

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v účinnom znení
v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľ: Rímskokatolícka farnosť Božieho Milosrdenstva, Svinia
So sídlom: Jozefa Dobranského 32/8, 082 32 Svinia
IČO: 31 978 495
DIČ: 2020547925
Štatutárny orgán: Juraj Valluš, farár
IBAN: SK41 0900 0000 0000 9628 5636
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Obec Svinia
So sídlom: Hlavná 87/10, 082 32 Svinia
IČO: 00 327 760
DIČ: 2020548167
Štatutárny orgán: Miroslav Nawrat, starosta obce
IBAN:
(ďalej len ako „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností vedených Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor v katastri nehnuteľnosti pre kat. územie **Svinia**, obec Svinia, okres Prešov, na LV č. 456, a to:
 - a) pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 355/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2248 m²
 - b) pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 355/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 293 m², na ktorom sa nachádza stavba uvedená v písm. c) tohto článku tejto zmluvy (ďalej len ako „pozemky“),
 - c) nebytových priestorov situovaných v stavbe so súp. číslom 9, postavenej na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 355/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 293 m², druh stavby: budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: základná škola, pričom celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov predstavuje 308 m² (ďalej len ako „nebytové priestory“)
(pozemky a nebytové priestory spolu ďalej aj ako „predmet nájmu“ alebo „nehnuteľnosti“).LV č. 456 je prílohou č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Prenajímateľ prostredníctvom tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nehnuteľnosti špecifikované v ods. 1 tohto článku tejto zmluvy za podmienok v tejto zmluve dohodnutých a nájomca berie predmetné nehnuteľnosti do nájmu a zaväzuje sa za ne riadne uhrádzať nájomné dohodnuté v tejto zmluve.

- Predmet nájmu je znázornený v grafickom náčrte/pôdoryse predmetu nájmu, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy a jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. Nájomca je oboznámený so stavom predmetu nájmu a preberá ho v stave, v akom sa nachádza pri podpise tejto zmluvy.

Článok II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na účely zabezpečenia výučby žiakov Základnej školy s materskou školou Svinia a jej prevádzkovania.
2. Nájomca je povinný sám na svoje náklady zabezpečiť potrebné povolenia, oprávnenia, súhlasy a iné dokumenty alebo doklady od príslušných orgánov potrebné na dosiahnutie účelu tejto zmluvy.
3. Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na iný ako zmluvne dojednaný účel bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok III.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva je uzavretá na dobu neurčitú odo dňa **01. 02. 2022**.

Článok IV.

Úhrada nájomného a služieb

1. Zmluvné strany sa dohodli na určení výšky nájomného:

a) za nebytové priestory:	2.054,- EUR ročne
b) za pozemok:	0,03 EUR/m ² ročne, t.j. 67,44 EUR ročne
spolu v sume:	2.121,44 EUR ročne za celý predmet nájmu.
2. Nájomné je splatné na základe tejto zmluvy bezhotovostným platobným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy **ročne vždy do 30. 06. príslušného kalendárneho roka**, za ktorý sa platba nájmu uhradza. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania peňažnej sumy na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania peňažnej sumy na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve. V prípade zmeny peňažného ústavu alebo zmeny čísla účtu prenajímateľ oznámi nájomcovi túto skutočnosť najneskôr do 10 dní od uskutočnenia tejto zmeny.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhradiť nájomné za predmet nájmu za obdobie od 01. 02. 2022 do 31. 12. 2022 v plnej výške **1940,54 EUR**, pričom platí, že predmetné nájomné je splatné v zmysle dohody zmluvných strán do 31. 08. 2022.
4. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že v prípade, ak prenajímateľovi vznikne povinnosť úhrady DPH v súvislosti s plnením tejto zmluvy, nájomca je povinný hradiť prenajímateľovi spolu s nájomným aj príslušnú čiastku DPH určenú v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné za predmet nájmu od **01. 02. 2022**.
6. V sume nájomného za predmet nájmu **nie sú** zahrnuté úhrady za služby a plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, a to úhrady za náklady vzniknuté alebo merané v predmete nájmu, najmä náklady na spotrebu plynu, poplatky za odber studenej a teplej vody, náklady na spotrebu elektrickej energie, dodávka tepla, úhrada za odpady (ďalej spolu len ako „poplatky za služby“).
7. Prenajímateľ dáva nájomcovi podpisom tejto zmluvy **súhlas**, aby uzavrel s príslušnými dodávateľmi médií vo vlastnom mene zmluvy o odbere. V zmysle jednotlivých takto uzavretých zmlúv je nájomca povinný uhrádzať dodávku jednotlivých médií na základe zálohových faktúr, resp. vyúčtovania.

