

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky
zákoník

(ďalej len „zmluva“)

m e d z i

1. Prenajímateľom: Rímskokatolícka cirkev, farnosť Nálepko

so sídlom: Hlavná 385, 053 33 Nálepko, SR

v zastúpení: ThDr. Ján Mihok, PhD., farár

IČO: 319 73 001

DIČ: 2020737741

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

IBAN: SK96 0200 0000 0000 3283 3592

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomcom: Obec Nálepko

sídlo: Stredný riadok 384/1, 053 33 Nálepko, SR

zastúpená: Ondrej Kľeknerom, starostom obce

IČO: 00329398

DIČ: 2020717798

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN: SK27 5600 0000 0035 3177 6004

(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy súpisné číslo 376, postavenej na parcele E-KN číslo 458, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 629 m², nachádzajúcej sa v kat. území Nálepko, zapísanej na Okresnom úrade v Gelnici, katastrálnom odbore na Liste vlastníctva č. 729.
2. Predmetom tejto zmluvy je nájom nehnuteľnosti: budova o celkovej výmere 580 m² podlahovej plochy a pozemok parcelné číslo 458 KN-E o výmere 629 m².
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nehnuteľnosť uvedenú v odseku 2. tohto článku na verejnoprospešné účely – **obecné kultúrne centrum**.
4. Zmena účelu nájmu predmetných nebytových priestorov môže byť vykonaná len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začína dňom **1. 5. 2021**.

2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívania schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu.

III.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného 1,- €/rok. (slovom: jedno euro ročne). Splatnosť nájomného je do 15. dňa prvého mesiaca príslušného roka. Platby nájomného bude nájomca vykonávať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, číslo účtu, IBAN: SK96 0200 0000 0000 3283 3592.
2. V cene nájmu je zohľadnená investícia nájomcu, ktorú pri užívaní priestorov vloží do zhodnotenia budovy v zmysle priloženého projektu Obecného kultúrneho centra.
3. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade realizácie stavebných úprav, vrátane technického zhodnotenia predmetu nájmu, ktoré vykoná nájomca na vlastné náklady v predmete nájmu alebo v/na nehnuteľnosti, vrátane aj stavebných úprav, ktoré majú charakter odnímateľnej súčasti predmetu nájmu a nehnuteľnosti, po skončení tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, ostatnú súčasťou predmetu nájmu a nehnuteľnosti. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu – tejto zmluvy, pred úplným odpísaním technického zhodnotenia predmetu nájmu a nehnuteľnosti nájomcom, nájomca odpredá technické zhodnotenie a zrealizované stavebné úpravy prenajímateľovi sa dohodnutú kúpnu cenu vo výške 1 Eur, vrátane DPH. Nájomca sa zaväzuje, že si nebude nárokovať u prenajímateľa počas trvania a taktiež aj po skončení nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia predmetu nájmu a nehnuteľnosti, žiadnu náhradu za zrealizované stavebné úpravy a ani inú finančnú alebo akúkoľvek náhradu od prenajímateľa, prípadne vlastníka nehnuteľností alebo predmetu nájmu.
4. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného o viac ako tri dni prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu aj poplatok z omeškania v zmysle § 4 NV SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Prenajímateľ si vzhľadom na infláciu a zmeny cien vyhradzuje možnosť prehodnotenia výšky nájomného, a to v poslednom mesiaci príslušného kalendárneho roka na nasledujúci kalendárny rok.

IV.

Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Služby spojené s nájmom si nájomca zabezpečuje sám na vlastné náklady.
2. Spotrebu elektrickej energie bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady všetky opravy, obvyklé udržiavacia práce, ako aj náklady vzniknuté primeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v predmete nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú potrebu opráv, zdokumentovať ju a finančne vyčíslit'. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu, a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.

4. Pri neplnení povinností uvedených v bode 1. a 3. tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav väčšieho rozsahu, môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájmomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.
7. Ak nájomca vynaloží na predmet nájmu náklady pri oprave, ktorú je povinný vykonať prenajímateľ, nájomca má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba.
8. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na predmete nájmu, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
11. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, aj keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok nájomcom. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.
13. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady revízie v zmysle platných bezpečnostných noriem, týkajúcich vykurovania, elektrickej energie a pod.
14. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
15. Nájomca je povinný sprístupniť priestory, ktoré sú predmetom nájmu v prípade požiadavky zástupcu prenajímateľa na účely ich kontroly.
16. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestoru tvoriaceho predmet nájmu (prostriedky elektronickej ochrany a pod.)
17. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel v akúkoľvek dennú aj nočnú hodinu. Prenajímateľ nie je oprávnený nájomcu obmedzovať pri realizácii oprávnení vyplývajúcich z tohto bodu.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou prenajímateľa, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - c) výpoveďou prenajímateľa, ak nájomca viac ako jeden mesiac napriek písomnej výzve prenajímateľa mešká s platením nájomného,
 - d) výpoveďou nájomcu v prípade, ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie.
2. Zmluvné strany si dohodli dve výpovedné lehoty:
 - a) jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi v prípade, že nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom a v prípade, že prenajímateľ urobil na predmete nájmu úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý je prenajatý.
 - b) dvanásť mesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov.
3. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať z nasledovných dôvodov:
 - nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
 - nájomca nevyužíva predmet nájmu riadnym spôsobom na dohodnutý účel,
 - nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa,
 - nájomca dal predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo v rozpore s týmto súhlasom,
 - bez udania dôvodu s ročnou výpovednou lehotouNájomca môže zmluvu vypovedať z týchto dôvodov:
 - ak nesúhlasí so zvýšením nájomného navrhovaným prenajímateľom a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - ak prenajímateľ urobil na predmete nájmu úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý je prenajatý.
4. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr 5. pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí predmetu nájmu prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za predmet nájmu a prípadnú vzniknutú škodu na predmete nájmu.
5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.



VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy sa vykonajú v písomnej forme, písomnými číslovanými dodatkami, ktoré za prenajímateľa podliehajú schváleniu podľa bodu 4. tohto článku.

2. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. a ostatnými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky vzťahujúcimi sa na predmet nájmu.
3. Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana dostane po dvoch vyhotoveniach a jedno RKC, biskupstvo Rožňava.
4. Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v súlade so zákonom č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.
Prenajímateľ oboznámil nájomcu s okolnosťou, že Zmluva a jej prípadné dodatky, nadobúdajú platnosť a účinnosť a po udelení písomného súhlasu štatutárnym zástupcom RKC, biskupstvo Rožňava, ktoré je zriaďovateľom nájomcu.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že zmluva nebola podpísaná v tiesni, ani pod nátlakom a je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
6. Návrh zmluvy bol schválený OZ v Nálepkove dňa 23.4.2021 uznesením č.409/2021 – OZ. Zmluva bola v zmysle §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov zverejnená dňa 28.4.2021 na webovej stránke obce Nálepkovo.

V Nálepkove, dňa 28.04.2021

prenajímateľ:



Dr. Ján Mihok, PhD.
farár
RKC, farnosť Nálepkovo

V Nálepkove, dňa 28.04.2021

nájomca:



Ondrej Klekner
starosta obce
Obec Nálepkovo

Schválenie Biskupského úradu: