Námestie Kubínyiho 36/2, 984 01 Lučenec
IČO:	31 919 855
DIČ:	2021238461
V zastúpení:	Mgr. Slavomír Marko, farár
bankové spojenie:	ČSOB, a.s.
IBAN:	SK86 7500 2000 0200 0487 8283
Kontaktná osoba:	Mgr. Slavomír Marko tel.: 0948 228 102, e-mail: lucenec@burv.sk
ako prenajímateľ (ďalej len „ prenajímateľ “)	

a

II.	Cirkevná základná škola sv. Jána Bosca, T. G. Masaryka 9, Lučenec
Sídlo:	T. G. Masaryka 9, 984 01 Lučenec
IČO:	37 894 323
DIČ:	2021761126
V zastúpení:	Mgr. Mariana Vinarčíková, riaditeľka školy
Bankové spojenie:	VÚB, a.s.
IBAN:	SK94 0200 0000 0034 3663 3953
Kontaktná osoba:	Mgr. Mariana Vinarčíková tel.: 0915 804 553, e-mail: vinarcikova.czs@gmail.com
ako nájomca (ďalej len „ nájomca “ a spolu s prenajímateľom ďalej len „ zmluvné strany “)	

III.	Cirkevná základná umelecká škola, T. G. Masaryka 9, Lučenec
Sídlo:	T. G. Masaryka 9, 984 01 Lučenec
IČO:	42 310 601
DIČ:	2023952216
V zastúpení:	Bc. Eva Ticháková, DiS.art., riaditeľka školy
Bankové spojenie:	VÚB, a.s.
IBAN:	SK43 0200 0000 0032 1320 8757
Kontaktná osoba:	Bc. Eva Ticháková, DiS.art. tel.: 0910 911 456, e-mail: cirkevnaumelecka@gmail.com
ako nájomca (ďalej len „ nájomca “ a spolu s prenajímateľom ďalej len „ zmluvné strany “)	

uzatvárajú podľa ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „**Zmluva**“):

ČI. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v areáli Cirkevnej základnej školy sv. Jána Bosca na Ulici T. G. Masaryka 9 v Lučenci a Cirkevnej základnej umeleckej školy, T. G. Masaryka 9 v Lučenci, zapísaných na **LV č. 6231** vedenom OÚ Lučenec, katastrálny odbor pre okres: Lučenec, obec: Lučenec, katastrálne územie: Lučenec ako **stavba**:
 - a) **budova základnej školy, súpisné č. 353** (ďalej len „**budova**“), postavená na pozemkoch:
 - parcela registra „C“ č. 1857/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 990 m²
 - parcela registra „C“ č. 1858/4, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m²
 - parcela registra „C“ č. 1857/4, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie

- o výmere 85 m²
 - parcela registra „C“ č. 1857/7, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 66 m²
- b) **garáže** postavené na pozemkoch:
- parcela registra „C“ č. 1857/3, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 26 m²
 - parcela registra „C“ č. 1857/6, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 115 m²
- c) **školského dvora** na pozemkoch:
- na parcele registra „C“ č. 1857/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 730 m²,
 - na parcele registra „C“ č. 1857/5, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 402 m²
2. Na základe tejto Zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje prenechať nájomcom na odplatné dočasné užívanie **nebytové priestory** nachádzajúce sa vo vyššie špecifikovanej budove:
- A) **Cirkevnej základnej školy sv. Jána Bosca:**
- miestnosti, ktoré využíva len CZŠ sv. Jána Bosca sú v celkovej výmere **1 296,31 m²,**
 - učebne, ktoré sa využívajú spoločne s CZUŠ sú v celkovej výmere **228,59 m².**
- B) **Cirkevnej základnej umeleckej školy:**
- miestnosti, ktoré využíva len CZUŠ v rámci celého dňa sú v celkovej výmere **101,38 m²,**
 - učebne, ktoré sa využívajú spoločne s CZŠ sv. Jána Bosca sú v celkovej výmere **228,59 m². Uvedené priestory využíva CZUŠ v čase od 13,30 h. do 18,45 h.**
- Presné výmery miestností sú špecifikované v prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť predmetnej zmluvy (ďalej aj „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“) a nájomcovia sa zaväzujú platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že spolu s predmetom nájmu sú nájomcovia oprávnení užívať aj pozemky patriace k budove školy, ktoré sú uvedené v bode 1. tohto článku Zmluvy.

Čl. II. Účel nájmu

1. Nájomcovia sa zaväzujú dodržiavať tento účel nájmu nebytových priestorov: **prevádzka základnej a umeleckej školy** a s tým súvisiaci výkon preneseného výkonu štátnej správy na úseku školstva, t. j. školské vzdelávanie a mimoškolské aktivity žiakov základnej a umeleckej školy a to podľa podmienok tejto Zmluvy a v súlade so stavebným určením prenajatých nebytových priestorov.
2. Nájomcovia prehlasujú, že predmet nájmu je na účel nájmu vhodný, oboznámili sa s ním a poznajú jeho stav.

