

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** alebo „**Zmluva**““),
medzi zmluvnými stranami:

Číslo zmluvy prenajímateľa:

Prenajímateľ:	Gymnázium Ivana Kraska – Ivan Krasko Gimnázium
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 prevádzkové náklady

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:	LAMATA s.r.o.
Sídlo:	Sobotská 4, 98002 Jesenské
Zastúpený:	Ing. Ladislav Bolyky
Osoba oprávnená konať:	Ing. Ladislav Bolyky
IČO:	36055964
DIČ:	2020075915
IČ DPH:	SK2020075915
Bankové spojenie:	ČSOB Banka
Číslo účtu:	SK88 7500 0000 0040 2920 1728
Registrácia:	Okresný súd BB, oddiel: Sro, vložka č.: 7894/S

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

Čl. I Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je v zmysle zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov správcom nehnuteľnosti - stavby „Budova školy“ súp. č. 1033, postavenej na parc. KN C č. 1726/7, evidovanej na LV č. 5017, k.ú. Rimavská Sobota, nachádzajúcej sa na ul. P. Hostinského 3 v Rimavskej Sobote. Výlučným vlastníkom nehnuteľnosti podľa predchádzajúcej vety je Banskobystrický samosprávny kraj, Nám. SNP 23, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 37828100 - ako zriaďovateľ Prenajímateľa.

2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu majetok:
 - Nebytové priestory - „Školská jedáleň“ o celkovej výmere 791 m², nachádzajúce sa v nehnuteľnosti, špecifikovanej v čl. I bod 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Nebytové priestory**“).
3. Nebytové priestory uvedené v čl. I bod 2 tejto Zmluvy 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 Prenajímateľa podľa „Rámcovej dohody o zabezpečení stravovania pre žiakov a zamestnancov Gymnázia Ivana Kraska – Ivan Krasko Gimnázium, P. Hostinského 3, 979 01 Rimavská Sobota“ č. _____, uzatvorenej medzi zmluvnými stranami dňa _____.2023 (ďalej len „**Rámcová dohoda**“).
2. Nájomca sa zaväzuje Nebytové priestory užívať výlučne na účely a v súvislosti so zabezpečovaním stravovania pre stravníkov Gymnázia Ivana Kraska – Ivan Krasko Gimnázium a doplnkového predaja v bufete podľa Rámcovej dohody.

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:
 - a) vo výške 16,59 € / m² / rok - t.j. 47 mesiacov, v celkovej výške **51 397,20 €**
2. Nájomné sa platí za príslušný školský rok a je splatné **v 10 mesačných splátkach vo výške 1 284,93 €** (slovom: Jedentisícdivestoosemdesiatštyri EUR 93 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 to:
 - a) za odber plynu,
 - b) za vodné a stočné,
 - c) za teplo a teplú úžitkovú vodu,
 - d) za odvoz komunálneho odpadu
5. Prevádzkové náklady sa uhrádzajú bezhotovostne 1x mesačne v lehote splatnosti na výdavkový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy a to po ukončení kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom podľa skutočných meraní príslušného dodávateľa, resp. poskytovateľa služieb uvedených v bode 4. písm. a) až d) tohto článku ako reálna, pomerná, resp. percentuálna časť skutočných nákladov Prenajímateľa na základe dodávateľských faktúr definované 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. Nájomca je povinný uhrádzať Prevádzkové náklady 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.
8. V prípade, že Nájomca je v omeškaní s úhradou faktúry, je Prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške podľa § 369 ods. 2 a § 369a Obchodného zákonníka v znení zákona č. 9/2013 Z.z. v spojení s § 1 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z.z..

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný:
 - a) prevzaté prenajaté nebytové priestory užívať len v rozsahu určenom touto Nájomnou zmluvou a Rámcovou dohodou,
 - b) používať vlastné technologické vybavenie, nakoľko školská jedáleň je bez vybavenia,
 - c) 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,
 - d) 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,
 - e) 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,
 - f) uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou prenajatých nebytových priestorov mesačne,
 - g) uhrádzať náklady na udržiavanie priestorov, odovzdaných Prenajímateľom v stave spôsobilom na výkon dohodnutých činností, ktorých znehodnotenie, znečistenie alebo poškodenie spôsobil Nájomca,
 - h) 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,
 - i) 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:
 - a) v prípade potreby prístup k nehnuteľnému majetku v prenajatých nebytových priestoroch,
 - b) vykonávať kontrolu užívania nebytových priestorov a nehnuteľného majetku v súlade so Zmluvou,
 - c) vstupovať do prenajatých nebytových priestorov za účelom inventarizácie majetku v správe Prenajímateľa.

3. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetku škodu na prenajatom majetku, spôsobenú pri výkone práce zamestnancami Nájomcu.
4. 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.
5. Nájomca nie je oprávnený na predmet nájmu podľa článku I. tejto Zmluvy o nájme zriadiť záložné právo alebo ho inak zaťažiť.
6. Nájomca nie je oprávnený meniť účel nájmu podľa tejto Zmluvy o nájme. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
7. 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.
8. Najneskôr do ukončenia trvania Nájomnej zmluvy je Nájomca povinný predmetné nebytové priestory a hnutel'ný majetok v správe Prenajímateľa odovzdať Prenajímateľovi v stave, ako ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
9. Prenajímateľ je povinný:
 - a) protokolárne odovzdať Nájomcovi prenajaté Nebytové priestory do užívania v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, najneskôr 2 dni pred začatím plnenia Nájomnej zmluvy a Rámcovej dohody,
 - b) prenajaté Nebytové priestory ochraňovať a udržiavať v riadnom a prevádzkyschopnom stave,
 - c) na vlastné náklady zabezpečovať údržbu základného vybavenia Nebytových priestorov (zatečenie, maľovanie, prasknutý radiátor, resp. iné),
 - d) zabezpečiť pre Nájomcu plynulú dodávku vody, elektrickej energie a plynu,
 - e) vykonávať pravidelnú kontrolu dodržiavania predpisov požiarnej ochrany v spoločných nebytových priestoroch,
 - f) udržiavať trvalé voľné núdzové východy na únikové cesty, prístupy k uzáverom plynu, elektriny, vody a k hasiacim prístrojom,
 - g) poskytovať Nájomcovi dokumentáciu požiarnej ochrany (Požiarny štatút, Požiarne poplachové smernice, Požiarny evakuačný plán),
 - h) ohlásené závady odstrániť tak, aby nedošlo ku škodám na majetku zmluvných strán.
10. 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 1.10.2023 do 31.8.2027.
2. Nájomná zmluva môže zaniknúť pred uplynutím doby uvedenej v predchádzajúcom bode tohto článku, ak sa vyčerpá finančný limit Rámcovej dohody. O tejto skutočnosti bude Prenajímateľ písomne informovať Nájomcu vopred, a to minimálne 14 dní pred jej uplynutím.

Čl. VI

Ukončenie Zmluvy

1. Ukončenie trvania Nájomnej zmluvy nastane vždy, ak dôjde k ukončeniu trvania Rámcovej dohody o zabezpečení stravovania.
2. 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.
3. Prenajímateľ môže písomne, v jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení Nájomcovi, vypovedať Nájomnú zmluvu z nasledovných dôvodov:
 - a) ak Nájomca užíva prenajatý majetok v rozpore s Nájomnou zmluvou,
 - b) ak Nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) ak Nájomca opakovane porušil ktorúkoľvek povinnosť vyplývajúcu z tejto Nájomnej zmluvy alebo Rámcovej dohody.
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:
 - a) prenajatý nebytový priestor sa stal bez jeho zavinenia nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - b) 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 odstúpené.
6. Za závažné porušenie zmluvných povinností podľa bodu 5 sa považuje najmä, ak Nájomca:
 - a) opakovane užíva prenajatý majetok v rozpore s Nájomnou zmluvou alebo Rámcovou dohodou,
 - b) 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,
 - c) opakovane porušil ktorúkoľvek povinnosť vyplývajúcu z tejto Nájomnej zmluvy a Rámcovej dohody; opakovaním sa rozumie dva a viac krát,
 - d) 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 vypratím predmetu nájmu. Zaplacením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Prenajímateľa na uplatnenie náhrady škody, ktorá mu tým vznikne.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Pri riešení otázok výslovne neupravených touto Zmluvou sa zmluvné strany budú riadiť 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 a ustanoveniami ostatných aplikovateľných všeobecne záväzných právnych predpisov účinných na území Slovenskej republiky. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, súčasťou Zmluvy nie sú všeobecné obchodné podmienky Nájomcu ani akákoľvek ich časť, a to ani v prípade, ak by tieto Nájomca v procese verejného obstarávania akokoľvek použil, spomenul, alebo sa na ne odvolával.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv /www.crz.gov.sk/ v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
3. 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.
4. 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.
5. Akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy, ktoré je alebo sa stane neplatným, nezákonným alebo nevynútiteľným podľa platného práva, bude neúčinné len v rozsahu, v akom túto neplatnosť, nezákonnosť alebo nedostatok či stratu vynútiteľnosti postihuje právo, bez akéhokoľvek vplyvu na ostatné ustanovenia Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým ustanovením, ktoré bude platné a účinné a bude čo najlepšie zodpovedať jeho pôvodne zamýšľanému účelu.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade akejkolvek 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.
7. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, a to dve vyhotovenia pre Prenajímateľa a dve vyhotovenia pre Nájomcu.
8. 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.

bote, dňa

V Dim. Sol., dňa 7. 09. 2023

Za Nájomcu:

nam Szántóov

riaditeľka školy

Ing. Ladislav Bolyky

konateľ spoločnosti