

## Zmluva o nájme

uzatvorená v zmysle zák.č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
a podľa ust. § 663 a naši. Občianskeho zákonníka  
medzi zmluvnými stranami:

### Prenajímateľ:

Názov : **Rímskokatolícka cirkev biskupstvo Rožňava**

Sídlo : **Námestie baníkov 20**  
Zastúpený : **Mgr. Jozef Brigan, riaditeľ BÚ**

IČO : **00179108**  
DIČ : **2020403583**  
Bankové spojenie : **OTP Banka Slovensko, a.s.**  
IBAN: **SK 43 5200 0000 0000 1609 2552**

( ďalej len „prenajímateľ“ )

**a**

### Nájomca:

Názov : **Katolícka základná škola s materskou školou sv. Jána Nepomuckého, Kósu Schoppera 22, Rožňava**

Sídlo : **Kósu Schoppera 22, 048 01 Rožňava**  
Zastúpený : **Mgr. Miloš Gazdík**

IČO : **53515676**  
DIČ: **2121393560**  
Bankové spojenie : **VÚB, a.s. Rožňava**  
Číslo účtu : **1609853753/0200**  
IBAN : **SK 27 0200 0000 0016 0985 3753**

(ďalej len „nájomca“ )  
za nasledovných podmienok:

### **I.**

#### **Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom prenajímaných nehnuteľností nachádzajúcich sa v areáli na Ulici Kósu Schoppera č. 22, a to budovy:
  - a) zapísanej v katastri nehnuteľnosti na Liste vlastníctva č. 4050 vedenom Okresným úradom Rožňava, Katastrálnym odborom, okres Rožňava, obec Rožňava, pre katastrálne územie Rožňava ako stavba – budova základnej školy a vysokej školy sv. Alžbety, súpisné číslo 141 a popisné číslo 22, postavená na pozemku parcelné číslo 439, parcela registra „C“, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 172 m<sup>2</sup> a pozemku parcelné číslo 437, parcela registra „C“, druh pozemku

zastavané plochy a nádvoría o výmere 777 m<sup>2</sup>, parcela č. 446/4 o výmere 1059 m<sup>2</sup> a parcela č. 446/5 o výmere 1125m<sup>2</sup> /ďalej len „budova“/.

b) budova materskej školy na parcele registra C č. 440 o výmere 399 m<sup>2</sup>, parcele č. 446/3 o výmere 898 m<sup>2</sup> zapísaná na LV 3276 /ďalej len „budova“/.

2. V budove bližšie popísanej v ods. 1 tohto článku sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy o celkovej výmere prenajímanej plochy 3 440,62 m<sup>2</sup>, ktoré pozostávajú z:

a. Priestory na prízemí budovy časti A o celkovej výmere	699,94 m <sup>2</sup>
b. Priestory na prvom poschodí časti A o celkovej výmere	621,55 m <sup>2</sup>
c. Priestory na prvom poschodí časti B o celkovej výmere	556,28 m <sup>2</sup>
d. Priestory v suteréne budovy časti B o celkovej výmere	600,76 m <sup>2</sup>
e. Priestory v suteréne budovy časti A o celkovej výmere	398,12 m <sup>2</sup>
f. Priestory budovy materskej školy v suteréne o celkovej výmere	136,25 m <sup>2</sup>
g. Priestory budovy materskej školy na prízemí o celkovej výmere	216,44 m <sup>2</sup>
h. Priestory budovy materskej školy na poschodí o celkovej výmere	211,28 m <sup>2</sup>

3. Predmetom tejto zmluvy je aj prenájom tepelno-energetických zariadení v prenajímaných priestoroch kotolne katolíckej základnej školy a katolíckej materskej školy.
4. Predmetom nájmu sú aj pozemky parcela číslo 446/3 parcela registra C ostatná plocha, o výmere 898m<sup>2</sup> zapísaná na LV 3276. Parcela číslo 446/4 ostatná plocha o výmere 1059 m<sup>2</sup>; parcela číslo 446/5 ostatná plocha o výmere 1125m<sup>2</sup>; parcela číslo 439 registra „C“, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría o výmere 1 172 m<sup>2</sup> a pozemku parcelné číslo 437 registra „C“, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría o výmere 777 m<sup>2</sup>, na ktorom je postavená budova č. sp. 141/2 Kósu Schoppera č. 22, Rožňava zapísané na LV 4050.
5. Predmetom nájmu sú aj pozemky, a to na nasledovných parcelách KN parcely 446/7 parcela registra C ostatná plocha 560 m<sup>2</sup>, parcela registra C č. 446/6 o výmere 969 m<sup>2</sup> a ostatná plocha 446/12 o výmere 321 m<sup>2</sup>.

