



7/2024

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších platných právnych predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a ust. § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších platných právnych predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“), medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluva“):

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: **Rímskokatolícka cirkev, farnosť Nová Ľubovňa**
Sídlo : Nová Ľubovňa č. 87, okres Stará Ľubovňa, SR
Adresa pre doručovanie: Nová Ľubovňa č. 87, 065 11 Nová Ľubovňa, SR
Štatutárny zástupca : Mgr. Marián Katrenčík, farský administrátor
Právna forma : cirkevná organizácia
Registrácia: Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky,
štátom registrovaná cirkev podľa zákona č. 308/1991 Zb.;
organizačná jednotka cirkvi s právnou subjektivitou v zriaďovateľskej
pôsobnosti Rímskokatolíckej cirkvi Biskupstvo Spišské Podhradie
IČO : 31 999 581
DIČ / IČ DPH : 2020715180 / neplatiteľ DPH
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a. s.
IBAN: SK74 0900 0000 0001 0386 2973
SWIFT: GIBASKBX

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Názov: **Základná škola s materskou školou Kolačkov 31**
Sídlo: Kolačkov č. 31, okres Stará Ľubovňa, SR
Adresa pre doručovanie: Kolačkov č. 31, 065 11 Nová Ľubovňa, SR
Štatutárny zástupca: Mgr. Gabriela Vilčeková, riaditeľka
Právna norma: / Odvetvie: rozpočtová organizácia / vzdelávanie a školstvo
Registrácia: Zriaďovacia listina Obce Kolačkov, IČO: 00 329 959, zo dňa 01.07.2002
v znení jej Dodatku č. 2, zo dňa 01.10.2012.
IČO: 37 876 198
DIČ / IČ DPH: 2021700923 / neplatiteľ DPH
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
IBAN: SK 90 0200 0000 0016 3456 3854
SWIFT: SUBASKBX

(ďalej len „nájomca“)

(obidva subjekty spolu aj ako „zmluvné strany“ alebo „účastníci zmluvy“)

súčasne vyhlasujú a svojimi podpismi na tejto zmluve potvrdzujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom v súlade s ustanoveniami § 7 resp. 8 a § 19a Občianskeho zákonníka a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že túto zmluvu uzatvárajú za nasledovných podmienok:

Článok I.

Vyhlásenia zmluvných strán a predmet zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Nová Ľubovňa, okres Stará Ľubovňa, doteraz zapísaných na liste vlastníctva č. **1151** Okresným úradom Stará Ľubovňa, katastrálnym odborom vedným pre katastrálne územie a Obec **Nová Ľubovňa** ako
 - **stavba súpisné číslo 353**, nachádzajúca sa na pozemku **C-KN parc. č. 721**,
 - **pozemok C-KN parc. č. 721**, druh pozemku **zastavané plochy a nádvorie** o výmere **443 m²**,pod bodom 1 (B/1) listu vlastníctva na mene v tejto zmluve označeného prenajímateľa v spoluvlastníckom podiele 1/1 (celosti).
V časti C-LV č. 1151 „Ťarchy“, „Iné údaje“ a „Poznámky“ sa zápis k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam nenachádza.
- 1.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že k stavbe súpisné číslo 353, ako veci hlavnej, patria tieto súčasti (siete): elektrická prípojka, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka.
- 1.3. Špecifikácia nebytových priestorov nachádzajúcich sa vo vyššie uvedenej stavbe súpisné č. 353 je zobrazená v dvoch situačných nákresoch „**dispozičné riešenie priestorov**“, ktoré tvoria prílohu tejto zmluvy.
- 1.4. Prenajímateľ dáva do dočasného užívania za odplatu (ďalej len „**nájomné**“) nájomcovi nehnuteľnosti a nebytové priestory špecifikované v článku I. odseku 1.1. až 1.3. tejto zmluvy a nájomca ich preberá v stave schopnom riadneho užívania bez väd na vopred dohodnutý účel užívania (ďalej len „**predmet nájmu**“). Nájomca sa zaväzuje celý predmet nájmu užívať tak, ako je to dohodnuté touto zmluvou.

Článok II.

