**Nájomná zmluva**

uzatvorená podľa zákona NR SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov ( ďalej ako „Nájomná zmluva“),

medzi zmluvnými stranami:

---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Číslo zmluvy prenajímateľa:

***Prenajímateľ:*** Gymnázium Ivana Kraska – Ivan Krasko Gimnázium, P. Hostinského 3, 97901

Rimavská Sobota

Sídlo: P. Hostinského 3, 97901 Rimavská Sobota

Zastúpený: PaedDr. Miriam Szántóová, riaditeľka

IČO: 00160784

DIČ: 2021609744

IČ pre DPH: nie je platiteľom DPH

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: SK09 8180 0000 0070 0040 4656 pre nájomné

SK59 8180 0000 0070 0039 0661 pre režijné náklady

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

***Nájomca:***

Sídlo:

Zastúpený:

Osoba oprávnená konať:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

Registrácia:

(ďalej len „Nájomca“, spolu „Nájomca a Prenajímateľ“ ako „zmluvné strany“)

**Čl. I**

**Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je v zmysle zák.č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov správcom majetku vyššieho územného celku:
   1. nehnuteľného majetku -„Školská jedáleň“ o výmere ***791 m2*** v budove so súp.č. 1033 popis stavby GYMNÁZIUM, (ďalej len „Stravovacia jednotka sa nachádzajú na ul. P. Hostinského 3 v Rimavskej Sobote, v katastrálnom území Rimavská Sobota, na parc. č. 1726/7, zapísaný na LV č. 5017, ktorého vlastníkom je Banskobystrický samosprávny kraj (ďalej len „**Nebytové priestory**“),
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu majetok:
   1. nebytové priestory na zabezpečenie stravovania v budove uvedenej v odseku 1 tohto článku o celkovej rozlohe 791 m2
3. Predmetné priestory uvedené v bode 2. písm. a) tohto článku sú priestorovo a technicky oddelené od ostatných útvarov Prenajímateľa.

**Čl. II**

**Účel nájmu**

1. Nájomca je zmluvným partnerom Prenajímateľa v súvislosti so zabezpečovaním stravovania pre stravníkov Gymnázia Ivana Kraska – Ivan Krasko Gimnázium podľa Rámcovej dohody (ďalej len „Rámcová dohoda“).
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory a hnuteľný majetok podľa prílohy č. 1 a 2 užívať predovšetkým na účely a v súvislosti so zabezpečovaním stravovania a doplnkového predaja v bufete podľa Rámcovej dohody. Po dohode so správcom budovy môže poskytovateľ stravy využívať priestory podľa stanoveného nájmu aj mimo času školského vyučovania. Poskytovateľ je povinný plánované využitie priestorov oznámiť minimálne 14 dní pred plánovanou akciou.