## II.

### Účel nájmu

1. Nájomca berie predmet nájmu do užívania za účelom zabezpečenia výchovno-vzdelávacieho procesu žiakov a detí v predškolskom veku Katolíckej základnej školy s materskou školou sv. Jána Nepomuckého v Rožňave a zabezpečenie stravovania žiakov a zamestnancov Katolíckej základnej školy s materskou školou sv. J. Nepomuckého v Rožňave.
2. Nájomca je oprávnený prenajaté priestory prenechať tretím osobám na základe písomnej požiadavky nájomcu a to len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Oprávnenými požiadavkami sú služby súvisiace s výučbovým procesom a činnosť ako napr. organizácie kurzov, školení, prednášok či prezentácií, ktoré nie sú v rozpore s katolíckou náukou.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi TEZ prenajímateľa, ktoré slúži výhradne na výrobu, rozvod a dodávku tepelnej energie pre ústredné vykurovanie. Prenajímateľ zároveň zveruje nájomcovi právo predmet nájmu prevádzkovať a spravovať, tak aby bola pokrytá dodávka tepla v celom objekte.

## III.

### Doba nájmu

1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.4.2021.

#### IV. Výška a splatnosť nájomného

Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na výške nájomného takto:

1. Nájomné za využívané nebytové priestory katolíckej základnej školy ku dňu podpísania zmluvy o celkovej výmere **1 615,38 m<sup>2</sup>** je dohodnuté vo výške **10,- € za 1 m<sup>2</sup>/rok**.
2. Nájomné za využívané nebytové priestory katolíckej materskej školy ku dňu podpísania zmluvy o celkovej výmere **179,04 m<sup>2</sup>** je dohodnuté vo výške **10,- € za 1 m<sup>2</sup>/rok**.
3. Celková výška ročného nájmu je spolu: **17 944,20 Eur**.
4. **Nájomné je splatné mesačne sumou 1 495,35 €,** vždy do 15.dňa kalendárneho mesiaca, a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet prenajímateľa číslo: SK 43 5200 0000 0000 1609 2552, variabilný symbol: číslo faktúry. Na základe situácie, ktorá v škole nastala bude prvé nájomné vyfakturované do 30.4.2021.
5. Nájomné, ktoré uhradí nájomca 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.
6. 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 hradí nájomca sám, na základe samostatne uzavretých dodávateľsko-odberateľských zmlúv, medzi nájomcom a dodávateľom služieb, ako aj náklady spojené s prevádzkovaním a údržbou dvoch elektrických brán a dvoch brán, ktoré uzatvárajú priestor s Diecéznou charitou Rožňava.
7. Náklady spojené s prevádzkovaním a údržbou dvoch elektrických brán a ostatných brán v areáli školy hradí nájomca.
8. Rozúčtovanie nákladov uvedených v bode 5. a 6. čl. IV tejto zmluvy medzi nájomcom a ďalším nájomníkom v budove základnej školy, ktorá je predmetom nájmu tejto zmluvy v čl. I bod 1, teda nájomca 2: Vysoká škola sv. Alžbety, zabezpečí nájomca tejto zmluvy Katolícka základná škola s materskou školou sv. Jána Nepomuckého samostatnou zmluvou s nájomcom 2: Vysoká škola sv. Alžbety.
9. 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 zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
10. Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním prenajatých priestorov, platený prostredníctvom banky, je splnený pripísaním platenej sumy na účet prenajímateľa uvedený v príslušnej faktúre prenajímateľa.
11. Nájomca sa zaväzuje znášať všetky náklady spojené so súdnym aj mimosúdnym vymáhaním pohľadávok vzniknutých z titulu dlžného nájomného a platieb za služby.

#### V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup k prenajatým priestorom tak, aby ich nájomca mohol 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 nájomca je povinný mu tento prístup umožniť, za účelom zistenia, či nájomca užíva nebytové priestory dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom nájmu podľa čl. II. tejto zmluvy.

## VI.

### Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a len na účely, na ktoré sú stavebne určené a zmluvnými stranami dohodnuté. Nájomca podpisom tejto zmluvy zároveň vyhlasuje, že pri uzatvorení tejto zmluvy bol prenajímateľom oboznámený s účelom užívania prenajatých priestorov.
2. Nájomca sa zaväzuje počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na prenajatých priestoroch, inak zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. V prípade, ak hrozí na prenajatých priestoroch škoda, alebo ak už škoda bola na prenajatých priestoroch spôsobená, nájomca bez zbytočného odkladu vykoná vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenie jej následkov. O týchto skutočnostiach je nájomca povinný bez zbytočného odkladu písomne informovať prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať vykurovanie počas celého týždňa teda aj počas víkendu a to tak, aby nebol nijakým spôsobom obmedzený proces vyučovania u nájomcu v obidvoch budovách, ako aj nájomcu č.2 Vysoká škola zdravotníctva a sociálnej práce sv. Alžbety.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú správu a údržbu prenajatých plôch. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu prenajatých priestorov a na vlastné náklady zabezpečiť ich upratovanie. Nájomca je povinný 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. Starat' sa o estetický vzhľad majetku a udržiavať ich v riadnom stave. Trvalo primerane udržiavať a upratovať priestory budovy, priestranstvá školského areálu. Okrem toho je povinný zabezpečovať upratovanie príslušnej časti chodníka, schodov i odhrabávanie snehu pred vchodom do budovy a pred bránami resp. po dohode podmienok s Vysokou školou sv. Alžbety aj uvedené plochy pred nimi prenajatým a užívaným priestorom.
5. Nájomca je povinný zabezpečovať plnenie všetkých úloh vyplývajúcich z platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarimi, t.j. Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi 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.
6. Nájomca je povinný 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.
7. Nájomca sa zaväzuje 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).
8. Nájomca je povinný zabezpečiť údržbu, upratovanie a pravidelné vetranie v priestoroch školy a materskej školy vrátane suterénov, kaplnky a auly.
9. Nájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, predpisov hygienických ako i protipožiarnych. Za všetky ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov zodpovedá v plnom rozsahu.
10. Nájomca sa zaväzuje vykonávať alebo zabezpečovať v prenajatých priestoroch bežné udržiavacie práce a drobné opravy na vlastné náklady. Za bežné udržiavacie práce a drobné opravy sa považujú všetky práce a opravy, ktoré jednotlivo neprevyšujú sumu 1000,- EUR s DPH. Nájomca je povinný každú opravu nahlásiť prenajímateľovi. Prenajímateľ je oprávnený v prípade

