

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších platných právnych predpisov a ust. § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších platných právnych predpisov, medzi účastníkmi:

Prenajímateľ :

Meno: Rímskokatolícka cirkev, farnosť Kluknava
Sídlo: Kluknava č. 684
Adresa pre doručovanie: Kluknava č. 684, 053 51 Kluknava, SR
Štatutárny zástupca: Mgr. Jozef Palenčár, farár
Právna forma: cirkevná
Registrácia: štátom registrovaná cirkev podľa zákona č. 308/1991 Zb.
IČO: 31 966 268
DIČ: / IČ DPH: 2021789110 / neplatiteľ DPH
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s., pobočka
IBAN: SK
SWIFT: GIBASKBX

(ďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom tvare)

Nájomca:

Meno: Obec Kluknava
Sídlo: Kluknava č. 177
Adresa pre doručovanie: Kluknava č. 177, 053 51 Kluknava, SR
Štatutárny zástupca: Ing. Štefan Kováč, starosta
Právna forma: obec / všeobecná verejná správa
Registrácia: zákon o obecnom zriadení č. 369/1991 Zb.
IČO : 00 329 274
DIČ: / IČ DPH: 2021331477 / neplatiteľ DPH
Bankové spojenie: Prima Banka, a.s., pobočka
IBAN: SK
BIC: KOMASK2X

(ďalej len „nájomca“ v príslušnom tvare)

(spoločne ďalej aj ako „zmluvné strany“)

súčasne vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom v súlade s ustanoveniami § 7 resp. 8 a § 19a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších platných právnych predpisov a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že túto Zmluvu uzatvárajú za nasledovných podmienok:

Článok I.

Predmet zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom predmetu nájmu – nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. území Kluknava, okres Gelnica, doteraz zapísaných na liste vlastníctva č. 1047 Okresným úradom Gelnica, katastrálnym odborom vedeným pre kat. územie a Obec Kluknava, ako
 - stavba súp. číslo 190, druh stavby: budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, nachádzajúca sa na pozemku C-KN parc. č. 16,
 - pozemok C-KN parc. č. 16, druh pozemku zastavané plochy a nádvorí, výmera 1753 m²,

pod bodom B/1 listu vlastníctva na mene v tejto zmluve označeného prenajímateľa v celosti.
V časti C-LV č. 1047 „Ďarchy“, „Iné údaje“ a „Poznámka“ sa zápis obmedzujúci uzatvorenie tejto zmluvy nenachádza.

- 1.2. K stavbe, v ktorej sa nachádza predmet nájmu patria tieto siete: elektrická prípojka, prípojka zemného plynu, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka.
- 1.3. Prenajímateľ dáva nehnuteľnosti špecifikované v bode 1.1. a 1.2. čl. I. tejto zmluvy do užívania nájomcovi a nájomca ich preberá do užívania. Nájomca sa zaväzuje ich užívať tak, ako je to dohodnuté touto nájomnou zmluvou.
- 1.4. Špecifikácia nebytových priestorov nachádzajúcich sa v stavbe súp. č. 190 je uvedená v situačnom nákrese „dispozičné riešenie priestorov“, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok II. Účel a doba nájmu

