

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb.

Zmluva o nájme nebytových priestorov uzatvorená medzi:

Prenajímateľom: Rímskokatolícka cirkev, farnosť Včelince
Včelince 98, 980 50 Včelince
IČO: 319 18 778
v zastúpení: Mgr. Gabriel Rákai, farár
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Tornaľa
Číslo účtu: SK 53 0200 000 0030 3407 9259

a

Nájomcom: Obec Včelince
Včelince 134, 980 50 Včelince
IČO: 00 319 171
v zastúpení: Ing. Eubomír Kosztúrom, starosta
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Rimavská Sobota
Číslo účtu: 316 20 392/0200

Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom Zmluvy sú nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, v podiele 1/1 ako celku, ktoré sú evidované na **Liste vlastníctva č. 154**, vedenom Okresným úradom Rimavská Sobota, Katastrálnym odborom, pre katastrálne územie: **Včelince**, obec: **Včelince**, okres: **Rimavská Sobota**, a to:

pozemok, parcela registra „C-KN“ evidovaná na katastrálnej mape nasledovne :
- parcela č. 447, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 698 m²,
o celkovej výmere: **1 698 m²**.

stavba - súpisné číslo 44, na parcele č. 447 o výmere 1698 m², druh stavby: budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum. Priestory budovy pozostávajúce z :

Miestnosť	Plocha v m ²
Telocvičňa	64,00
Kabinet	18,60
Učebňa	62,00
Učebňa	62,00
Kabinet	23,00
Sklad	19,70
Vchod	16,10
Jedáleň	99,30
Toalety	14,00
Chodba	58,00
Celkom	436.70

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu špecifikovaný v predchádzajúcom bode tohto článku za účelom dohodnutým zmluvnými stranami

v Článku II. tejto zmluvy. Nájomca tento predmet nájmu prijíma do užívania a zaväzuje sa prenajímateľovi platiť dohodnuté nájomné podľa Článku IV. tejto zmluvy.

3. O odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi zmluvné strany vyhotovia Odovzdávací a preberací protokol, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako *Príloha č. 1.*
4. Prenajímateľ prehlasuje, že mu nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by bránili nájomcovi v užívaní priestorov.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom zabezpečenia **výchovy a vzdelávania žiakov.**

Článok III. Doba nájmu

1. Nájom prenajatých nebytových priestorov sa dojednáva na **dobu určitú**, a to na obdobie 11 rokov, **od 3.3.2015 do 30.6.2026**, s možnosťou obojstrannej výpovede v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb., podľa § 12 s trojmesačnou výpovednou lehotou, ak sa strany nedohodnú inak.

Článok IV. Výška a úhrada nájomného

1. Za užívanie predmetu nájmu sa zaväzuje nájomca platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutej výške. Výška nájomného za predmet nájmu bola stanovená na základe dohody na **5,- €/m²** (slovom: päť eur za m²), t.j. v celkovej výške **2183,50 EUR/rok** (slovom: dvetisícstoosemdesiattri eur a päťdesiat centov ročne).
2. Nájomca bude 50 % nájomného poukazovať na účet prenajímateľa. Zvyšných 50 % nájomného použije nájomca na bežné opravy budovy, pričom každoročne predloží prenajímateľovi prehľad zhodnotenia (súpis vykonaných prác) vložených prostriedkov.
3. Nájomné sa bude platiť najneskôr do konca októbra, za príslušný kalendárny rok. Nájomca bude nájomné uhrádzať na účet uvedený v tejto zmluve. Splátka nájomného sa považuje za uhradenú dňom poukázania platby na účet prenajímateľa.
4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného, prenajímateľ má nárok na úroky z omeškania v zákonnej výške podľa Nar. vlády č. 97/1995 Z.z..
5. Výška nájomného na ďalšie roky môže byť každoročne upravovaná dodatkom v zmysle štátom uznanej výšky inflácie.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť a uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov.
3. Za zabezpečenie požiarnej ochrany v predmetných priestoroch zodpovedá nájomca v zmysle Zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacich právnych predpisov týkajúcich sa ochrany pred požiarmi.
4. Za organizáciu práce a zabezpečenie BOZP v predmetných priestoroch zodpovedá nájomca v zmysle Zákona č. 311/2001 Z.z. Zákonníka práce v znení neskorších predpisov a Zákona č. 124/2006 Z.z. zákon o BOZP, Zákona č. 125/2006 Z.z.

5. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán v tejto zmluve neupravené sa riadia podľa ustanovení Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov. Obč. zákonníka a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. V zmysle ust. § 3 ods. 2 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov je potrebné, aby si nájomca zabezpečil súhlasné stanovisko vo veci zmeny účelu užívania prenajatých priestorov od dotknutých úradov. Užívať predmetné nebytové priestory je možné až po udelení potrebných súhlasných stanovísk.
7. Prenajíateľ nesúhlasí s prenechaním nebytových priestorov nájomcom do užívania tretej osobe formou podnájmu.
8. Prenajíateľ si vyhradzuje právo vstupu do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, za prítomnosti nájomcu alebo ním povereného zástupcu. Bez prítomnosti týchto osôb len v prípade ak odôvodnene hrozí vznik škody (najmä havarijný stav) a súhlas nájomcu nemohol objektívne získať.
9. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajíateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity ako i iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
10. Nájomca si zabezpečí ochranu vlastného majetku, vneseného do prenajatých priestorov.
11. Nájomca bude čistiť chodník pred prenajatým priestorom, zvlášť v zimnom období.
12. Úpravy účelovej povahy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady.
13. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonávať bez písomného súhlasu prenajíateľa.
14. Nájomca sa zaväzuje, že nebude umiestňovať na fasádu budovy vlastné reklamné, resp. iné tabule, bez súhlasu prenajíateľa.