8. V prípade omeškania s úhradou nájomného vzniká prenajímateľovi právo uplatniť si voči nájomcovi nárok na úhradu úrokov z omeškania v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
9. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05% z ročného nájomného určeného podľa ods. 1 tohto článku tejto zmluvy za každý aj začatý deň omeškania nájomcu so zaplatením nájomného.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený prehodnotiť výšku nájomného vždy po uplynutí jedného kalendárneho roka trvania doby nájmu a písomne vyzvať nájomcu na uzavretie dodatku, ktorým dôjde k zmene nájomného. V prípade, že medzi zmluvnými stranami nedôjde k písomnej dohode (uzavretiu dodatku k tejto zmluve) o zmene nájomného do 2 mesiacov odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa zvyšuje sa dohodnuté nájomné o mieru inflácie oficiálne zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, v prípade ak pôjde o kladné číslo. Nájomné sa zvyšuje počnúc prvým dňom kalendárneho roka nasledujúceho po doručení výzvy nájomcovi podľa tohto bodu. Nájomca dáva k tejto úprave svoj výslovný predchádzajúci súhlas.
11. Daň z nehnuteľností, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, uhrádza nájomca správcovi dane za príslušný rok.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný najmä:
 - a) najneskôr do 7 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy odovzdať nájomcovi predmet nájmu v rozsahu dohodnutom zmluvou, v stave spôsobilom na dohovorené, príp. obvyklé užívanie,
 - b) rešpektovať pri výkone svojich práv práva nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - c) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.
2. Nájomca je povinný najmä:
 - a) prevziať od prenajímateľa predmet nájmu,
 - b) užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi,
 - c) riadne platiť úhrady za nájom vo výške a v termínoch dohodnutých v tejto zmluve,
 - d) riadne platiť všetky správne, miestne a iné zákonné poplatky, ktoré sú alebo budú vyrubené v súvislosti s činnosťou nájomcu v/na predmete nájmu podľa tejto zmluvy,
 - e) zdržať sa zásahov do práv prenajímateľa a vlastníka nad rámec dohodnutý v tejto zmluve,
 - f) robiť akúkoľvek údržbu, opravy a úpravy predmetu nájmu, ktoré sú potrebné a ktorými nedochádza k zmene na predmetu nájmu na vlastné náklady. Robiť údržbu, opravy a úpravy predmetu nájmu nad tento rámec na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade potreby urobiť nevyhnutné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za takto vzniknuté škody.
 - g) udržiavať čistotu a poriadok v/na predmete nájmu, ako aj priestorov pred ním, kosenie ako aj zimnú údržbu - odpratávanie snehu,
 - h) nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy na predmete nájmu podľa tejto zmluvy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na svoje náklady, pričom **musí byť dôsledne zachovaný aktuálny účel využitia objektu (školské zariadenie)**. Projektovú dokumentáciu, resp. iné dokumenty v súlade s platnou právnou úpravou zabezpečuje nájomca na svoje náklady.