nečinnosti nájomcu vykonať tieto práce na náklady nájomcu v prípade, ak nájomca na výzvu prenajímateľa nereaguje v lehote 5 dní.

11. Nájomca je oprávnený na svoje náklady vykonať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy a iné zmeny len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi svoje stanovisko k písomnému návrhu nájomcu na vykonanie stavebných úprav a iných zmien, vrátane úpravy povrchu vnútorných stien a podláh prenajatých priestorov do 30 dní odo dňa jeho doručenia prenajímateľovi. Nájomca je povinný, 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. Nájomca nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatých priestorov. Prenajímateľ je oprávnený žiadať o navrátenie prenajatých priestorov do pôvodného stavu.
12. Nájomca je oprávnený označiť prenajaté priestory svojim názvom, avšak za podmienky, že nebude akokoľvek zmenený vonkajší vizuál budovy, na základe dohody s prenajímateľom a za podmienok ním stanovených.
13. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prebral a zhodnotil s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

#### **Čl. VII. Ostatné dojednania**

1. Nájomca a zároveň vedenie Katolíckej základnej školy s materskou školou (ďalej len KZŠsMŠ) sa zaväzuje, že v súlade s príslušnými zákonmi a predpismi SR vynaloží maximálne úsilie pri hľadaní finančných zdrojov a rozvoj výchovno-vzdelávacej činnosti pre potreby KZŠsMŠ a to z rôznorodých projektov a fondov na to určených. Nájomca sa zaväzuje navrhovať riešenia, hľadať spôsoby a metódy, participovať na aktivitách a projektoch bezprostredne súvisiacich s KZŠsMŠ a poskytnúť svoje know-how na zlepšenie výchovnovzdelávacieho procesu a vytvorenie kultúrneho a moderného prostredia školy.

#### **Čl. VIII Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah je možné ukončiť dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou.
2. Nájom sa skončí:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
  - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu;
  - c) zánikom predmetu nájmu.
3. Ktorákoľvek so zmluvných strán je oprávnená podať výpoveď najneskôr však do 31.5. príslušného roka pričom výpovedná doba uplynie 31.8. príslušného roka.

#### **Čl. IX. Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou, iba vo forme písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené riadia sa príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
3. Všetky písomnosti, týkajúce sa náležitostí uvedených v tejto zmluve, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky, budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované osobne oproti podpisu alebo listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať,

- alebo na tretí pracovný deň odo dňa podania na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
4. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť predmet tejto zmluvy.
  5. Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých 2 exempláre dostane prenajímateľ a 2 exempláre dostane nájomca.
  6. Zmluvné strany vyhlasujú, že nemajú námietky proti forme a obsahu tejto zmluvy, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho ju vo vlastnom mene podpisujú.
  7. Táto zmluva nadobúda platnosť a zároveň účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. Zároveň dňom nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy končí sa platnosť a účinnosť všetkých zmlúv a dodatkov zmlúv o nájme, doposiaľ uzatvorených medzi zmluvnými stranami.
  8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú: Príloha č.1 Zoznam tepelno – energetických zariadení a príslušenstva, nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch kotolne v budove, ktorú užíva KZŠ a Príloha č.2 Zoznam tepelno – energetických zariadení a príslušenstva, nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch kotolne v budove, ktorú užíva KMŠ a Príloha č. 3 Pôdorys prenajatej plochy.

V Rožňave dňa: 30.3.2021

V Rožňave dňa: 30.3.2021

**Prenajímateľ :**

Rímskokatolícka cirkev  
Biskupstvo Rožňava



Mgr. Jozef Riadil

**Schvále**



**Nájomca :**

Katolícka z...  
sv. Jána N...





adu: 30.3.2021

u školou  
adná škola  
i školou  
muckého  
2, 048 01 Rožňava