

# ZMLUVA O NÁJME

(v texte zmluvy o nájme ako „zmluva“)

## 1. ZMLUVNÉ STRANY

### 1.1. Obec Skalité

adresa: 023 14 Skalité č. 598

IČO: 00 314 285

Bankového účtu: ČSOB a.s.

IBAN:SK60 7500 0000 0040 2911 2119

zastúpená starostom obce PaedDr. Jozefom Cechom

ako prenajímateľ (v texte zmluvy ako „prenajímateľ“)

### 1.2. Rímskokatolícka cirkev Žilinská diecéza

Oprávnený konateľ: CsiDr. ThLic. Martin Kramara, generálny vikár

So sídlom SR: Jána Kalinčiaka 1, 010 01 Žilina

IČO: 42 063 043

Bankové spojenie: Tatrabanka,a.s.

IBAN:

ako nájomca (v texte zmluvy ako „nájomca“)

## 2. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 2.1. Prenajímateľ a nájomca uzaviera zmluvu v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnení, zákona č.116/1990 o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení a na základe Uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Skalité č. 95/2023 zo dňa 28.9.2023.
- 2.2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v k.ú. obce Skalité, zapísanej na LV č. 1566 a to budovy č.p. 600 umiestnenej na pozemku C-KN č. 3618/3 zastavané plochy a nádvoría.

## 3. PREDMET NÁJMU

- 3.1. Predmet nájmu tvoria nebytové priestory o výmere 278,10 m<sup>2</sup>, ktoré sú graficky vyznačené v Prílohe č. 1 zmluvy a nachádzajú sa v časti budovy č.s. 600.  
Budova je postavená na parcele číslo C-KN 3618/3 zastavané plochy a nádvoría, nachádzajúca sa v katastrálnom území Skalité, evidovaná v katastri nehnuteľností Správy katastra v Čadci a zapísaná na liste vlastníctva č. 1566 (v texte zmluvy ako „predmet nájmu“).
- 3.2. Príloha č. 1 zmluvy, ktorá je uvedená v bode 3.1. zmluvy je súčasťou zmluvy a s jej obsahom tvorí súčasť zmluvných záväzkov prenajímateľa a nájomcu.

## 4. ÚČEL NÁJMU

- 4.1. Nájomca má právo predmet nájmu užívať na účely výchovno-vzdelávacej činnosti povinnej školskej dochádzky, záujmovej a školiacej činnosti, pre školský klub detí, na voľno-časové a záujmové aktivity obecného i celospoločenského zamerania.

## 5. DOBA TRVANIA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

- 5.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 1.1.2024 do 31.12.2043** s **výpovednou dobou 3 mesiace**, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená.
- 5.2. Nájom môže skončiť dohodu zmluvných strán, výpoveďou alebo za podmienok určených v zákone.

5.3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu s výpovednou dobou 1 mesiac pred uplynutím uvedenej lehoty ak:

5.3.1. nájomca porušuje povinnosti, ktoré má podľa zmluvy alebo zo zákona,

5.3.2. nájomca za viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného.

5.3.3. hrubo porušuje povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájomnej zmluvy.

Hrubým porušením povinností nájomcu sa rozumie také porušenie povinností, ktoré je buď opakované alebo trvá aj napriek upozorneniu prenajímateľa alebo ktorým prenajímateľovi hrozí alebo už bola spôsobená škoda.

5.4. Nájom dojednaný podľa tejto zmluvy ďalej zaniká z nasledovných dôvodov:

a) zánikom predmetu nájmu

b) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.

5.5. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal do nájmu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie; ak túto povinnosť nesplní, má prenajímateľ právo dať predmet nájmu do stavu, v ktorom ho nájomcovi odovzdal.

## 6. Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a spôsob ich úhrady

6.1. Dohodnuté nájomné za prenajaté priestory: (príloha č.1)

Priestory školy: 278,10 m<sup>2</sup> x 0,03 €/rok = 8,34 €/rok

**Dohodnuté ročné nájomné: 8,34 €/rok.**

6.2. Nájomca uhradí ročné nájomné za príslušný kalendárny rok vždy do 30.6. príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa.

6.3. Výška nájomného je stanovená s ohľadom na dôvody osobitného zreteľa za účelom zabezpečenia výchovno-vzdelávacej činnosti povinnej školskej dochádzky detí.

6.4. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za poistenie predmetu nájmu, ktoré vynaloží prenajímateľ, v prípade ak tieto náklady nebudú v poisťovnej zmluve dohodnuté osobitne na predmet nájmu tak ich uhradí v pomernej výške z celkových nákladov na poistenie celej budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu pomerom výmery podlahových plôch predmetu nájmu k podlahovým plochám celej budovy. Uvedené náklady budú splatné do 14 dní od ich vyfakturovania nájomcovi.

6.5. Ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením povinnosti zaplatiť prenajímateľovi nájomné alebo úhradu nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, má prenajímateľ právo, aby mu nájomca zaplatil zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne zo sumy, so zaplatením ktorej bude v omeškaní, ak nájomca túto dlžnú sumu nezaplatí ani v lehote 14 dní od písomnej výzvy prenajímateľa na jej zaplatenie.

6.6. Ak je nájomca počas trvania nájmu v omeškaní so zaplatením nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, je povinný za dobu odo dňa omeškania do zaplatenia dlžnej sumy prenajímateľovi zaplatiť úroky z omeškania vo výške, ktorá je upravená v ustanovení §-u 517 odsek 2 Občianskeho zákonníka a v príslušnom vykonávacom predpise, na ktorý uvedené zákonné ustanovenie odkazuje.