Čl. III. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájme na **dobu určitú od 01. 09. 2025 do 31. 08. 2030.**

Článok IV. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu v sume **400 € (slovom: štyristo eur) bez DPH/mesiac Cirkevná základná škola sv. Jána**

Bosca a 200 € (slovom: dvesto eur) bez DPH/mesiac Cirkevná základná umelecká škola.

2. Nájomcovia berú na vedomie, že v prípade, ak sa prenajímateľ počas trvania tejto Zmluvy stane platcom DPH, k nájomnému bude prirátaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné budú Nájomcovia uhrádzať Prenajímateľovi **mesačne za daný mesiac, so splatnosťou vždy do 25. dňa príslušného mesiaca** bezhotovostne prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Faktúru ako daňový doklad nahrádza táto Zmluva.
4. Nájomné, ktoré uhradia nájomcovia za príslušný kalendárny rok, sa prenajímateľ zaväzuje použiť ako investície do budov. Pre účely tejto zmluvy sa pod pojmom investície rozumie financovanie potrieb, ktoré súvisia so zabezpečením prevádzkyschopnosti budovy a predmetu nájmu.
5. Náklady spojené s prevádzkovaním prenajatých budov, ktoré sú predmetom nájmu, ako náklady na el. energiu, plyn /teplo/, studenú úžitkovú vodu, stočné a odvod dažďovej vody si nájomcovia zabezpečujú sami, na základe samostatne uzavretých dodávateľsko-odberateľských zmlúv.
6. Odvoz a likvidáciu odpadu ako aj všetky ďalšie služby /ako napr. osvetlenie, upratovanie spoločných priestorov, deratizácia, odpratávanie snehu na užívaných asfaltových plochách, kosenie, údržba a správa budovy/, si zabezpečujú nájomcovia sami na vlastné náklady.
7. Peňažný záväzok nájomcov zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné platený prostredníctvom banky, je splnený pripísaním platenej sumy na účet prenajímateľa.
8. Nájomcovia sa zaväzujú znášať všetky náklady spojené so súdnym aj mimosúdnym vymáhaním pohľadávok vzniknutých z titulu dlžného nájomného a platieb za služby.
9. Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili, že v prípade omeškania s úhradou nájomného má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úrok z omeškania, a to vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže jednostranne zvýšiť dohodnuté nájomné o medziročnú mieru inflácie oznámenú Štatistickým úradom SR ku dňu 31.12. príslušného roka. Takto upravené nájomné sú nájomcovia povinní platiť od nasledujúceho kalendárneho roka. Pre úpravu nájomného v nadväznosti na mieru inflácie je rozhodujúca výška nájomného aktuálna v predchádzajúcom roku.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcom prístup k prenajatým priestorom tak, aby ich nájomcovia mohli nerušene užívať v rozsahu a za podmienok určených v tejto zmluve. V prípade takej zmeny prenajatých priestorov, ktorá bola zmluvnými stranami písomne odsúhlasená, považuje sa takáto odsúhlasená zmena za dodatok k tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov, a nájomcovia sú povinní mu tento prístup umožniť, za účelom zistenia, či nájomcovia užívajú nebytové priestory dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom nájmu podľa čl. II. tejto zmluvy.

VI.

Práva a povinnosti nájomcov

1. Nájomcovia sú oprávnení užívať prenajaté priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a len na účely, na ktoré sú stavebne určené a zmluvnými stranami dohodnuté. Nájomcovia podpísmi tejto zmluvy zároveň vyhlasujú, že pri uzatvorení tejto zmluvy boli prenajímateľom oboznámení s účelom užívania prenajatých priestorov.
2. Nájomcovia sa zaväzujú počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na prenajatých

priestoroch, inak zodpovedajú prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikla nesplnením týchto povinností. V prípade, ak hrozí na prenajatých priestoroch škoda, alebo ak už škoda bola na prenajatých priestoroch spôsobená, nájomcovia bez zbytočného odkladu vykonajú vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenie jej následkov. O týchto skutočnostiach sú nájomcovia povinní bez zbytočného odkladu písomne informovať prenajímateľa.