Prenajímateľ je oprávnený, nie však povinný dať svoj predchádzajúci súhlas po predložení schválenej projektovej dokumentácie, resp. iných dokumentov v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov,

- i) zabezpečiť sám a na svoje náklady majetok, ktorý vnesie na/do predmetu nájmu pred poškodením, príp. odcudzením a poistiť ho. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na vnesenom majetku nájomcu, ktoré by z tohto titulu vznikli.
 - j) zabezpečiť a dodržiavať sám a na svoje náklady všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, vrátane zabezpečenia predmetu nájmu predpísanými zariadeniami, zabezpečovať ich funkčnosť, pravidelnú kontrolu, ako aj školenie svojho personálu, vlastný požiarny štatút, evakuačný plán a požiarne poriadky, príp. iné dokumenty vyžadované v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca je okrem uvedeného tiež povinný pravidelne zabezpečovať a prenajímateľovi predkladať príslušné revízne správy v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
 - k) umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do/na predmet nájmu, za účelom kontroly spôsobu užívania predmetu nájmu a dodržiavania zmluvných dojednaní,
 - l) zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré spôsobí na predmete nájmu, príp. zodpovedá aj za škody spôsobené na susedných priestoroch, pozemkoch alebo objektoch, ktoré nájomca spôsobil,
 - m) vykonávať svoju činnosť v prenajatých priestoroch predmetu nájmu tak, aby nedošlo k ich poškodeniu,
 - n) pri ukončení nájmu vypratať priestory predmetu nájmu a odovzdať ich prenajímateľovi.
3. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu alebo po skončení nájmu úhradu nákladov s tým spojených. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu alebo po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
 4. Nájomca sa zaväzuje ďalej označenia, logá, reklamy a pod. prevádzky umiestňovať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa a na základe kladného vyjadrenia príslušného orgánu v súlade s platnými právnymi predpismi; náklady súvisiace s ich umiestnením ako aj odstránením znáša nájomca zo svojho.
 5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu (ani jeho časť) do podnájmu, alebo prenechať na užívanie tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade uzavretia podnájomnej zmluvy, príp. inej zmluvy oprávňujúcej tretiu osobu užívať predmet nájmu alebo jeho časť (a to za splnenia podmienky získania predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa), je nájomca povinný doručiť jedno vyhotovenie predmetnej zmluvy prenajímateľovi.
 6. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa vyhotoví písomný protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany; protokol sa vyhotoví v troch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu a jeden pre Košickú arcidiecézu. V prípade, ak si prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odovzdať predmet nájmu najneskôr do 7 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy alebo ak niektorá zo zmluvných strán v tejto lehote nepodpíše protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, považuje sa predmet nájmu za odovzdaný nájomcovi do užívania uplynutím siedmeho dňa odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom nehnuteľností zaniká:
 - a) obojstrannou písomnou dohodou,
 - b) písomnou výpoveďou,
 - c) odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že tak prenajímateľ ako aj nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať kedykoľvek v priebehu trvania zmluvného vzťahu aj bez uvedenia dôvodu.
3. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca užíva nehnuteľnosti v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy alebo predmet nájmu užíva v rozpore s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - b) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako zmluvne dojednaný účel bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - c) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, jej odstránení, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - d) nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného alebo jeho časti podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní,
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, príp. do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Odstúpiť od zmluvy môže tak nájomca ako aj prenajímateľ aj z ďalších dôvodov uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak by došlo k vypovedaniu tejto zmluvy resp. odstúpeniu od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa a výpovedná doba by uplynula resp. účinky odstúpenia od tejto zmluvy by nastali v období medzi 01.09. a 30.06. t.j. počas školského roka, výpovedná doba uplynie resp. účinky odstúpenia od zmluvy nastanú až ku dňu 30.06.
7. Nájomca je povinný predmet nájmu podľa tejto zmluvy vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v užívaniashopnom stave do 30 dní od ukončenia zmluvného vzťahu.

Článok VII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku vzniku, zmene, zániku práv a povinností alebo zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou musí byť písomný (ďalej len ako „písomnosť“) a musí byť doručený poštou ako doporučená zásielka alebo osobne. Na tento písomný styk (odosielanie a doručovanie) sa použijú adresy sídiel zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojim vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností.
3. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy, ak
 - a) zmluvná strana zmenila adresu, na ktorú sa má podľa tejto zmluvy odosielať písomnosť, bez toho, aby túto zmenu druhej zmluvnej strane dohody oznámila, a následne pošta túto písomnosť vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane, alebo

- b) zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti, alebo
- c) odosielateľovi bola zásielka vrátená ako nedoručená, a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky.