- 2.1. Nájomca preberá predmet zmluvy do nájmu za účelom jeho využitia v súlade s jeho stavebnotechnickým určením a na výchovy a vzdelávania detí formou materskej školy, ktorej zriaďovateľom je Obec Kluknava, IČO: 00 329 274.
- 2.2. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2018 do 15.07.2035.
- 2.3. Zmluvné strany sa dohodli na práve opcie po uplynutí doby nájmu na ďalších 5 (päť) rokoch, ktoré právo si nájomca musí uplatniť u prenajímateľa najneskôr 3 (tri) mesiace pred ukončením dohodnutej doby nájmu. Podmienkou je, že účel nájmu zostane zachovaný a nájomca nebude mať žiadne nedoplatky na nájomnom a službách spojených s nájmom, dodávku ktorých pre nájomcu v zmysle tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ. Prenajímateľ môže v lehote 12 (dvanásť) mesiacov pred uplynutím doby nájmu upozorniť nájomcu, že po skončení doby nájmu nepredĺži nájom nehnuteľností/nebytových priestorov a neumožní uplatnenie práva opcie z dôvodu neplnenia dohodnutých podmienok zmluvy zo strany nájomcu.
- 2.4. Nájomný vzťah skončí uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný. Nájom môže skončiť písomnou výpoveďou, odstúpením od zmluvy alebo dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 2.5. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších platných právnych predpisov.
- 2.6. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších platných právnych predpisov.
- 2.7. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane, pritom táto neskončí skôr než aktuálne plynúci školský rok.
- 2.8. V prípade, že doporučenú zásielku zaslanú na adresu druhej zmluvnej strany Pošta vráti ako nevyžiadajú v úložnej lehote, považuje sa za deň doručenia posledný deň tejto lehoty na uloženie listovej zásielky na Pošte. Uvedené platí pri doručovaní akýchkoľvek listín, dokumentov, oznámení, faktúr a iných povinností a dokladov podľa tejto zmluvy.
- 2.9. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný vypratať a vyčistiť celý predmet nájmu.
- 2.10. Nájomca nemôže preniesť práva a povinnosti pre neho vyplývajúce z tejto zmluvy na tretiu osobu.
- 2.11. Nájomca nesmie na predmet nájmu, a to ani len na jeho časť, zriadiť záložné právo, vecné bremeno, alebo ho akokoľvek inak zaťažiť.

Článok III.

Cena nájmu a jej splatnosť

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu vo výške 1,- €/rok (slovom: jedno euro ročne).
- 3.2. Cena nájmu vo výške 1,- €/rok (slovom: jedno euro ročne) je splatná na bankový účet prenajímateľa uvedený v jeho označení ako zmluvnej strany, vždy najneskôr do 15. dňa tretieho mesiaca kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné uhrádza. Nájomné sa uhrádza na základe tejto zmluvy, ktorá svojím obsahom spĺňa zákonom požadované náležitosti úplného daňového dokladu, a preto sa nevyžaduje fakturácia ceny nájmu.
- 3.3. Prenajímateľ nájomcovi nezabezpečuje žiadne služby spojené s nájmom. Nájomca si vo vlastnom mene, na svoju zodpovednosť a nebezpečenstvo a na svoje náklady zabezpečí dodávku všetkých služieb spojených s nájmom, ktorých dodávku bude potrebovať k zabezpečeniu výkonu predmetu svojej činnosti.
- 3.4. Službou spojenou s nájmom sa rozumie najmä odber a dodávka elektrickej energie, zemného plynu, tepla, studenej pitnej a úžitkovej vody, ohrev vody, vývoz smetí a TKO, likvidácia odpadov a i.
- 3.5. Splnenie povinnosti nájomcu zaplatiť prenajímateľovi nájomné dohodnuté touto zmluvou sa považuje dňom pripísania platenej sumy na bankový účet prenajímateľa v jeho banke. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou splatnej sumy nájomného alebo ceny služieb spojených s nájmom, ktorých dodávku pre nájomcu zabezpečuje prenajímateľ, prenajímateľ môže požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,06 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Ak si prenajímateľ bude uplatňovať svoje právo na zaplataenie takto dohodnutej zmluvnej pokuty, musí to nájomcovi vyúčtovať vystavením faktúry (daňového dokladu).

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať celý predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na bežné užívanie a ručí nájomcovi za plný a ničím nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetných nebytových priestorov. Nájomca prehlasuje, že celý predmet nájmu dobre pozná a tento preberá do užívania titulom nájmu nebytových priestorov v stave spôsobilom na bežné užívanie bez závad. Odovzdaniu a prevzatiu predmetu nájmu predchádzala spoločná fyzická obhliadka celého predmetu nájmu za účasti zástupcu prenajímateľa a nájomcu, pri ktorej bol vizuálne overený stav priestorov, konštrukcií, preskúšaná funkčnosť vykurovacích telies a armatúr, funkčnosť sanitárnych predmetov, batérií, sifónov, uzáverov a funkčnosť elektroinštalčných vypínačov, zásuviek a osadených svietidiel. Závady, ktoré by bolo potrebné odstrániť, neboli zistené.
- 4.2. V nadväznosti na čl. IV. bod 4.1. prenajímateľ je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečiť vykonanie všetkých odborných prehliadok a skúšok v objekte nájmu existujúcich technických zariadení (ďalej iba VTZ) a ďalších technických zariadení, pričom má povinnosť aj zabezpečiť odstránenie prípadných závad a nedostatkov zistených týmito odbornými prehliadkami a skúškami a predložiť ich k nahliadnutiu nájomcovi najneskôr pri samotnom odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi.
- 4.3. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní predmetu nájmu počas celej doby platnosti tejto zmluvy a až do času odovzdania celého predmetu nájmu späť prenajímateľovi zabezpečovať bezpečnosť a ochranu zdravia pre seba a pre všetkých svojich zamestnancov, alebo spolupracovníkov, ako aj ďalších osôb, konajúcich v jeho mene alebo pre nájomcu, taktiež osôb pohybujúcich sa v prenajatom nebytovom priestore, alebo aj mimo neho, tzn. v celom objekte tvoriacom predmet nájmu:

- 4.3.1. Dodržiavať platné právne predpisy právneho poriadku SR a normy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, zásad bezpečného správania sa na prenajatom pozemku aj mimo neho (ak tento je predmetom nájomnej zmluvy), príp. pokynov prenajímateľa.
- 4.3.2. Dodržiavať povinnosti vyplývajúce z platných zákonov právneho poriadku SR o požiarnej ochrane a odpadovom hospodárstve.
- 4.4. V nadväznosti na čl. IV. bod 4.3.2. je prenajímateľ povinný najneskôr pri odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi predložiť „Dokumentáciu požiarnebezpečnostného riešenia stavby“, resp. dokumentáciu „Požiarnebezpečnostnej charakteristiky užívanej stavby (v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o OPP a vykonávacej Vyhlášky č. 121/2002 Z. z.).
- 4.5. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí zabezpečenie celého predmetu nájmu, najmä uzamykanie všetkých vchodov a vstupných brán do objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
- 4.6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi, alebo ním povereným osobám vstupovať do prenajatých priestorov za účasti oprávnených zástupcov nájomcu, a to za účelom riešenia mimoriadnych udalostí (evakuácia osôb a majetku a pod.), ako aj z dôvodu kontroly dodržiavania účelu a využívania nájmu nájomcom v zmysle čl. II. bod 2.1. tejto zmluvy tak, aby nebola narušená činnosť nájomcu.
- 4.7. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť riadnu ochranu celého predmetu nájmu ako aj všetkých vecí daných mu prenajímateľom do užívania, pred poškodením, stratou alebo zničením, alebo akýmkoľvek užívaním inou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.8. Nájomca je zodpovedný za všetky škody spôsobené na predmete nájmu, ako aj na majetku tretích osôb, ktoré spôsobil sám svojou činnosťou alebo cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu s vedomím nájomcu.
- 4.9. Prenajímateľ nájomcovi nezodpovedá za škody spôsobené živelnými pohromami, požiarimi a krádežou na hnutelnom majetku nájomcu, ktorý sa nachádza v/na predmete nájmu.
- 4.10. Nájomca si na vlastné náklady s príslušnou poisťovňou zriadi zmluvné poistenie vecí, ktoré vnesie do predmetu nájmu on sám, alebo osoby, ktorým umožní vstup do priestorov tvoriacich predmet nájmu.
- 4.11. Prenajímateľ zodpovedá za poistenie nehnuteľností, v ktorých sa predmet nájmu nachádza, ako aj za daň z nehnuteľností. Náklady s tým spojené uhradza prenajímateľ.
- 4.12. Nájomca nesmie vykonať na predmete nájmu žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani vtedy, keby tak chcel urobiť a uhradiť náklady s tým spojené zo svojho, ak touto zmluvou nie je dohodnuté inak.
- 4.13. Čistenie a upratovanie a drobné opravy a údržbu prenajatých priestorov si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Opravy účelovej povahy a drobné opravy vo vnútri nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu si zabezpečí nájomca na svoje vlastné náklady. Ostatné opravy a udržiavania podstaty budovy počas celej doby nájmu bude realizovať nájomca na svoje náklady.
- 4.14. Účtovné odpisy technického zhodnotenia na predmete nájmu financované nájomcom odpisuje počas doby nájmu nájomca.
- 4.15. Nájomca je povinný riadne a v náležitom stave udržiavať vonkajšie priestory, chodníky, prístupové cesty vrátane ich zimnej údržby. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- 4.16. Nájomca nesmie bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na predmete nájmu vykonať stavebno-technické úpravy, môže tak urobiť, ak k tomu prenajímateľ vopred udelí písomný súhlas formou písomného a číslovaného dodatku k tejto zmluve. Ak sa k takýmto úpravám a stavebnotechnickým zásahom vyžaduje súhlas aj iných orgánov, nájomca je povinný so súhlasom prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať a až potom je oprávnený vykonať úpravy. Porušenie čo i len jednej z povinností uvedených v tomto článku zmluvy zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy, alebo jej vypovedanie.

