

Zmluva o nájme nehnuteľností
uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **Rímskokatolícka cirkev, farnosť Kendice**
So sídlom: Nižná 172, 082 01 Kendice
IČO: 31 998 542
DIČ: 2021226702
Zastúpený: PaedDr. Mgr. Marko Bajus, farár
IBAN: SK38 0900 0000 0050 2936 9488
(ďalej len „prenajímateľ“)
a

Nájomca: **Obec Kendice**
So sídlom: Kendice 274, 082 01 Kendice
IČO: 00 327 247
DIČ: 2021225536
Zastúpený: Jozef Hlavatý, starosta
IBAN: SK31 5600 0000 0004 6530 3001
(ďalej len „nájomca“)

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

uzavreli túto nájomnú zmluvu:

Článok I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (v podiele 1/1, pod por. č. B1), zapísanej v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, pre katastrálne územie **Kendice**, obec Kendice, okres Prešov, na LV č. 1175, a to pozemkov:
 - parcely registra „C“ KN, parc. č. 1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 881 m²
 - parcely registra „C“ KN, parc. č. 2/1, druh pozemku: záhrady o výmere 200 m²
 - parcely registra „C“ KN, parc. č. 3/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 341 m²(ďalej len ako „Nehnuteľnosť“ alebo „Predmet nájmu“)
LV č. 1175 tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
Predmet nájmu je vyznačený v grafickom náčrte, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy a jej neoddeliteľnou súčasťou.
2. Prenajímateľ touto zmluvou za podmienok v nej stanovených prenecháva do dočasného užívania nájomcovi nehnuteľnosti uvedené v Článku I. ods. 1. tejto zmluvy.
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. Nájomná zmluva sa uzatvára za účelom využitia predmetu nájmu a zabezpečenia rekonštrukcie oplozenia a parku nachádzajúcich sa na predmete nájmu nájomcom.

Handwritten signature
PREŠLO PRÁVNOU KONTROLOU
Handwritten signature

Článok III.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu na dobu určitú 7 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Článok IV.

Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za prenájom nehnuteľností špecifikovaných v Článku I. ods. 1 tejto zmluvy vo výške 0,01 Eur/m² za kalendárny rok, čo predstavuje nájomné za celý predmet nájmu sumu nájomného vo výške 14,22 Eur/ročne. Kalendárnym rokom sa rozumie obdobie od 01.01. do 31.12.
2. Nájomné je splatné ročne k 31.12. príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa platí nájomné na základe tejto zmluvy na účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania peňažnej sumy na účet prenájomateľa. V prípade zmeny peňažného ústavu a/alebo zmeny čísla účtu je prenájomateľ povinný túto skutočnosť oznámiť nájomcovi najneskôr do 10 dní od uskutočnenia tejto zmeny.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí nájomné za obdobie odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2017 vo výške 14,22 EUR v lehote splatnosti podľa ods. 2. tohto Článku tejto zmluvy.
4. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že v prípade, ak prenájomateľovi vznikne povinnosť úhrady DPH v súvislosti s plnením tejto zmluvy, nájomca je povinný hradiť prenájomateľovi spolu s nájomným aj príslušnú čiastku DPH určenú v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. V prípade omeškania s úhradou nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenájomateľovi úrok z omeškania v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
6. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,5% z mesačného nájomného 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 prenájomateľ 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 prenájomateľa:
 - 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 prenájomateľ 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.

Staslová
PREŠLO PRÁVNOU KONTROLOU

Článok V. Podmienky nájmu

1. Nájomca bude uhrádzať nájomné v zmysle zmluvných dojednaní.
2. Predmet nájmu bude nájomca oprávnený užívať len na účel určený v Článku II. ods. 1 tejto zmluvy. Na iný ako zmluvne dojednaný účel je prenajímateľ oprávnený užívať predmet nájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje na predmete nájmu zabezpečiť rekonštrukciu oplatenia a obnovu parku.
4. Čistotu, poriadok a údržbu prenajatých nehnuteľností je povinný zabezpečiť nájomca počas celej doby nájmu na vlastné náklady.
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. Umiestnenie reklamných zariadení trvalého charakteru (napr. billbordy, svetelné reklamy a pod.) je nájomca povinný vopred prerokovať s prenajímateľom a zároveň je povinný vyžiadať si na vlastné náklady k umiestneniu takýchto zariadení aj súhlasné stanoviská príslušných orgánov.
7. Nájomca nie je oprávnený na výrub drevín nachádzajúcich sa na predmete nájmu.
8. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať za prítomnosti zástupcu nájomcu na prenajímané nehnuteľnosti za účelom kontroly, či sa vec užíva riadnym spôsobom a v súlade s podmienkami dohodnutými touto zmluvou.
9. Po ukončení nájmu sa nájomca zaväzuje vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na účel využitia predmetu nájmu. Prípadne zhodnotenie nehnuteľnosti nebude započítané do nájomného, ani pri vrátení nehnuteľnosti, ani predmetom uplatnenia nároku na vrátenie, tzn. nájomca nie je oprávnený požadovať kedykoľvek počas doby trvania nájmu ani po jeho skončení náhradu nákladov vynaložených na predmet nájmu.