Článok VIII.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje, že v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy:
 - a) nebude uskutočňovať podnikateľské aktivity, realizovať ani sprostredkovať obchody contra bono mores, v rozpore s občianskou a kresťanskou morálkou a etikou,
 - b) pri výkone svojich práv vyplývajúcich z tejto zmluvy sa bude správať tak, aby sa nedotkol náboženského presvedčenia a cítienia prenajímateľa a vlastníka,
 - c) zdržať sa všetkého čo by mohlo znevážiť alebo poškodiť dobré meno prenajímateľa a vlastníka.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Podmienky dohodnuté v tejto zmluve môžu zmluvné strany meniť len formou písomného dodatku podpísaného zmluvnými stranami. Na účinnosť dodatku sa vyžaduje schvaľovacia doložka podľa ods. 5 tohto článku zmluvy.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva podlieha schváleniu Košickou arcidiecézou formou schvaľovacej doložky, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a jednou z dvoch podmienok jej účinnosti, pričom druhou podmienkou účinnosti tejto zmluvy je jej zverejnenie na webovej stránke nájomcu. Podmienky účinnosti musia byť splnené kumulatívne. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa predchádzajúcej vety za predpokladu, že jej predtým bola udelená schvaľovacia doložka.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha zverejneniu podľa 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 a s jej zverejnením vyjadrujú súhlas.
7. V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sa stanú nevykonateľnými alebo neúčinnými, alebo v prípade, ak táto zmluva obsahuje medzery, nie je tým dotknutá platnosť ostávajúceho ustanovenia. Na mieste neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia platí ako dojednané také ustanovenie, ktoré najviac zodpovedá zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia. V prípade medzier platí ako dojednané ustanovenie také ustanovenie, ktoré zodpovedá tomu, čo by bolo podľa zmyslu a účelu tejto zmluvy dojednané, keby na to zmluvné strany pamätali. Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude vyhlásené za neplatné alebo neuplatniteľné na príslušnom súde Slovenskej republiky, takéto vyhlásenie nebude mať vplyv na platnosť, účinnosť a/alebo uplatniteľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú v prípade potreby ho nahradiť príslušným platným ustanovením.
8. Prílohami tejto zmluvy, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť, sú:
 - a) LV č. 456
 - b) Grafické znázornenie a pôdorys predmetu nájmu
 - c) Uznesenie obecného zastupiteľstva obce Svinia č. zo dňa
9. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva predstavuje ich úplné a konečné dojednanie a že táto zmluva v celom rozsahu ruší a nahrádza všetky zmluvy v znení ich neskorších dodatkov, ktorých predmet je totožný s predmetom podľa tejto zmluvy, s výnimkou práv prenajímateľa, ktoré vznikli z pôvodných zmlúv a z ich povahy vyplývajú, že majú

- trvať aj po skončení týchto zmlúv a nájomca je povinný vysporiadať všetky záväzky, povinnosti a dlžné sumy vyplývajúce z týchto zmlúv voči prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
10. Ukončením tejto zmluvy nezanikajú neuspokojené nároky prenajímateľa voči nájomcovi a ani tie ustanovenia tejto zmluvy, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku tejto zmluvy.
 11. Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z toho jedno je určené pre prenajímateľa, dve pre nájomcu a jedno vyhotovenie pre Košickú arcidiecézu.
 12. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, obsahu porozumeli, je vyjadrením ich pravej a slobodnej vôle, neuzatvárajú ju v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju podpisujú.

Svinia, dňa **16.03.2022**

Prenajímateľ:
**Rímskokatolícka farnosť
Božieho milosrdenstva, Svinia**

.....
Juraj
farár

Nájomca:
Obec Svinia

.....
Miroslav Nawrat
starosta obce