Článok VI.

Úhrada služieb spojených s nájmom, opravy a údržba

1. Nájomca si bude hradiť prevádzkové náklady, t.j. náklady na elektrickú energiu, plyn, dodávku pitnej vody (vodné + stočné), odvod dažďových vôd, miestne poplatky vo svojom mene, a to vo výške podľa skutočnej spotreby.
2. Nájomca si bude hradiť náklady na telefón a odvoz smetí (TKO) za prenajaté nebytové priestory.
3. Nájomca vyhlasuje, že technický stav prenajímaných nebytových priestorov pozná, a že tento zodpovedá požiadavkám na dohodnutý spôsob užívania priestorov.
4. Prenajíateľ prehlasuje, že mu nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by bránili nájomcovi v užívaní priestorov.
5. Prenajíateľ si vyhradzuje, že bez jeho písomného súhlasu Nájomca nesmie vykonávať na Predmete nájmu stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny, a to ani na svoje náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najmenej 15 kalendárnych dní pred zamýšľanou opravou, úpravou, resp. inou zmenou na predmete nájmu požiada písomne prenajíateľa o súhlas s vykonaním uvedenej zmeny (t.j. rozsah a cena plánovaných stavebných úprav) na predmete nájmu. Nárok na úhradu nákladov má nájomca len vtedy, keď sa na ich zaplatenie Prenajíateľ výslovne písomne zaviazal a len do výšky, na ktorú sa Prenajíateľ zaviazal.
6. Nájomca sa zaväzuje drobné opravy a škody, ktoré by po dobu užívania vznikli, odstrániť na svoje náklady. Pre posúdenie, či ide o drobnú opravu sa primerane použije Príloha č. 1 Nar. vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonáva Občiansky

zákonník. Obvyklé náklady pri bežnom užívaní predmetu nájmu spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie dohodnutého účelu rovnako znáša Nájomca.

7. Organizačné, prevádzkové a administratívne náklady spojené s prevádzkou činnosti nájomcu si hradí nájomca na vlastné náklady.
8. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať v právnych predpisoch stanovených lehotách revízie kotlov, komínov, elektroinštalácie a bleskozvodov a iných technických zariadení, podľa príslušných právnych predpisov a dokumentáciu o vykonaných revíziách Prenajímateľovi odovzdať pri skočení Nájomnej zmluvy.
9. Nájomca bude znášať náklady na odvoz smetí (komunálneho odpadu) za prenajaté nebytové priestory a za likvidáciu prípadného vzniknutého stavebného odpadu. Nájomca prehlasuje, že bude vyvíjať maximálne úsilie smerujúce k predchádzaniu vzniku odpadov, ktoré sa zaväzuje likvidovať v súlade s predpismi o odpadoch a o ochrane životného prostredia. V prípade, že dôjde zavinením Nájomcu k akejkoľvek ekologickej ujme v predmete nájmu, zaväzuje sa Nájomca zaistiť bezodkladnú nápravu vzniknutej škody vrátane všetkých finančných úhrad.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájomnú zmluvu je možné skončiť:
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán;
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu aj bez udania dôvodu;
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení alebo písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení;
 - d) písomným odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa.
2. V prípade podanej výpovede podľa písm. b) a c) výpovedná lehota je **trojmesačná** začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej strane; pre doručovanie písomností platí Článok VIII. tejto zmluvy.
3. V prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou; nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného, nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok, alebo ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa, prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť, čím dôjde k okamžitému skončeniu nájomnej zmluvy.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi ku dňu zániku nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, upratané a vyčistené. Nájomca zabezpečí vypratanie Predmetu nájmu na svoje náklady.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia o doručovaní písomností


1. Ak sa v tejto zmluve vyžaduje doručenie písomnosti druhej zmluvnej strane, doručuje sa písomnosť osobne alebo doporučenou zásielkou adresovanou do sídla adresáta, ktoré je druhej strane známe. Ak sa nepodarí písomnosť doručiť podľa predošlej vety, považuje sa za doručení dňom, keď bola uložená na pošte, i keď sa adresát o uložení nedozvedel. Písomnosť sa považuje za doručení aj keď adresát písomnosť odmietne prevziať.


nedozvedel. Písomnosť sa považuje za doručení aj keď adresát písomnosť odmietne prevziať.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ oboznámil nájomcu s okolnosťou, ktorá podmieňuje platnosť tejto zmluvy, totiž že zmluva, a všetky jej prípadné dodatky, nadobúda platnosť a účinnosť až po udelení písomného súhlasu štatutárnym zástupcom Rímskokatolíckej cirkvi, Biskupstvo Rožňava, ktoré je zriaďovateľom prenajímateľa.
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne a po vzájomnej dohode a podliehajú schváleniu podľa bodu 1. tohto článku.
3. Zmluva je vyhotovená v 5 exemplároch, 2 obdrží prenajímateľ, 2 nájomca a 1 Rímskokatolícka cirkev, Biskupstvo Rožňava.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

Včelince, dňa 23. 03. 2015


.....
prenajímateľ


RÍM. KAT. FARSKÝ ÚRAD
VČELINCE


.....
nájomca



OBEC
VČELINCE
1980/50 Včelince

Schválenie

Č. j.: 230/2015

Schvaľujem.

V Rožňave, dňa^{24.3.}20.15

+ 
~~rožňavský biskup~~
apoštolský administrátor