- 4.17. Nájomca je oprávnený na vonkajšiu fasádu budovy, pred vstupom do školy/úradu/prevádzkarne nájomcu, osadiť informačnú tabuľu a primerane označiť ním užívaný objekt (svoj úrad/prevádzkareň) v súlade so všeobecne platnou právnou úpravou a len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa (a ak ide o kultúrnu pamiatku až po súhlase prísl. orgánu vykonávajúceho dohľad nad správou kultúrnych pamiatok), ako aj orgánu samosprávy (Obce/Mesta), ktorý k umiestneniu takej tabule je podľa zákona o obecnom zriadení kompetentný vydať svoje rozhodnutie.
- 4.18. Nájomca je povinný pred skončením nájmu celý predmet nájmu vypratať a vyčistiť. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi celý predmet nájmu v stave spôsobilom na ďalšie bežné užívanie, v stave v akom mu bol odovzdaný, pričom sa berie ohľad na obvyklé užívanie. Ak prenajímateľ financoval úpravy a opravy predmetu nájmu počas nájomného vzťahu s nájomcom, potom tento zlepšený stav veci sa započítava do povinnosti nájomcu odovzdať ho prenajímateľovi. Odovzdaniu a prevzatiu predmetu nájmu bude predchádzať spoločná fyzická obhliadka predmetu nájmu za účasti zástupcu prenajímateľa a nájomcu, pri ktorej bude vizuálne overený stav priestorov, konštrukcií, preskúšaná funkčnosť vecí a zariadení, ktoré boli dané do užívania nájomcovi. Výsledok o priebehu spoločnej fyzickej obhliadky bude uvedený v písomnom protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
- 4.19. Pre prípad akéhokoľvek ukončenia nájmu sa zmluvné strany dohodli a bez výhrad súhlasia s tým, že prenajímateľ nie je povinný nájomcovi uhradiť prípadné zhodnotenie predmetu nájmu alebo protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatej veci v zmysle ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších platných právnych predpisov. V takom prípade bude nárok nájomcu na zhodnotenie predmetu nájmu alebo protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatej veci v zmysle ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vysporiadaný bezodplatne ku dňu skončenia nájmu.

Čl. V.

