

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“)
(ďalej ako „zmluva“)

medzi

Prenajímateľ: Rímskokatolícka farnosť Sedembolestnej Panny Márie, Rozhanovce
So sídlom: Kostolná 541/2, 044 42 Rozhanovce
IČO: 35 524 804
DIČ: 2021483255
Štatutárny orgán: Mgr. Marek Veľas, farár
IBAN: SK52 0900 0000 0004 4144 0247
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Obec Rozhanovce
So sídlom: SNP 298/48, 044 42 Rozhanovce
IČO: 00 324 655
DIČ: 2021244962
Štatutárny orgán: Ing. Matúš Adamčík, starosta obce
IBAN: SK05 0200 0000 0000 0432 6542
(ďalej len ako „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia a predmet nájmu

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností vedených Okresným úradom Košice - okolie, katastrálny odbor v katastri nehnuteľností pre kat. územie **Rozhanovce**, obec Rozhanovce, okres Košice - okolie, na LV č. 667, a to:
 - pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 377, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1238 m²,
 - pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 378, druh pozemku: záhrada o výmere 170 m²,
 - stavby so súpisným číslom 85/89 postavenej na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 377, toho času nezapísanej na LV.Výpis z LV č. 667 je prílohou č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
- Prenajímateľ prostredníctvom tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nehnuteľností nachádzajúce sa v kat. území **Rozhanovce**, obec Rozhanovce, okres Košice - okolie, evidované na LV č. 667, a to:
 - časť pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 377, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o prenajímanej výmere 550 m²,
 - celý pozemok parcely registra „C“ KN, parc. č. 378, druh pozemku: záhrada o prenajímanej výmere 170 m²
(ďalej ako „pozemky“) a
 - nebytový priestor situovaný na prízemí stavby špecifikovanej v Článku I. ods. 1. písm. c) tejto zmluvy v miestnosti č. 13 a 14 o celkovej výmere podlahovej plochy 50 m²
(ďalej ako „nebytový priestor“ alebo „nebytové priestory“)

(pozemky a nebytový priestor ďalej spolu ako „*nehnutelnosti*“ alebo „*predmet nájmu*“), za podmienok v tejto zmluve stanovených a nájomca berie predmetné nehnuteľnosti do nájmu a zaväzuje sa za ne riadne uhrádzať nájomné dohodnuté v tejto zmluve.

Predmet nájmu je znázornený a to pozemky v grafickom náčrte a nebytový priestor v pôdoryse, ktoré tvoria prílohu č. 2 tejto zmluvy a jej neoddeliteľnú súčasť.

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 skladovacie účely.
2. 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 určitú** odo dňa účinnosti tejto zmluvy do **31. 12. 2029.**

Článok IV.

Úhrada nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného dohodou v sume **300,- EUR** (slovom: tristo eur) **ročne** za celý predmet nájmu za kalendárny rok.
2. Nájomné je splatné na základe tejto zmluvy bezhotovostným platobným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy **jedenkrát ročne vždy do 30. 06. príslušného kalendárneho roka**, za ktorý sa nájomné uhrádza. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania peňažnej sumy na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve. V prípade zmeny peňažného ústavu, zmeny čísla účtu prenajímateľ oznámi nájomcovi túto skutočnosť spravidla do 10 dní od uskutočnenia tejto zmeny.
3. Alikvotnú časť nájomného je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy za obdobie odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 31. 12. 2024 v lehote splatnosti do 31. 12. 2024.
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. V prípade omeškania s úhradou nájomného alebo jeho časti vznikne prenajímateľovi právo uplatniť si voči nájomcovi nárok na zaplatenie úrokov z omeškania podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. Prenajímateľ je oprávnený upravovať dohodnuté nájomné ročne, a to o mieru inflácie oficiálne zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Úprava sa uskutoční v prípade, že ročná miera inflácie presiahne hodnotu 3%. Nájomca dáva k tejto úprave svoj výslovný predchádzajúci súhlas.
7. V sume nájomného podľa ods. 1. tohto Článku tejto zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za nasledovné plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov: spotreba elektrickej energie, spotreba plynu, poplatky za odber studenej a teplej vody, stočné, dodávka tepla, úhrada za odpady, príp. iné (ďalej spolu len ako „*úhrada za služby*“). Prenajímateľ dáva nájomcovi podpisom tejto zmluvy súhlas, aby uzavrel s dodávateľmi médií vo vlastnom mene zmluvy o odbere. Na základe jednotlivých zmlúv je nájomca povinný uhrádzať dodávku jednotlivých médií za podmienok v nich uvedených.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný najmä:

- a) ku dňu účinnosti tejto zmluvy odovzdať nájomcovi predmet nájmu v rozsahu dohodnutom zmluvou, v stave spôsobilom na dohovorené, príp. obvyklé užívanie, prevzatím týchto pozemkov a nebytových priestorov nájomca potvrdzuje ich spôsobilosť
- b) rešpektovať pri výkone svojich práv práva nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy
- c) umožniť nájomcovi užívať predmetné pozemky a nebytové priestory v súlade s touto zmluvou.

2. Nájomca je povinný najmä:

- a) pri podpise tejto zmluvy predložiť výpis zo živnostenského registra, DIČ a všetky prípadné zmeny hlásiť prenájomcovi v lehote do 10 dní odo dňa zmeny
- b) prevziať od prenájomcu predmet nájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy
- c) užívať predmet zmluvy v súlade s touto zmluvou
- d) riadne platiť úhrady za nájom vo výške a v termínoch dohodnutých v tejto zmluve
- e) riadne platiť všetky správne, miestne a iné zákonné poplatky, ktoré sú, alebo budú vyrubené v súvislosti s činnosťou nájomcu v/na predmete nájmu, ktoré sú predmetom tejto zmluvy
- f) zdržať sa zásahov do práv prenájomcu a vlastníka nad rámec dohodnutý v tejto zmluve
- g) robiť bežnú údržbu, opravy a úpravy predmetu nájmu, ktoré sú potrebné a ktorými nedochádza k zmene na predmete nájmu na vlastné náklady. Robiť údržbu, opravy a úpravy nad tento rámec na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomcu. V prípade potreby urobiť nevyhnutné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za takto vzniknutú škodu
- h) udržiavať čistotu a poriadok v/na predmete nájmu a v priestoroch pred ním, ako aj na pozemkoch zimnú údržbu – odpratávanie snehu a letnú údržbu – kosenie
- i) nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy na predmete nájmu podľa tejto zmluvy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu a na svoje náklady. 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
- j) zabezpečiť sám a na svoje náklady majetok, ktorý vnesie na/ do predmetu nájmu pred poškodením, príp. odcudzením a poistiť ho. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré by z tohto titulu vznikli.
- k) zabezpečiť a dodržiavať sám a na svoje náklady všeobecne záväzné právne normy v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti, vrátane zabezpečenia prenajatých priestorov predpísanými zariadeniami, zabezpečovať ich funkčnosť, pravidelnú kontrolu, ako aj školenie svojho personálu, vlastný požiarny štatút, požiarne poriadky
- l) umožniť prenájomcovi kedykoľvek vstup do/na predmet nájmu, za účelom kontroly spôsobu užívania predmetu nájmu a dodržiavania zmluvných dojednaní

- m) zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré spôsobí v predmete nájmu, príp. aj za škody spôsobené na susedných priestoroch, pozemkoch alebo objektoch v dôsledku nedodržania svojich povinností
 - n) vykonávať svoju činnosť v/na predmete nájmu tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu
 - o) pri ukončení nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v takom stave ako ho prevzal s prihliadnutím na bežné a obvyklé opotrebenie a nebytové priestory s novou hygienickou maľbou
 - p) je oprávnený užívať predmet nájmu len na účely dohodnuté v tejto zmluve a nie je oprávnený prenajať predmet nájmu tretím osobám
3. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na svoje náklady. 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:
- a) rešpektovať dohodnuté vstupy do predmetu nájmu
 - b) 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.
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) uplynutím doby nájmu,
 - b) obojstrannou písomnou dohodou,
 - c) písomnou výpoveďou,
 - d) odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že tak prenajímateľ ako aj nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať vo vzťahu k pozemkom aj bez uvedenia dôvodu a vo vzťahu k nebytovým priestorom podľa príslušných ustanov. zákona č. 116/1990 Zb.
3. Výpovedná lehota je 2-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede druhej strane, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak:
- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy alebo v rozpore s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - b) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, jej odstránení, čo bráni užívať predmet nájmu,

- c) nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného alebo jeho časti podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní,
 - d) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako zmluvne dohodnutý účel nájmu podľa Čl. II ods. 1 tejto zmluvy.
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. Nájomca je povinný predmet nájmu podľa tejto zmluvy vypratať a odovzdať prenajímateľovi do 7 dní od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, má prenajímateľ právo nebytové priestory a pozemky tvoriace predmet nájmu uzavrieť, vypratať a odstrániť z predmetu nájmu všetky veci nájomcu na miesto, ktoré určí prenajímateľ na náklady nájomcu a zároveň je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 300,- EUR za takéto porušenie zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený takto uvoľnený predmet nájmu následne dať do nájmu novému nájomcovi. Nájomca výslovne súhlasí so znením ods. 6. Čl. VI. tejto zmluvy, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.

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 oboch 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 svojím 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/na predmete 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 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.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva podlieha schváleniu Košickej arcidiecézy formou schvaľovacej doložky, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a jednou z podmienok jej účinnosti, pričom ďalšou podmienkou účinnosti tejto zmluvy je jej zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv, ktoré zabezpečí nájomca. Podmienky účinnosti musia byť splnené kumulatívne. Táto zmluva nadobúda účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia, za predpokladu, že jej predtým bola udelená schvaľovacia doložka Košickej arcidiecézy.
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 ostávajúcich ustanovení. 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) Výpis z LV č. 667
 - b) Grafické znázornenie pozemkov a pôdorys nebytových priestorov
9. 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.
10. Táto zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z toho jedno je určené pre prenajímateľa, jedno pre nájomcu a jedno vyhotovenie pre Košickú arcidiecézu.
11. 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.

V Rozhanovciach, dňa 8.10.2024

Prenajímateľ:
**Rímskokatolícka farnosť
Sedembolestnej Panny Márie,
Rozhanovce**

Mgr. Marek Veľas
farár

Nájomca:
Obec Rozhanovce

Ing. Matúš Adamčík
starosta obce