3. Nájomcovia sa zaväzujú vykonávať bežnú správu a údržbu prenajatých plôch. Nájomcovia sa zaväzujú udržiavať poriadok a čistotu prenajatých priestorov a na vlastné náklady zabezpečiť ich upratovanie. Nájomcovia sú povinní zabezpečiť starostlivosť a poriadok na všetkých prenajatých pozemkoch, kosenie trávnatých plôch, úprava kríkov, konáre stromov, kríkov a iných rastlín vyčnievajúcich na chodníky, cesty a ulice, tak aby neprekážali chodcom a nenarúšali bezpečnosť. Stará sa o estetický vzhľad majetku a udržiavať ich v riadnom stave. Trvalo primerane udržiavať a upratovať priestory budovy, priestranstvá školského areálu. Okrem toho sú povinní zabezpečovať upratovanie príslušných častí chodníka, schodov i odhrabávanie snehu pred vchodom do budovy a pred bránami.
4. Nájomcovia sú povinní na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať v platnosti počas celej doby trvania Zmluvy majetkové poistenie predmetu nájmu proti škodám zapríčineným živelnými pohromami (požiar, povodne a pod.). Za škody na majetku nájomcov, ktoré nebudú kryté poistným plnením prenajímateľ nezodpovedá. Hnuteľné veci v predmete nájmu a v budove si poistia nájomcovia sami na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnuteľných veciach nájomcov.
5. Nájomcovia sú povinní na svoje náklady zabezpečiť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany vybavenie predmetu nájmu hasiacimi prístrojmi, zabezpečovať revízie hasiacich prístrojov a hydrantov, zabezpečiť vypracovanie evakuačného plánu a označenie smeru únikov v predmete nájmu a vypracovanie požiarneho poplachového smerníc (ohlasovňa požiaru a požiarne knihu). Nájomcovia sa zaväzujú zabezpečiť, resp. určiť požiarne hliadku z radov svojich zamestnancov a zabezpečiť jej zaškolenie, a to v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany.
6. Nájomcovia sú povinní zabezpečovať plnenie všetkých úloh vyplývajúcich z platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarom, t.j. Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, okrem povinností uvedených v bode 12. Článku VI.
7. Nájomcovia sú povinní zabezpečovať plnenie úloh vyplývajúcich z platných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Právnické osoby a fyzické osoby, ktoré zamestnávajú iné fyzické osoby a ktoré sa zdržiavajú v prenajatých priestoroch podľa tejto zmluvy zodpovedajú za plnenie a vytvorenie podmienok bezpečnosti a zdravia svojich zamestnancov v plnom rozsahu v zmysle Zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a súvisiacich nariadení vlády a vyhlášok.
8. Nájomcovia sa zaväzujú udržiavať prenajaté priestory v riadnom stave a vykonať všetky opravy vnesených zariadení na svoje náklady, vrátane elektrorevízií vnesených strojov, prístrojov (tzv. „od zásuvky von“; napr. elektrické spotrebiče, elektrické ručné náradie a pod).
9. Nájomcovia sú povinní zabezpečiť údržbu, upratovanie a pravidelné vetranie v priestoroch školy.
10. Nájomcovia nebytových priestorov preberajú na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, predpisov hygienických ako i protipožiarneho. Za všetky ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov zodpovedajú v plnom rozsahu.
11. Nájomcovia sa zaväzujú vykonávať alebo zabezpečovať v prenajatých priestoroch bežné udržiavacie práce a opravy na vlastné náklady. Nájomcovia sú povinní každú opravu písomne nahlásiť prenajímateľovi. Prenajímateľ je oprávnený v prípade nečinnosti nájomcov vykonať tieto práce na náklady nájomcov v prípade, ak nájomcovia na výzvu prenajímateľa nereagujú v lehote 5 dní.
12. Nájomcovia sú oprávnení na svoje náklady vykonať v prenajatých priestoroch

stavebné úpravy a iné zmeny len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcom svoje stanovisko k písomnému návrhu nájomcov na vykonanie stavebných úprav a iných zmien, vrátane úpravy povrchu vnútorných stien a podláh prenajatých priestorov do 30 dní odo dňa jeho doručenia prenajímateľovi. Nájomcovia sú povinní, v prípade, ak je to potrebné podľa príslušných právnych predpisov, zabezpečiť pred vykonaním stavebných úprav, s ktorými vyslovil súhlas prenajímateľ, vydanie rozhodnutí príslušných štátnych orgánov, príp. oznámenie stavebných úprav príslušným štátnym orgánom. Nájomcovia nemôžu požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatých priestorov. Prenajímateľ je oprávnený žiadať o navrátenie prenajatých priestorov do pôvodného stavu.

13. Nájomcovia sú oprávnení označiť prenajaté priestory svojím názvom, avšak za podmienky, že nebude akokoľvek zmenený vonkajší vizuál budovy, na základe dohody s prenajímateľom a za podmienok ním stanovených.
14. Po ukončení nájmu sú nájomcovia povinní vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prebrali a zhodnotili s prihliadnutím na obvykle opotrebenie.

Článok VII.

Daň z nehnuteľností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania nájmu bude daň z nehnuteľností vo vzťahu k Predmetu nájmu a nehnuteľnostiam, ktoré sú nájomcovia podľa čl. I. bod 2 tejto Zmluvy oprávnení užívať spolu s predmetom nájmu, platiť v celom rozsahu nájomcovia.
2. V prípade, ak by predmetná daň bola vyrubená prenajímateľovi a ním aj zaplatená, nájomcovia sa zaväzujú uhradiť ju prenajímateľovi do 7 dní odo dňa, kedy si jej preplatenie prenajímateľ voči nájomcom uplatnil.

Čl. VII.

Ostatné dojednania

1. Nájomcovia sa zaväzujú, že v súlade s príslušnými zákonmi a predpismi SR vynaložia maximálne úsilie pri hľadaní finančných zdrojov a rozvoj výchovno-vzdelávacej činnosti a to z rôznych projektov a fondov na to určených. Nájomcovia sa zaväzujú navrhovať riešenia, hľadať spôsoby a metódy, participovať na aktivitách a projektoch a poskytnúť svoje know-how na zlepšenie výchovnovzdelávacieho procesu a vytvorenie kultúrneho a moderného prostredia školy.

Článok VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán, ku dňu uvedenému v dohode;
 - b) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý;
 - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu; podať výpoveď najneskôr však do 31.5. príslušného roka pričom výpoveďná doba uplynie 31.8. príslušného roka.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva môže zaniknúť aj písomným odstúpením od Zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak nájomcovia porušia alebo nesplnia ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto Zmluvy, najmä ak nezaplatia nájomné v lehote splatnosti. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcom. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené nájomcom a musia v ňom byť uvedené dôvody odstúpenia.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomcovia neodovzdajú prenajímateľovi predmet nájmu v deň skončenia nájmu, prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj s prípadným odstránením všetkých zámkov a na náklady nájomcov vypratať z predmetu nájmu hnutelné veci nájomcov.

Článok IX. Doručovanie

1. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo momentom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou;
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. doručením na adresu zmluvnej strany;
 - c) v prípade doručovania prostredníctvom faxu a elektronickou poštou prijatím potvrdenia druhej zmluvnej strany o doručení písomnosti.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť doručovaná prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. sa doručuje na adresu druhého účastníka uvedenú záhlaví tejto Zmluvy. Ak účastník tejto Zmluvy písomne oznámi inú adresu na doručovanie, písomnosť sa doručuje na takto oznámenú adresu doručovania. Za doručенú bude písomnosť považovaná aj v prípade, ak písomnosť zaslaná na uvedenú adresu (resp. na inú oznámenú adresu) bude vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na to, či bola nedoručená z dôvodu jej neprevzatia v odbernej lehote, z dôvodu neznáameho adresáta, z dôvodu odopretia prevzatia alebo akéhokoľvek iného dôvodu. V uvedenom prípade sa písomnosť bude považovať za doručенú v deň vrátenia nedoručenej písomnosti odosielateľovi.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami. Touto zmluvou sa v celom rozsahu nahrádza Nájomná zmluva zo dňa 25.2.2010.
2. Prenajímateľ oboznámil nájomcov s podmienkou, že Zmluva a všetky jej prípadné dodatky, nadobúdajú platnosť a účinnosť až po udelení písomného súhlasu Rímskokatolíckej cirkvi, biskupstvo Rožňava, ktoré je zriaďovateľom prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si vzájomnú súčinnosť pri plnení tejto Zmluvy.
4. Zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je možné robiť len písomnou formou očíslovanými písomnými dodatkami podpísanými zmluvnými stranami. To neplatí pre oznámenie zmeny kontaktných osôb zmluvných strán a adresy zmluvnej strany, kedy na účinnosť zmeny postačí doručenie písomného oznámenia druhej zmluvnej strane podpísaného oprávnenými osobami zmluvnej strany.
5. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, ako aj vzájomné vzťahy zúčastnených strán touto zmluvou neupravené, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie dostane prenajímateľ, jedno vyhotovenie dostane Cirkevná základná škola sv. Jána Bosca, jedno vyhotovenie dostane Cirkevná umelecká škola a jedno vyhotovenie je určené pre RKC, Biskupstvo Rožňava.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto predstavuje ich slobodnú a vážnu vôľu, že Zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu pripájajú podpisy svojich oprávnených zástupcov.

8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1 Pôdorys prenajatej plochy.

V Lučenci, dňa

V Lučenci, dňa

Prenajíateľ:

Nájomca:

~~Tel: 0948 220 220~~
Mgr. Slávoмир Marko
farár
RKC, farnosť Lučenec-mesto

Mgr. Mariana Vinarčíková
riaditeľka Cirkevnej základnej školy
sv. Jána Bosca

Bc. Eva Ticháková, DiS.art.
riaditeľka Cirkevnej základnej
umeleckej školy

Schválenie Biskupského úradu:

Č. j.: 110/139/2020

Schvaľujem.

V Rožňave, dňa20.....

rožňavský biskup