**Čl. III**

**Výška a splatnosť nájomného**

1. Nájomné za prenajaté nebytové priestory sa určuje dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov nasledovne:
   1. priestory stravovacej jednotky - vo výške 13 € / m² / rok, t.j. ročné nájomné za 791 m² je 10 283 € (slovom: **Desaťtisícdvestoosemdesiatiri** EUR ),
2. Nájomné sa platí za príslušný školský rok a je splatné v 10 mesačných splátkach vo výške 1 028,30 € (slovom: Jedentisícdvatsaťosem EUR a tridsať centov), na účet Prenajímateľa a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.
3. Lehota splatnosti faktúr je do 14 dní od doručenia faktúry Nájomcovi. V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne, alebo neúplné údaje, Nájomca je oprávnený ju vrátiť na doplnenie a prepracovanie Prenajímateľovi. Prenajímateľ túto faktúru podľa charakteru nedostatkov buď opraví, alebo vystaví novú faktúru. U tejto opravenej (novej) faktúry vyznačí novú 14 dňovú lehotu splatnosti a doručí ju Nájomcovi.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby (ďalej len „Prevádzkové náklady“), poskytovanie ktorých je spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov a hnuteľného majetku podľa príloh č. 1 a 2, a to:
   1. za odber elektrickej energie a plynu,
   2. za vodné a stočné,
   3. za teplo a teplú úžitkovú vodu, ,
   4. za odvoz komunálneho odpadu (skutočné náklady)
   5. za odvod dažďovej vody
   6. za čistenie lapača tukov
5. Výška fakturovanej platby za prevádzkové náklady bude vystavená Prenajímateľom po ukončení príslušného kalendárneho mesiaca, podľa skutočných meraní príslušného dodávateľa resp. poskytovateľa služieb uvedených v bode 4. písm. a) až g) tohto článku ako reálna, pomerná resp. percentuálna časť skutočných nákladov Prenajímateľa na základe dodávateľských faktúr definovaná v kalkulačnom liste, ktorý bude prílohou k faktúre.
6. V prípade zmeny cien dodávaných služieb si Prenajímateľ vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku platieb nadväzne na čas vykonania zmeny a výšku cenovej úpravy, a to bez nutnosti uzavretia dodatku k tejto Nájomnej zmluve. Túto skutočnosť Nájomcovi písomne oznámi
7. Všetky škody, ktoré spôsobí Nájomca v súvislosti s poskytovaním služieb z Rámcovej dohody a ktorá vznikla Prenajímateľovi na elektrických, chladiacich gastro zariadeniach, vzduchotechnike a škody spôsobené nevhodným likvidovaním tukov a ostatného odpadu sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť v plnej výške, pričom Prenajímateľ bude Nájomcovi fakturovať skutočne fakturované opravy vykonané dodávateľom poskytnutých opráv.
8. V prípade zmeny cien dodávaných služieb si Prenajímateľ vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku platieb nadväzne na čas vykonania zmeny a výšku cenovej úpravy, a to bez nutnosti uzavretia dodatku k tejto Nájomnej zmluve. Túto skutočnosť Nájomcovi písomne oznámi.
9. Nájomca je povinný uhrádzať náklady uvádzané v bode.4.ods. a) až g) a bode 6. tohto článku na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom 1x mesačne, v lehote splatnosti 14 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne, alebo neúplné údaje, Nájomca je oprávnený ju vrátiť na doplnenie a prepracovanie Prenajímateľovi. Prenajímateľ túto faktúru podľa charakteru nedostatkov buď opraví, alebo vystaví novú faktúru. U tejto opravenej (novej) faktúry vyznačí novú 14 dňovú lehotu splatnosti a doručí ju Nájomcovi.
10. V prípade, že Nájomca je v omeškaní s úhradou faktúry za prenájom nebytových priestorov /alebo za faktúry za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a hnuteľného majetku, je Prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške stanovenej v § 3 Nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