Článok VI. 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, prevzatím predmetu nájmu nájomca potvrdzuje ich spôsobilosť,
 - b) rešpektovať pri výkone svojich práv práva nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - c) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou,
 - d) poskytovať nájomcovi súčinnosť pri realizácii jeho práv vyplývajúcich z tejto zmluvy.
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 všetky dane a správne, miestne a iné zákonné poplatky, ktoré sú alebo budú vyrubené v súvislosti s činnosťou nájomcu v/na predmete nájmu
 - d) zdržať sa zásahov do práv prenajímateľa a vlastníka nad rámec dohodnutý v tejto zmluve,
 - e) udržiavať čistotu a poriadok na predmete nájmu, ako aj priestorov pred ním, ako aj zimnú údržbu – odpratávanie snehu,

Stastné
PREŠLO PRÁVNOU KONTROLOU
[Signature]

- f) 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,
 - g) zabezpečiť sám a na svoje náklady majetok, ktorý vnesie na predmet nájmu pred poškodením, príp. odcudzením a poistiť ho. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré by z tohto titulu vznikli,
 - h) zabezpečiť a dodržiavať sám a na svoje náklady všeobecne záväzné právne normy v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti, vrátane zabezpečenia predmetu nájmu predpísanými zariadeniami, zabezpečovať ich funkčnosť, pravidelnú kontrolu, ako aj školenie svojho personálu, vlastný požiarny štatút, požiarne poriadky,
 - i) zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré spôsobí na predmete nájmu, príp. zodpovedá aj za škody spôsobené na susedných priestoroch, pozemkoch alebo objektoch.
3. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len so 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 ďalej zaväzuje označenia, logá, reklamy a pod. umiestňovať na predmete nájmu 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 je povinný zabezpečiť zápis nájmu do katastra nehnuteľnosti bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy a po skončení nájmu zabezpečiť jeho výmaz.
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 Rímskokatolícku cirkev, Arcibiskupstvo Košice. 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 VII. Skončenie nájmu

1. Nájom nehnuteľností zaniká:
- a) obojstrannou písomnou dohodou,
 - b) písomnou výpoveďou alebo
 - c) odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že tak prenajímateľ ako aj nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať bez uvedenia dôvodu.

3. Výpovedná lehota je 6-mesačná s tým, že výpovedná lehota začína plynúť dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. V prípadoch, ak prenajímateľ vypovie zmluvu z dôvodu, že:
 - a) nájomca sa dopustí podstatného porušenia tejto zmluvy alebo konania v rozpore s dobrými mravmi, pričom za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje, ak strana porušujúca zmluvu vedela alebo bolo rozumné predvídať s prihliadnutím na účel zmluvy vyplývajúci z jej obsahu alebo z okolností, za ktorých bola zmluva uzavretá, že druhá zmluvná strana nebude mať záujem na plnení povinností pri takomto porušení zmluvy,
 - b) ak nájomca prenechá nehnuteľnosti alebo ich časť do podnájmu inému, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) prenajímateľ potrebuje nehnuteľnosti pre vlastnú potrebu a využitie,je výpovedná lehota 1-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. V prípadoch, že nájomca vypovie zmluvu, pretože:
 - a) stratil právnu subjektivitu,
 - b) predmet nájmu sa bez jeho zavinenia stal nespôsobilý na užívanie podľa tejto zmluvy,je výpovedná lehota 1-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať okamžite v prípade, ak nájomca užíva nehnuteľnosti v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy.
8. 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.
9. Nájomca je povinný predmet nájmu podľa tejto zmluvy vypratať a odstrániť všetky veci vo vlastníctve nájomcu umiestnené na predmete nájmu a odovzdať prenajímateľovi do 48 hodín od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, má prenajímateľ právo odstrániť z predmetu nájmu všetky veci nájomcu na miesto, ktoré určí prenajímateľ na náklady nájomcu. V prípade porušenia povinnosti podľa tohto článku tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- Eur. Prenajímateľ je oprávnený takto uvoľnený predmet nájmu následne dať do nájmu novému nájomcovi. Nájomca výslovne súhlasí so znením tohto Článku tejto zmluvy, čo potvrdzuje svojim podpisom na tejto zmluve.

Článok VIII.

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 dohodly 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 IX.

Zápis nájmu do katastra nehnuteľností

1. Zmluvné strany sa dohodli na zápise nájmu, nájomného vzťahu, na základe tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.
2. Zápis nájomného vzťahu je povinný zabezpečiť nájomca v zmysle Článku V. ods. 5 tejto zmluvy a o vykonaní zápisu prenajímateľa bez zbytočného odkladu písomne informovať.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje, že v predmete nájmu resp. na predmete nájmu, ktorý je 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 ctenia 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 Rímskokatolíckou cirkvou, Arcibiskupstvo Košice formou schvaľovacej doložky, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a je 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 Rímskokatolíckej cirkvi, Arcibiskupstvo Košice.
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

Starková
PREŠLO PRÁVNOU KONTROLOU
[Signature]

platnosť ostávajúcích 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) LV č. 1175

b) Grafické znázornenie predmetu nájmu

c) Uznesenie obecného zastupiteľstva obce Kendice č. 85/2017 zo dňa 26.6.2017

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 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. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z toho jedno je určené pre prenajímateľa, dve pre nájomcu a jedno vyhotovenie pre Rímskokatolícku cirkev, Arcibiskupstvo Košice.

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 Kendiciach, dňa 26.6.2017

Prenajímateľ:
Rímskokatolícka cirkev,

Nájomca: 26.06.2017
Obec Kendice