

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov medzi:

Prenajímateľ: Rímskokatolícka farnosť sv. Mikuláša, Ondavské Matiašovce
So sídlom: Ondavské Matiašovce 1, 094 01 Ondavské Matiašovce
IČO: 319 988 79
DIČ: 2020631327
Štatutárny orgán: Mgr. Ľuboš Lipka, farár
IBAN: SK.....
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Obec Ondavské Matiašovce
So sídlom: Ondavské Matiašovce 201, 094 01 Ondavské Matiašovce
IČO: 003 326 31
DIČ: 2020630271
Štatutárny orgán: Bc. Martin Mika, starosta obce
IBAN: SK.....
(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností vedených Okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálny odbor v katastri nehnuteľnosti pre kat. územie **Ondavské Matiašovce**, obec Ondavské Matiašovce, okres Vranov nad Topľou, zapísaných na LV č. 351 ako:
 - pozemok parcely registra „C“ KN, parc. č. 411/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1011 m²,
 - stavba so súp. číslom 172, postavená na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 411/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1011 m², druh stavby: Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: budova (ďalej len ako „stavba“),
 - pozemok parcely registra „C“ KN, parc. č. 411/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 107 m²,
 - pozemok parcely registra „C“ KN, parc. č. 411/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 63 m²,
 - pozemok parcely registra „C“ KN, parc. č. 412, druh pozemku: záhrada o výmere 716 m²,(ďalej len ako „nehnuteľnosti“ alebo „predmet nájmu“).
LV č. 351 je prílohou č. 1 tejto zmluvy a jej neoddeliteľnou súčasťou.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nehnuteľnosti špecifikované v ods. 1 tohto článku tejto zmluvy za podmienok v nej stanovených (ďalej aj ako „predmet nájmu“ alebo ako „nehnuteľnosti“) a nájomca berie predmet nájmu do nájmu a zaväzuje sa za neho riadne a včas uhrádzať nájomné dohodnuté v tejto zmluve.

Predmet nájmu je znázornený v grafickom náčrte, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy a jej neoddeliteľnú súčasť.

3. Nájomca bol 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 prevádzkovania verejnoprospešnej činnosti.
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 dohodnutý účel podľa ods. 1 tohto článku tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok III.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva je uzavretá **na dobu neurčitú odo dňa 01. 01. 2021**, minimálne na dobu nájmu 5 rokov.

Článok IV.

Úhrada nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na určení výšky nájomného dohodou vo výške **200,- Eur** (slovom: dvesto eur) ročne za celý predmet nájmu.
2. Nájomné je splatné bezhotovostným platobným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy ročne jednorazovo v celej výške vždy do 31. 12. príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa počas trvania zmluvného vzťahu nájomné uhrádza na základe tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania peňažnej sumy na účet prenajímateľa. V prípade zmeny peňažného ústavy a/alebo zmeny čísla účtu je prenajímateľ povinný túto skutočnosť oznámiť nájomcovi najneskôr do 10 dní od uskutočnenia tejto zmeny.
3. 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
4. V prípade omeškania s úhradou za nájom je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi úroky z omeškania podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezabezpečuje v predmete nájmu žiadne plnenia spojené s užívaním nehnuteľností. V súvislosti s uvedeným teda v sume nájomného za predmet nájmu **nie sú** zahrnuté ani úhrady za služby a plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, a to: spotreba elektrickej energie, spotreba plynu, poplatky za odber studenej a teplej vody, dodávka tepla, úhrada za odpady, príp. iné (ďalej spolu len ako „poplatky 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 stanovených.
6. 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

7. Všetky dane a poplatky, ktoré súvisia s predmetom nájmu podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov, bude znášať nájomca.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí 5 rokov nájmu je prenajímateľ oprávnený prehodnotiť výšku nájomného 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 3 mesiacov odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa:
 - a) zvyšuje sa nájomné dohodnuté v tejto zmluve o celkovú infláciu za obdobie od začiatku doby nájmu dohodnutej v tejto zmluve do doručenia písomnej výzvy; na určenie miery celkovej inflácie sa použije údaj z potvrdení o priemernej ročnej miere inflácie, meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnených Štatistickým úradom SR oproti predchádzajúcemu roku, za rozhodné obdobie; nájomné sa zvyšuje počnúc kalendárnym rokom (vrátane tohto roka), v ktorom bola nájomcovi doručená výzva podľa tohto bodu;
 - b) je prenajímateľ aj nájomca oprávnený od zmluvy odstúpiť do uplynutia lehoty 3 mesiacov odo dňa doručenia výzvy na uzavretie dodatku.
9. Postup podľa ods. 8 sa opakuje vždy po uplynutí 5 rokov, od kedy došlo k poslednej úprave nájomného; rozhodným obdobím v zmysle ods. 8 písm. a), na účely určenia celkovej inflácie, je obdobie 5 rokov predchádzajúcich písomnej výzve podľa ods. 8.