Ostatné a záverečné ustanovenia

- 5.1. V ostatnom, čo nebolo v tejto zmluve výslovne dohodnuté platia ustanovenia Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších platných právnych predpisov a iné príslušné ustanovenia všeobecne platných právnych predpisov upravujúcich nájom a podnájom nebytových priestorov.
- 5.2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej potvrdenia štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán, pričom na strane prenajímateľa sa pre platnosť a právnu záväznosť tejto zmluvy okrem podpisu zmluvy štatutárnym zástupcom prenajímateľa vyžaduje aj schválenie a podpísanie zmluvy spišským biskupom (tzv. schvaľovacia doložka), inak je neplatná.
- 5.3. Ak pre niektorého účastníka tejto zmluvy je zákonom stanovená povinnosť zverejnenia tejto zmluvy v prísl. registri zmlúv, potom platí, že účinnosť tejto zmluvy nastane dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v prísl. registri v zmysle ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších platných právnych predpisov.
- 5.4. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať po dohode zmluvných strán, pričom sa vyžaduje písomná forma číslovaného dodatku k tejto zmluve a konanie štatutárnymi zástupcami tak, ako je uvedené v predchádzajúcom texte zmluvy (konanie zástupcov zmluvných strán a schvaľovacia doložka).
- 5.5. Zmluvné strany podpísaním tejto zmluvy si vzájomne vyjadrujú súhlas so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších platných právnych predpisov.
- 5.6. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy, alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť)

novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením. Členenie zmluvy a jej titulky nie sú pre výklad zmluvy podstatné.

- 5.7. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa touto zmluvnou stranou písomne oznámená. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (prijemcom). Písomnosti sa považujú za riadne doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti, alebo uplynutím úložnej doby určenej poštovým poriadkom Pošty. V prípade, že doporučenú zásielku zaslanú na adresu druhej zmluvnej strany Pošta vráti ako nevyžiadanú v úložnej lehote, považuje sa za deň doručenia posledný deň tejto lehoty na uloženie listovej zásielky na Pošte. Uvedené platí pri doručovaní akýchkoľvek listín, dokumentov, oznámení, faktúr a iných povinností a dokladov podľa tejto zmluvy.
- 5.8. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že majú právnu spôsobilosť na právne úkony, pred podpisom si túto zmluvu prečítali a jej celému obsahu a vo všetkom porozumeli, že túto zmluvu uzavierajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne v súlade s platnými právnymi predpismi, bez tiesne a nevýhodnosti zmluvných podmienok, že neplnili nič okrem toho čo je v tejto zmluve uvedené a preto na znak súhlasu s jej obsahom túto podpisu.
- 5.9. Podpísaním tejto zmluvy končí platnosť a účinnosť Nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi tými stými účastníkmi na ten istý predmet nájmu dňa ...
- 5.10. Zmluva pozostáva zo 6 (šesť) strán textu, vyhotovuje sa v 5 (päť) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých 2 (dva) sú určené prenajímateľovi a 2 (dva) nájomcovi. Jeden (1) rovnopis je určený Okresnému úradu Gelnica, katastrálnemu odboru, k zápisu právnej skutočnosti „účastník právneho vzťahu: nájomca“ na list vlastníctva prenajímateľa (LV č. 1047 katastrálne územie Kluknava) na základe tejto zmluvy.
- 5.11. Prílohou tejto zmluvy sú:
- a) Snímka z katastrálnej mapy a výpis listu vlastníctva č. 1047 kat. územia Kluknava
 - b) Situačný náčrt stavby – dispozičné riešenie priestorov.

V Kluknave, dňa 13. 02. 2018

Za prenajímateľa:
Rímskokatolícka cirkev
farnosť Kluknava

Za nájomcu:
Obec Kluknava
IČO: 00 329 274

.....
Mgr. Jozef Palenčár
farár

.....
Ing. Štefan Kováč
starosta

Za Rímskokatolícku cirkev
Biskupstvo Spišské Podhradie:

Schvaľovacia doložka: SUHLASIM

V Spišskom Podhradí, dňa

.....
Mons. ThDr. Štefan Sečka, PhD.
spišský diecézny biskup