

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

I.	Rímskokatolícka cirkev, farnosť Rimavská Seč
sídlo:	Rimavská Seč 54, 980 42 Rimavská Seč
IČO:	31 918 344
DIČ:	2021133070
V zastúpení:	PhDr. Ing. Stanislav Andrek, farský administrátor
bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa a.s.
IBAN:	SK76 0900 0000 0000 6893 3237
Kontaktná osoba:	PhDr. Ing. Stanislav Andrek, farský administrátor +421 907 951 528 , e-mail: rimavska-sec@burv.sk
ako prenajímateľ (ďalej len „ prenajímateľ “)	

a

II.	Obec Cakov
Sídlo:	Cakov 73, 980 42 Cakov
IČO:	00 318 647
DIČ:	2021293241
V zastúpení:	Karol Bari, starosta obce
IBAN:	SK20 5600 0000 0060 1062 5001
Kontaktná osoba:	Mgr. Katarína Csanková tel.: 047/559 32 02 , e-mail: zscakov@centrum.sk
ako nájomca (ďalej len „ nájomca “ a spolu s prenajímateľom ďalej len „ zmluvné strany “)	

uzatvárajú podľa ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení túto
Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“):

Čl. I.

Predmet nájmu

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci **Cakov**, zapísaných na **LV č. 276** vedenom OÚ Rimavská Sobota, katastrálny odbor pre okres: Rimavská Sobota, obec: Rimavská Sobota, katastrálne územie: Cakov ako **stavba – škola, súpisné č. 21** (ďalej len „**budova**“), postavená na pozemku parcela reg. C-KN č. 133/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 569 m².
- K budove školy patrí aj parcela reg. C-KN č. 134/1, druh pozemku: záhrada o výmere 150 m²; parcela reg. C-KN č. 134/2, druh pozemku: záhrada o výmere 109 m²; parcela reg. C-KN č. 135/2, druh pozemku: záhrada o výmere 95 m² a parcela reg. C-KN č. 135/3, druh pozemku: záhrada o výmere 508 m².
- Na základe tejto Zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje prenechať nájomcovi na odplatné dočasné užívanie **nebytové priestory** nachádzajúce sa vo vyššie špecifikovanej budove **na 1. NP** o výmere celkom **252 m²**, ktoré tvoria **priestory školy** o výmere: **202 m²** a **archívu** o výmere: **50 m²** (ďalej aj „**nebytové priestory**“ alebo „**predmet nájmu**“) a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné. Prenajaté nebytové priestory sú vyznačené na nákrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú *Prílohu č. 1* k tejto Zmluve.
- Zmluvné strany sa dohodli, že spolu s predmetom nájmu je nájomca oprávnený užívať aj pozemky patriace k budove školy, ktoré sú uvedené v bode 2. tohto článku Zmluvy.

Čl. II.

Účel nájmu

- Nájomca sa zaväzuje dodržať tento účel nájmu nebytových priestorov: **prevádzka základnej školy** a s tým súvisiaci výkon preneseného výkonu štátnej správy na úseku školstva, t. j. školské vzdelávanie a mimoškolské aktivity žiakov základnej školy a to podľa podmienok tejto Zmluvy a v súlade so stavebným určením prenajatých nebytových priestorov.
- Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu je na účel nájmu vhodný, oboznámil sa s ním a pozná jeho stav.

Čl. III. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájme na **dobu určitú** od **01. 09. 2023** do **31. 08. 2028**.

Článok IV. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu v termíne od 01. 09. 2023 do 31. 12. 2023 **v sume 50,- EUR (slovom: päťdesiat euro) bez DPH/mesiac**.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu v termíne od 01. 01. 2024 do 31. 08. 2028 **v sume 150,- EUR (slovom: stopäťdesiat euro) bez DPH/mesiac**.
3. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak sa prenajímateľ počas trvania tejto Zmluvy stane platcom DPH, k nájomnému bude prirátaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili, že v cene nájmu **nie sú** zahrnuté úhrady za energie, dodávku tepla, vodné a stočné a ostatné služby súvisiace s nájmom, ktoré si nájomca zabezpečuje sám na vlastné náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi **mesačne vopred**, na základe vystavenej faktúry na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. **Faktúra je splatná v lehote do 15 /pätnásť/ kalendárnych dní odo dňa jej doručenia nájomcovi**. Nájomné je zaplatené riadne a včas dňom pripísania platby na bankový účet prenajímateľa.
5. Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili, že v prípade omeškania s úhradou nájomného má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úrok z omeškania, a to vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže jednostranne zvýšiť dohodnuté nájomné o medziročnú mieru inflácie oznámenú Štatistickým úradom SR ku dňu 31.12. príslušného roka. Takto upravené nájomné je nájomca povinný platiť od nasledujúceho kalendárneho roka. Pre úpravu nájomného v nadväznosti na mieru inflácie je rozhodujúca výška nájomného aktuálna v predchádzajúcom roku.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie najneskôr ku dňu účinnosti tejto Zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu sa vyhotoví **Písomný protokol** podpísaný oboma zmluvnými stranami.
2. Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu a umožniť mu do neho nepretržitý prístup.
3. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o plánovaných stavebných, resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie predmetu nájmu, a to aspoň mesiac pred ich plánovaným začatím.
4. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu, s výnimkou drobných opráv a bežnej údržby, ktoré je podľa tejto Zmluvy povinný na vlastné náklady zabezpečovať nájomca.
5. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať kontrolu predmetu nájmu kedykoľvek po predchádzajúcom písomnom (aj e-mailom či SMS) oznámení nájomcovi, vždy za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi.
6. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviazu ku dňu podpisu tejto Zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu známe, že by boli vedené akékoľvek súdne, exekučné, konkurzné konania, ani vydané vykonateľné rozhodnutia v súvislosti s predmetom nájmu alebo budovou, alebo, že by takéto konania hrozili. Súčasne prehlasuje, že mu nie je známa právna vada, ktorá by