6.7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že náklady za služby spojené s bežným užívaním priestorov (náklady na el. energiu, náklady na vodu, náklady na vykurovanie, náklady spojené s prevádzkovaním budovy) bude hradiť podnájomca vo výške 50% z celkových nákladov za dodávku jednotlivých médií na základe vystavenej faktúry zo strany prenajímateľa.

V prípade, ak by tento pomer neodrážal reálny podiel prenajímateľa a nájomcu na celkových nákladoch, zmluvné strany sa zaväzujú k zmluvnej úprave stanoveného podielu nákladov.

## 7. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

7.1. Nájomca má právo, aby predmet nájmu dočasne za nájomné užíval podľa podmienok zmluvy (v texte zmluvy ako „nájom“).

- 7.2. Prenajíateľ je oprávnený za účasti nájomcu kontrolovať dodržiavanie dohodnutých zmluvných podmienok na predmete nájmu.
- 7.3. Prenajíateľ je povinný počas doby účinnosti tejto nájmovej zmluvy zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by znemožňoval nájomcovi riadne užívať predmet nájmu na dohodnutý účel nájmu.
- 7.4. Nájomca prehlasuje, že bol informovaný o stave predmetu nájmu, ktoré tvoria predmet nájmu a tento stav berie týmto na vedomie.
- 7.5. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a to tak, aby nebola akýmkoľvek spôsobom narušená, alebo obmedzená prevádzka a činnosť prenajíateľa, či akýchkoľvek tretích osôb.
- 7.6. Nájomca sa zaväzuje neprenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa s výnimkou nájmu nebyt. priestorov pre podnájomcu ZŠ sv. Andreja, Svorada a Benedikta, Skalité 729, IČO: 302 322 28, prostredníctvom ktorej zabezpečuje v Obci Skalité výchovno-vzdelávací proces.
- 7.7. Nájomca je povinný starať sa počas dohodnutej doby nájmu o predmet nájmu tak, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Prípadnú škodu, ktorú spôsobí na predmete nájmu nájomca, jeho zamestnanec, resp. tretie osoby, znáša nájomca. V prípade vzniku škody je nájomca povinný túto škodu bez zbytočného odkladu odstrániť.
- 7.8. Nájomca je povinný vykonávať údržbu a opravy predmetu nájmu, ktorých potreba vykonania súvisí s jeho užívaním a obvyklým udržiavaním, napr. maľovanie nebyt. priestorov, výmena žiaroviek, opravy sociálnych a iných zariadení a zriaďovacích predmetov určených na užívanie predmetu nájmu a pod. a obvyklú údržbu spojenú s vonkajšou časťou budovy na vlastné náklady. Ako aj odstrániť všetky závady a poškodenia, vzniknuté užívaním prenajatých priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré s jeho súhlasom sa v prenajatých priestoroch zdržiavajú.
- 7.9. Stavebné úpravy a závažné úpravy interiéru resp. exteriéru prenajatých nebytových priestoroch môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa na vlastné náklady. Nájomca písomne predloží rozsah, spôsob a účel vykonania požadovaných stavebných úprav.
- 7.10. Nájomca umožní vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva priestory dovoľným spôsobom.
- 7.11. Nájomca je povinný zabezpečovať a dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne a iné právne predpisy spojené s užívaním predmetu nájmu, inak zodpovedá prenajíateľovi za škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu.
- 7.12. Prenajíateľ nezodpovedá za prípadné straty, krádež, škody, zničenie majetku nájomcu v prenajatých priestoroch alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom v prenajatých priestoroch zdržiavajú.
- 7.13. Nájomca je povinný okamžite písomne oznámiť prenajíateľovi zmenu právnej formy, zmenu štatutárneho zástupcu.
- 7.14. Nájomca zabezpečí prístup k budove na vlastné náklady.

## 8. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s predmetom nájmu a s jeho stavom.
- 8.2. Pre doručovanie písomností pri plnení zmluvy platí, že písomnosti sa považujú za doručené potvrdením o ich prevzatí, inak ich doručením na adresu zmluvných strán uvedenú v záhlaví zmluvy, pokiaľ zmluvná strana písomne neoznámí inú adresu na doručovanie, pričom platí, že v prípade neprevzatia doporučenej zásielky sa považuje zásielka za doručenú dňom jej odoslania.
- 8.3. Zmluvný vzťah medzi prenajíateľom a nájomcom sa riadi ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú nájmnú zmluvu (oba právne predpisy v texte zmluvy ako „zákon“); pričom záväzky podľa zmluvy majú prednosť pred ustanoveniami zákona, pokiaľ to zákon nevyklučuje.

- 8.4. Touto zmluvou sa **zrušuje a nahrádza predchádzajúca** Zmluva o nájme zo dňa 14.3.2010 medzi zmluvnými stranami v znení Dodatkov č.1.,č.2.,č.3.,č.4. v časti vo vzťahu k predmetu nájmu nebytové priestory budovy č.s. 600.
- 8.5. Zmluva nadobúda platnosť jej uzatretím, tj. dňom, keď zmluvu podpísali obe zmluvné strany a účinnosť dňom, nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
- 8.6. Prenajímateľ a nájomca podpisom zmluvy prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a že vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu.
- 8.7. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, dva krát pre prenajímateľa, dva krát pre nájomcu a jeden krát pre podnájomcu.

V Skalitom dňa 18.12......2023

V Žiline dňa 18.12...... 2023

Obec Skalité  
starosta obce: PaedDr. Jozef Cech



*Di'nskokatolícka cirkev Žilinská diecéza  
Csi Dr. ThLic. Martin Kramara, generálny vikár*