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 zmluvy 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 bežnú údržbu, opravy a úpravy predmetu nájmu, ktoré sú potrebné a ktorými nedochádza k zmene na predmete nájmu na vlastné náklady, potreby údržby, opravy a úpravy nad tento rámec je povinný okamžite hlásiť prenajímateľovi a umožniť mu ich vykonanie. V prípade potreby urobiť nevyhnutné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd. V opačnom prípade zodpovedá nájomca za škodu.
 - g) udržiavať čistotu a poriadok v/na predmete nájmu, ako aj priestorov pred ním, 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. 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, ktoré by z tohto titulu vznikli.
 - j) zabezpečiť a dodržiavať sám a na svoje náklady všeobecne záväzné právne normy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany vzťahujúcich sa na prevádzkovanie predmetu nájmu, jeho súčasti a zariadenia, vrátane zabezpečenia predmetu nájmu predpísanými zariadeniami, zabezpečovať ich funkčnosť, pravidelnú kontrolu, ako aj školenie svojho personálu, vlastný požiarny štatút, 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 ustanovení tejto zmluvy,
 - l) zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré spôsobí na predmete nájmu, príp. zodpovedá aj za škody spôsobené na susedných priestoroch, pozemkoch alebo objektoch,
 - 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 s novou hygienickou maľbou.
3. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s 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 nie je oprávnený dať predmet nájmu (ani jeho časť) do podnájmu alebo prenechať na užívanie tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 5. 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.
 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.
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,
 - 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, príp. sa oneskorí s úhradami za služby o viac ako 30 dní,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu, príp. do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako zmluvne dohodnutý účel nájmu podľa Čl. II ods. 1 tejto zmluvy 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 dorúčením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. Nájomca je povinný predmet nájmu podľa tejto zmluvy vypratať a odovzdať prenajímateľovi do 30 dní od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, má prenajímateľ právo priestory predmetu prenájmu uzavrieť, vypratať a odstrániť z predmetu nájmu všetky veci nájomcu na miesto, ktoré určí prenajímateľ na náklady nájomcu a zároveň je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,- Eur v hotovosti k rukám prenajímateľa za takéto porušenie 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 sídiel zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručенú, 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 dohodol

- 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 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 tejto zmluvy.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva podlieha schváleniu Košickou arcidiecézou formou schvaľovacej doložky, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a jednou z podmienok jej účinnosti, pričom ďalšou podmienkou účinnosti tejto zmluvy je jej zverejnenie na webovom sídle nájomcu. Podmienky účinnosti musia byť splnené kumulatívne. Táto zmluva nadobúda účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia, za predpokladu, že jej 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 v prípade potreby ho nahradiť príslušným platným ustanovením.
8. Prílohami tieto zmluvy, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť sú:
 - a) LV č. 351
 - b) Grafické znázornenie predmetu nájmu
 - c) Uznesenie Obecného zastupiteľstva obce Ondavské Matiašovce č. 46/2020 zo dňa 14.12.2020.
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 uzavreté medzi zmluvnými stranami, ktorých predmet je totožný s predmetom podľa tejto zmluvy, a taktiež sa touto zmluvou v celom rozsahu ruší a nahrádza *Zmluva o nájme nebytových priestorov* zo dňa 05. 07. 2007 v znení jej neskorších dodatkov s výnimkou práv prenajímateľa, ktoré vznikli z pôvodných zmlúv a z ich povahy vyplýva, že majú trvať aj po skončení zmluvy a nájomca je povinný vysporiadať všetky záväzky, povinnosti a dlžné sumy vyplývajúce z týchto zmlúv ako aj zo *Zmluvy o nájme nebytových priestorov* zo dňa 05. 07. 2007 v znení jej neskorších dodatkov, 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 (t. j. napr. ustanovenia týkajúce sa vypratania predmetu nájmu a pod.).
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.

V Ondavských Matiašovciach 16.12.2020

Prenajímateľ:
Rímskokatolícka farnosť
sv. Mikuláša, Ondavské Matiašovce

Nájomca:
Obec Ondavské Matiašovce

.....
Mgr. Ľuboš Lipka
farár

.....
Bc. Martin Mika
starosta obce