užívanie predmetu nájmu obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto Zmluvy neoprávnene obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu nájmu nájomcom.

7. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať v platnosti počas celej doby trvania Zmluvy majetkové poistenie predmetu nájmu proti škodám zapríčineným živelnými pohromami (požiar, povodne a pod.). Za škody na majetku nájomcu, ktoré nebudú kryté poistným plnením prenájomca nezodpovedá. Hnuteľné veci v predmete nájmu a v budove si poistí nájomca sám na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnuteľných veciach nájomcu.
8. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany vybavenie predmetu nájmu hasiacimi prístrojmi, zabezpečovať revízie hasiacich prístrojov a hydrantov, zabezpečiť vypracovanie evakuačného plánu a označenie smeru únikov v predmete nájmu a vypracovanie požiarneho poplachového smerníc (ohlasovňa požiaru a požiarne knihu). Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, resp. určiť požiarne hliadku z radov svojich zamestnancov a zabezpečiť jej zaškolenie, a to v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany.
9. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s jeho stavebným určením a dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu.
10. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody na predmete nájmu, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržovali v predmete nájmu.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne (e-mailom) oznámiť prenájomca potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má podľa tejto Zmluvy zabezpečiť prenájomca a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ v dôsledku vzniknutých závad bude užívanie predmetu nájmu zo strany nájomcu celkom vylúčené, nájomca nie je povinný platiť nájomné a to za každý deň od oznámenia potreby opráv alebo údržby až do vykonania potrebných prác.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný vykonať na vlastné náklady drobné opravy a realizovať bežnú údržbu predmetu nájmu jednorazovo do výšky max. 200 EUR.
13. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy interiéru/exteriéru alebo iné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca.
14. Ak nájomca dostane písomný súhlas od prenájomca na stavebné úpravy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo ohlasovaciu povinnosť v zmysle platných právnych predpisov, alebo na iné zmeny na predmete nájmu platí, že tie bude vykonávať nájomca na vlastné náklady podľa vzájomnej písomnej dohody s prenájomcom. V tejto písomnej dohode budú špecifikované podmienky stavebných úprav a zmien predmetu nájmu a tiež prípadný podiel spoluúčasti financovania stavebných prác. Stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete nájmu majúce povahu technického zhodnotenia prenajatého majetku bude odpisovať nájomca alebo prenájomca na základe písomnej dohody o financovaní stavebných úprav. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania Zmluvy, ako aj po jej skončení, si nebude od prenájomca nárokovať úhradu nákladov, ktoré vynaložil na stavebné úpravy alebo iné zmeny predmetu nájmu akýmkoľvek spôsobom a vyhlasuje, že si je vedomý, že stavebné úpravy, alebo iné zmeny predmetu nájmu, na ktoré vynaložil finančné prostriedky, po skončení platnosti tejto Zmluvy prechádzajú automaticky do vlastníctva prenájomca.
15. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca.
16. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady umiestniť na predmete nájmu svoje označenie (reklamnú tabuľu), ako aj na priečelí budovy pri vstupe decentnou formou, prípustnou aj pre prenájomca podľa vzájomnej dohody po predchádzajúcom písomnom schválení prenájomcom.
17. Nájomca je povinný dodržiavať v predmete nájmu platné bezpečnostné, protipožiarne a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy.
18. Nájomca je povinný po skončení trvania Zmluvy odovzdať predmet nájmu čistý, uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať všetky

klúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať **Protokol o odovzdaní predmetu nájmu** prenajímateľovi.

