

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Prenajímateľ: Rímskokatolícka cirkev, farnosť Belá nad Cirochou, (filiálka Zemplínske Hámre)
So sídlom: Vihorlatská 511/5, 067 81 Belá nad Cirochou
IČO: 37 792 806
Filiálka Zemplínske Hámre patrí pod Rímskokatolícku cirkev, farnosť Belá nad Cirochou: so sídlom: Vihorlatská 511/5, 067 81 Belá nad Cirochou
IČO: 31 998 054
Zastúpený: Mgr. Martin Frena, administrátor
IBAN: SK89 0200 0000 0032 7312 4053
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Obec Zemplínske Hámre
So sídlom: Hlavná 152/183, 067 77 Zemplínske Hámre
IČO: 00 323 853
DIČ: 2020794776
IČ DPH: SK2020794776
Zastúpený: JUDr. Rastislav Zaremba, starosta
IBAN: SK47 0200 0000 0000 3362 1532
(ďalej len ako „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)

Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a táto ich spôsobilosť nie je ničím narušená.

Úvodné ustanovenie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva o nájme nehnuteľností 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 vrátane *Nájomnej zmluvy zo dňa 01. 12. 2004* v znení jej neskorších dodatkov s výnimkou práv prenajímateľa, ktoré vznikli z pôvodných zmlúv a z ich povahy vyplýva, že majú trvať aj po ich skončení a nájomca je povinný vysporiadať všetky záväzky, povinnosti a dlžné sumy vyplývajúce z týchto zmlúv ako aj z *Nájomnej zmluvy zo dňa 01. 12. 2004* v znení jej neskorších dodatkov, voči prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností vedených Okresným úradom Snina, katastrálny odbor v katastri nehnuteľnosti pre kat. územie Zemplínske Hámre, obec Zemplínske Hámre, okres Snina na LV č. 686 ako:
 - parcela registra „C“ KN, parcelné č. 24, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 2322 m²,
 - stavba so súp. číslom 147, postavená na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 24, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 2322 m², druh stavby: budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: budova MŠ,

(ďalej len ako „*nehnutelnosť*“ alebo „*predmet nájmu*“).

List vlastníctva č. 686 je prílohou č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Predmet nájmu je znázornený v grafickom náčrte, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy a jej neoddeliteľnou súčasťou.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu špecifikovaný v Článku I. ods. 1. tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na účely prevádzkovania skladových priestorov pre potreby obce Zemplínske Hámre.
4. Nájomca vyhlasuje, že prevzatie zásob, zariadenia a vybavenia predmetu nájmu vyriešil s predchádzajúcim nájomcom bez účasti prenajímateľa a jeho zodpovednosti.

Článok II.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva je uzavretá **na dobu určitú**, a to obdobie 10 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Článok III.

Úhrada nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na určení výšky nájomného dohodou vo výške **10,- Eur mesačne**, t.j. **120,- Eur ročne** za celý predmet nájmu.
2. Nájomné je splatné bezhotovostným platobným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve, vždy k 31. 12. bežného kalendárneho roka nájmu, na ktorý sa platba vzťahuje, na základe tejto zmluvy.
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. 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.
5. V sume nájomného za predmet nájmu **nie sú** zahrnuté úhrady za nasledovné plnenia: spotreba elektrickej energie, spotreba plynu, poplatky za odber studenej a teplej vody, dodávka tepla, úhrada za odpady (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 takto uzavretých zmlúv bude nájomca povinný uhrádzať platby za dodávku jednotlivých médií za podmienok a spôsobom v nich stanoveným.
6. V prípade omeškania s úhradou za nájom je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

Článok IV.

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,

Tatková
KONTROLOU
[Signature]

- 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 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 predmetu 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 je nájomca povinný urobiť nevyhnutné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd, v opačnom prípade nájomca za tieto škody zodpovedá.
 - 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, ktoré by z tohto titulu vznikli.
 - j) 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
 - k) umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstúpiť do/na predmet nájmu, za účelom kontroly spôsobu užívania predmetu nájmu a dodržiavania ustanovení tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov
 - 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 v takom stave, ako ich prevzal s prihliadnutím na bežné a obvyklé opotrebenie a s novou hygienickou maľbou
 - o) je oprávnený užívať predmet nájmu len na účely dohodnuté v tejto zmluve a nájomca nie je oprávnený prenajať predmet nájmu tretím osobám.
- 2.3. Nájomca 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. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu zo strany nájomcu alebo prenajímateľa pred dobou dohodnutou v Článku II. ods. 1 tejto zmluvy, nie je nájomca oprávnený požadovať od prenajímateľa náhradu nákladov vynaložených na zmenu predmetu nájmu vykonanú do toho okamihu, ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu do toho okamihu.

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 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 V. 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 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. V prípadoch, že prenajímateľ vypovie túto zmluvu, pretože:
 - a) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, jej odstránení, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - b) nájomca sa dopustí podstatného porušenia tejto zmluvy alebo konania v rozpore s dobrými mravmi,je výpovedná lehota 1-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Za podstatné porušenie zmluvy sa považuje prípad, ak strana porušujúca zmluvu vedela v čase porušenia zmluvy alebo v tomto čase bolo rozumné predvídať s prihliadnutím na účel zmluvy, ktorý vyplynul 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.
5. V prípadoch, že nájomca vypovie túto zmluvu, pretože:
 - a) stratil právnu subjektivitu,

Kastorá
PREŠLO PRÁVNOU KONTROLOU
Kastorá

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. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca užíva nehnuteľnosti v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodríava ustanovenia tejto zmluvy.
7. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od 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 odovzdať prenajímateľovi do 48 hodín 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 prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- Eur za takéto porušenie zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený takto uvoľnený predmet nájmu následne dať do nájmu novému nájomcovi. Nájomca výslovne súhlasí so znením ods. 9 Čl. V. tejto zmluvy, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.

Článok VI.

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 dohodou 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) odosielaťovi bola zásielka vrátená ako nedoručená, a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky.

Článok VII.

Všeobecné a 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 cítienia prenajímateľa a vlastníka,

Starková
PRESLO PRAVNOU KONTROLOU
Urb...

- 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 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 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 tieto zmluvy, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť, sú:
 - a) LV č. 686
 - b) Grafické znázornenie predmetu nájmu
 - c) Uznesenie Obecného zastupiteľstva obce Zemplínske Hámre č. 31/2014 zo dňa 29.6.2014.....
 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 vyplýva, 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. 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.

Kasiková
PREDLO PRÁVNOU KONTROLOU
Kasiková

V Zemplínskych Hámroch, dňa 20. 4. 2017

Prenajímateľ:
Rímskokatolícka cirkev
farnosť Belá nad Cirochou
(filiálka Zemplínske Hámre)

Nájomca:
Zemplínske Hámre

Martin Frena



Mgr. Martin Frena
administrátor

Rastislav Zaremba



JUDr. Rastislav Zaremba
starosta

Kasková
PRESLO PRAVNŔU KONTROLU
Kasková



SCHVALOVACIA DOLOŽKA KOŠICKEJ ARCIDIECÉZY

č. 104/6788 zo dňa 25. 07. 2017

Zmluvu o nájme nehnuteľností zo dňa 20. 07. 2017 uzatvorenú medzi:

Rímskokatolícka cirkev, farnosť Belá nad Cirochou, (filiálka Zemplínske Hámre)

so sídlom: Vihorlatská 511/5, 067 81 Belá nad Cirochou

IČO: 37 792 806

Filiálka Zemplínske Hámre patrí pod Rímskokatolícku cirkev, farnosť Belá nad Cirochou:

so sídlom: Vihorlatská 511/5, 067 81 Belá nad Cirochou

IČO: 31 998 054

zastúpená: Mgr. Martin Frena, administrátor

a

Obec Zemplínske Hámre

so sídlom: Hlavná 152/183, 067 77 Zemplínske Hámre

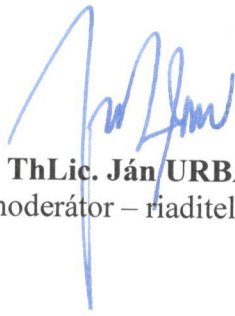
IČO: 00 323 853

zastúpený: JUDr. Rastislav Zaremba, starosta

schvaľujem

V Košiciach dňa 25. júla 2017




ThLic. Ján URBAN
moderátor – riaditeľ ABÚ