**Čl. IV**

**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je povinný:
   1. prevzaté prenajaté nebytové priestory užívať len v rozsahu určenom touto Nájomnou zmluvou a Rámcovou dohodou,
   2. ***školská jedáleň je bez vybavenia – poskytovateľ bude používať vlastné technologické vybavenie,***
   3. udržiavať priestory a nehnuteľný majetok v správe Prenajímateľa, alebo odovzdaný Prenajímateľom na výkon dohodnutých činností Nájomcu v riadnom stave. V prípade ich poškodenia, zničenia zavinenom Nájomcom uviesť ich na svoje náklady do pôvodného stavu,
   4. oboznámiť sa so stavom predmetných nebytových priestorov na mieste samom a nebytové priestory v tomto stave prevziať a nevyžadovať od Prenajímateľa žiadne úpravy týchto priestorov,
   5. dodržiavať interné predpisy Prenajímateľa na zabezpečenie ochrany majetku v správe Prenajímateľa, všeobecne záväzné protipožiarne predpisy, bezpečnostné predpisy, hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim budovy v správe Prenajímateľa,
   6. uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou prenajatých nebytových priestorov mesačne,
   7. uhrádzať náklady na udržiavanie priestorov, odovzdaných Prenajímateľom v stave spôsobilom na výkon dohodnutých činností, ktorých znehodnotenie, znečistenie alebo poškodenie spôsobil Nájomca,
   8. bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie takýchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla na prenajatom majetku,
   9. dodržiavať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, a tiež povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca umožní Prenajímateľovi:
3. v prípade potreby prístup k nehnuteľnému majetku v prenajatých nebytových priestoroch,
4. vykonávať kontrolu užívania nebytových priestorov a nehnuteľného majetku v súlade so Zmluvou,
5. vstupovať do prenajatých nebytových priestorov za účelom inventarizácie majetku v správe Prenajímateľa.
6. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetku škodu na prenajatom majetku, spôsobenú pri výkone práce zamestnancami Nájomcu.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory a nehnuteľný majetok, alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, ak tak urobí je takáto zmluva neplatná.
8. Nájomca nie je oprávnený na predmet nájmu podľa článku I. tejto Zmluvy o nájme zriadiť záložné právo alebo ho inak zaťažiť.
9. Nájomca nie je oprávnený meniť účel nájmu podľa tejto Zmluvy o nájme. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
10. Akékoľvek zmeny na predmete nájmu môže Nájomca vykonať iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci, len ak Prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
11. Najneskôr do ukončenia trvania Nájomnej zmluvy je Nájomca povinný predmetné nebytové priestory a hnuteľný majetok v správe Prenajímateľa odovzdať Prenajímateľovi v stave,  ako ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
12. Prenajímateľ je povinný:
13. protokolárne odovzdať Nájomcovi prenajaté nebytové priestory a nehnuteľný majetok do užívania v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, najneskôr 2 dni pred začatím plnenia Nájomnej zmluvy a Rámcovej dohody,
14. prenajaté nebytové priestory a nehnuteľný majetok štátu vo svojej  správe ochraňovať a udržiavať v riadnom a prevádzkyschopnom stave,
15. na vlastné náklady zabezpečovať údržbu základného vybavenia nebytových priestorov (zatečenie, maľovanie, prasknutý radiátor, resp. iné),
16. zabezpečiť pre Nájomcu plynulú dodávku vody, elektrickej energie a plynu,
17. vykonávať pravidelnú kontrolu dodržiavania predpisov požiarnej ochrany v spoločných nebytových priestoroch,
18. vykonávať pravidelnú kontrolu stavu technických zariadení spoločných nebytových priestorov objektu z hľadiska požiarnej ochrany,
19. udržiavať trvalé voľné núdzové východy na únikové cesty, prístupy k uzáverom plynu, elektriny, vody a k hasiacim prístrojom,
20. poskytovať Nájomcovi dokumentáciu požiarnej ochrany (Požiarny štatút, Požiarne poplachové smernice, Požiarny evakuačný plán),
21. ohlásené závady odstrániť tak, aby nedošlo ku škodám na majetku zmluvných strán.
22. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si navzájom primeranú súčinnosť potrebnú na riadne plnenie povinností vyplývajúcich z tejto Nájomnej zmluvy.

**Čl. V**

**Doba trvania nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.9.2020 do 31.8.2022 odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Nájomnej zmluvy.
2. Nájomná zmluva môže zaniknúť pred uplynutím doby uvedenej v predchádzajúcom bode tohto článku, ak sa vyčerpá finančný limit Rámcovej dohody o zabezpečení stravovania. O tejto skutočnosti bude Prenajímateľ písomne informovať Nájomcu vopred, a to minimálne 14 dní pred jej uplynutím.

**ČI.VI**

**Ukončenie Zmluvy**

1. Ukončenie trvania Nájomnej zmluvy nastane vždy, ak dôjde k ukončeniu trvania Rámcovej dohody o zabezpečení stravovania.

### Zmluvné strany môžu ukončiť trvanie Nájomnej zmluvy písomnou dohodou, výpoveďou, alebo odstúpením od zmluvy. Prenajímateľ a Nájomca môžu túto Nájomnú zmluvu vypovedať, resp. ju ukončiť z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a z dôvodov uvedených v tejto Nájomnej zmluve.

### Prenajímateľ môže písomne, v jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení Nájomcovi, vypovedať  Nájomnú zmluvu z nasledovných dôvodov:

1. ak Nájomca užíva prenajatý majetok v rozpore s Nájomnou zmluvou,
2. ak Nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
3. ak Nájomca opakovane porušil ktorúkoľvek povinnosť vyplývajúcu z tejto Nájomnej zmluvy.
4. Nájomca môže písomne, v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení Prenajímateľovi*,* vypovedať Nájomnú zmluvu z dôvodov, ak:
   1. prenajatý nebytový priestor sa stal bez jeho zavinenia nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
   2. Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
5. V prípade závažného porušenia zmluvných povinností uvedených v Nájomnej zmluve majú zmluvné strany právo odstúpiť od Nájomnej zmluvy. Odstúpením od Nájomnej zmluvy nebudú dotknuté práva a povinnosti zmluvných strán ohľadom vzájomne poskytnutých a prevzatých plnení. Odstúpenie musí byť uskutočnené písomnou formou a doručené druhej zmluvnej strane; účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane, resp. dňom uvedenom v odstúpení, ktorý nesmie predchádzať dňu doručenia odstúpenia. V prípade odstúpenia od Nájomnej zmluvy zmluvné strany nemajú nárok na odstupné.

6. Za závažné porušenie zmluvných povinností podľa bodu 5 sa považuje najmä, ak Nájomca:

1. opakovane užíva prenajatý majetok v rozpore s Nájomnou zmluvou a Rámcovou dohodou,
2. o viac ako 1 mesiac opakovane mešká s platením nájomného, alebo s poskytnutím služby, ktorej poskytovanie je spojené s nájmom; opakovaním sa rozumie dva a viac krát,
3. opakovane porušil ktorúkoľvek povinnosť vyplývajúcu z tejto Nájomnej zmluvy a Rámcovej dohody; opakovaním sa rozumie dva a viac krát,
4. užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí väčšia škoda.

7. Pri ukončení zmluvného vzťahu bude realizovaná mimoriadna inventarizácia majetku Prenajímateľa a v prípade inventarizačných rozdielov budú tieto do ukončenia zmluvného vzťahu vysporiadané a to buď finančným, resp. vecným plnením.

8. Najneskôr do ukončenia trvania Nájomnej zmluvy je Nájomca povinný predmetné nebytové priestory a nehnuteľný majetok v správe Prenajímateľa odovzdať Prenajímateľovi v stave,  ako ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Pri nesplnení tejto povinnosti sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,00 EUR za každý i začatý deň omeškania s vyprataním predmetu nájmu. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Prenajímateľa na uplatnenie náhrady škody, ktorá mu tým vznikne.

**Čl. VII**

**Záverečné ustanovenia**

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Nájomnej zmluvy je príloha č. 1 (Špecifikácia dočasne prebytočného nehnuteľného majetku).
2. Ostatné práva a povinnosti, touto Nájomnou zmluvou neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona NR SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj Rámcovej dohody o zabezpečení stravovania.
3. Táto Nájomná zmluva podľa zákona NR SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v  znení neskorších predpisov, nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcom po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a) ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory vyplývajúce z tejto Nájomnej zmluvy prednostne formou dohôd (zmieru) prostredníctvom svojich oprávnených zástupcov. V prípade, že sa spor nevyrieši zmierom, je hociktorá zmluvná strana oprávnená požiadať o rozhodnutie príslušný súd na území Slovenskej republiky.
5. Túto Nájomnú zmluvu je možné meniť a dopĺňať iba písomnými dodatkami podpísanými oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Dodatky budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto Nájomnej zmluvy.
6. V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto Nájomnej zmluvy je, alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatným ustanovení Nájomnej zmluvy, pokiaľ to nevylučuje v zmysle príslušných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Nájomnej zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto Nájomnej zmluvy.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade akejkoľvek zmeny identifikačných údajov, budú o tejto zmene druhú zmluvnú stranu bezodkladne písomne informovať. Ak zmluvné strany nesplnia svoju oznamovaciu povinnosť, má sa za to, že platia posledné známe identifikačné údaje.
8. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, a to jedno vyhotovenie pre Prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre Nájomcu.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Nájomnú zmluvu uzatvorili na základe vzájomnej dohody, jej obsah si riadne prečítali, porozumeli mu a na znak toho pripájajú svoje podpisy.

V Rimavskej Sobote, dňa ................................. V Rimavskej Sobote, dňa.....................................

Za Prenajímateľa: Za Nájomcu:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

PaedDr. Miriam Szántóová

riaditeľka školy

**Príloha č. 1 Nájomnej zmluvy: Špecifikácia nehnuteľného majetku**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Poschodie** | **Názov/Miestnosť** | **Plocha v m²** |
| Prízemie | Výdajná školská jedáleň | 791 m2 |
|  | * z toho: |  |
|  | priestor na príjem špinavého riadu |  |
|  | priestor na výdaj jedál |  |
|  | jedáleň |  |
|  | **SPOLU** | **791 m2** |