19. Odvoz tuhého komunálneho odpadu zabezpečí nájomca vo vlastnej réžii a na vlastné náklady prostredníctvom subjektu, ktorý zabezpečuje tieto služby na území obce Cakov.
20. Nájomca je zodpovedný za poriadok a čistotu na prenajatých nehnuteľnostiach ako aj na príľahlých pozemkoch, ktoré na základe tejto Zmluvy užíva. Nájomca v zimnom období zabezpečí vypratanie snehu v šírke chodníka súvisiaceho so vstupom do prenajatých priestorov.
21. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu rešpektovať cirkevný charakter prenajímateľa a s tým súvisiace morálne princípy katolíckej cirkvi.

Článok VII. Daň z nehnuteľností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania nájmu bude daň z nehnuteľností vo vzťahu k Predmetu nájmu a nehnuteľnostiam, ktoré je nájomca podľa čl. I. bod 2., 4. tejto Zmluvy oprávnený užívať spolu s predmetom nájmu, platiť v celom rozsahu nájomca.
2. V prípade, ak by predmetná daň bola vyrubená prenajímateľovi a ním aj zaplatená, nájomca sa zaväzuje uhradiť ju prenajímateľovi do 7 dní odo dňa, kedy si jej preplatenie prenajímateľ voči nájomcovi uplatnil.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán, ku dňu uvedenému v dohode;
 - b) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý;
 - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu; výpoveďná doba je 3 /tri/ mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva môže zaniknúť aj písomným odstúpením od Zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak nájomca poruší alebo nesplní ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto Zmluvy, najmä ak nezaplatí nájomné v lehote splatnosti. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené nájomcovi a musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia.
3. V prípade, že konanie nájomcu je v rozpore s katolíckou morálkou, najmä ak poškodzuje oprávnené záujmy Rímskokatolíckej cirkvi a jej predstaviteľov, a to napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu, môže prenajímateľ okamžite odstúpiť od Zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v deň skončenia nájmu, prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj s prípadným odstránením všetkých zámkov a na náklady nájomcu vypratať z predmetu nájmu hnutelné veci nájomcu.

Článok VIII. Doručovanie

1. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo momentom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou;
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. doručením na adresu zmluvnej strany;

- c) v prípade doručovania prostredníctvom faxu a elektronickou poštou prijatím potvrdenia druhej zmluvnej strany o doručení písomnosti.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť doručovaná prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. sa doručuje na adresu druhého účastníka uvedenú záhlaví tejto Zmluvy. Ak účastník tejto Zmluvy písomne oznámi inú adresu na doručovanie, písomnosť sa doručuje na takto oznámenú adresu doručovania. Za doručenie bude písomnosť považovaná aj v prípade, ak písomnosť zaslaná na uvedenú adresu (resp. na inú oznámenú adresu) bude vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na to, či bola nedoručená z dôvodu jej neprevzatia v odbernej lehote, z dôvodu neznámeho adresáta, z dôvodu odopretia prevzatia alebo akéhokoľvek iného dôvodu. V uvedenom prípade sa písomnosť bude považovať za doručenie v deň vrátenia nedoručenej písomnosti odosielateľovi.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.01.2023. Touto zmluvou sa v celom rozsahu nahrádza Nájomná zmluva zo dňa 01.01.1999 v znení jej dodatkov.
2. Návrh zmluvy bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Cakove dňa 18. 08. 2023 uznesením číslo 56/2023. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a bola zverejnená na webovej stránke obce Cakov ako aj v Centrálnom registri zmlúv.
3. Prenajímateľ oboznámil nájomcu s podmienkou, že Zmluva a všetky jej prípadné dodatky, nadobúdajú platnosť a účinnosť až po udelení písomného súhlasu Rímskokatolíckej cirkvi, biskupstvo Rožňava, ktoré je zriaďovateľom prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si vzájomnú súčinnosť pri plnení tejto Zmluvy.
5. Zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je možné robiť len písomnou formou očíslovanými písomnými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami. To neplatí pre oznámenie zmeny kontaktných osôb zmluvných strán a adresy zmluvnej strany, kedy na účinnosť zmeny postačí doručenie písomného oznámenia druhej zmluvnej strane podpísaného oprávnenými osobami zmluvnej strany.
6. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, ako aj vzájomné vzťahy zúčastnených strán touto zmluvou neupravené, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie dostane prenajímateľ, jedno vyhotovenie dostane nájomca a jedno vyhotovenie je určené pre RKC, Biskupstvo Rožňava.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto predstavuje ich slobodnú a vážnu vôľu, že Zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu pripájajú podpisy svojich oprávnených zástupcov.

V Rimavskej Seči, dňa

Prenajímateľ:

PhDr. Ing. Stanislav Andrek
farský administrátor
RKC, farnosť Rimavská Seč



V Cakove, dňa

Nájomca:

Karol Bari
starosta
Obec Cakov



Schválenie Biskupského úradu:

Č. j.: Mo/125/2023

Schvaľujem.

V Rožňave, dňa

rožňavský biskup