Účel a doba nájmu

- 2.1. Nájomca preberá predmet nájmu do dočasného užívania za účelom jeho využitia v súlade so stavebnotechnickým určením na výchovu a vzdelávanie detí predškolského veku a žiakov formou základnej školy s materskou školou (ďalej len „**účel nájmu**“), ktorej zriaďovateľom je Obec Kolačkov, IČO: 00 329 959.
- 2.2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 21.08.2024 do 31.07.2026 (ďalej len „**doba nájmu**“).
- 2.3. Zmluvné strany sa dohodli na práve opcie po uplynutí doby nájmu na ďalší čas, ktoré právo si musí uplatniť nájomca u prenajímateľa v lehote najneskôr tri (3) mesiace pred skončením dohodnutej doby nájmu. Podmienkou pre dohodnutie ďalšieho nájmu je, že nájomca nebude mať žiadne nedoplatky na nájomnom a službách spojených s nájmom, dodávku ktorých pre nájomcu v zmysle tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ. Prenajímateľ môže v lehote dvanásť (12) mesiacov pred uplynutím doby nájmu upozorniť nájomcu, že po skončení doby nájmu nepredlíži nájom nehnuteľností a nebytových priestorov a neumožní uplatnenie práva opcie.
- 2.4. Doba nájmu skončí uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný. Nájom môže skončiť písomnou výpoveďou, odstúpením od zmluvy alebo dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 2.5. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších platných právnych predpisov.
- 2.6. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v ust. 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších platných právnych predpisov.

- 2.7. Výpovedná lehota pre obidve zmluvné strany je tri (3) mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane a nesmie skončiť skôr ako aktuálne prebiehajúci školský rok.
- 2.8. V prípade, že doporučenú zásielku zaslanú na adresu druhej zmluvnej strany Pošta vráti späť ako nevyžiadanú v úložnej lehote, považuje sa za deň doručenia listovej zásielky posledný deň lehoty na jej uloženie/prevzatie na Pošte. Uvedené platí pri doručovaní akýchkoľvek listín, dokumentov, oznámení, faktúr a iných povinností a dokladov súvisiacich s touto zmluvou.
- 2.9. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi späť celý predmet nájmu po skončení nájmu v stave v akom mu bol odovzdaný do užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie v dôsledku jeho riadneho užívania. Nájomca je povinný vypratať a vyčistiť celý predmet nájmu pred jeho odovzdaním späť do dispozície prenajímateľa.
- 2.10. Nájomca nesmie na predmet nájmu, a to ani len na jeho časť zriadiť záložné právo, vecné bremeno, alebo akokoľvek ho zaťažovať.

Článok III.

Cena nájmu a jej splatnosť

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu vo výške **2,00 €/rok** (slovom: dve EUR ročne) **bez DPH** (ďalej len „**nájomné**“).
- 3.2. Nájomné je splatné na bankový účet prenajímateľa uvedený vyššie pri jeho označení ako zmluvnej strany, vždy najneskôr :
- do 15. októbra vo výške 1/2-ice ročnej sadzby (1,00 €) za 1. školský polrok (od 01.09. do 31.12.),
 - do 15. marca vo výške 1/2-ice ročnej sadzby (1,00 €) za 2. školský polrok (od 01.01. do 30.06.).
- Nájomné sa uhrádza na základe tejto zmluvy, ktorá svojim obsahom spĺňa všetky zákonom požadované údaje daňového dokladu, a preto sa nevyžaduje fakturácia ceny nájmu.
- 3.3. Prenajímateľ pre nájomcu nezabezpečuje žiadne služby spojené s nájmom. Nájomca si vo vlastnom mene, na svoju zodpovednosť a nebezpečnosť a na svoje náklady zabezpečí dodávku všetkých služieb spojených s nájmom, ktorých dodávku bude potrebovať k zabezpečeniu výkonu predmetu svojej činnosti, príp. podnikania.
- 3.4. Službou spojenou s nájmom sa rozumie najmä dodávka a odber elektrickej energie, zemného plynu, tepla, studenej pitnej a úžitkovej vody, ohrev vody, vývoz smetí a TKO, zber triedenie a likvidácia odpadov a i.
- 3.5. Splnenie povinností nájomcu spočívajúcej v povinnosti zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné sa považuje dňom pripísania platenej sumy na bankový účet prenajímateľa v jeho banke. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou splatnej sumy nájomného, prenajímateľ môže požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,06 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Ak si prenajímateľ bude uplatňovať svoje právo na zaplatenie takto dohodnutej zmluvnej pokuty, musí to nájomcovi vyúčtovať vystavením faktúry (daňového dokladu).

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Nájomca je povinný vo vlastnom mene, na vlastnú zodpovednosť a na vlastné náklady zabezpečiť vykonanie všetkých odborných prehliadok a skúšok všetkých technických zariadení („VTZ“) nachádzajúcich sa v celom objekte, ktorý mu je daný do užívania titulom nájmu na základe tejto zmluvy, ako aj všetkých ďalších existujúcich technických zariadení, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu, pričom nájomca má povinnosť aj zabezpečiť odstránenie prípadných väd a nedostatkov zistených týmito odbornými prehliadkami a skúškami. Povinnosť nájomcu je predložiť 1x do roka

- prenajímateľovi kópie revíznych správ o vykonaní revízie/prehliadky vybraných technických zariadení a spolupôsobiť s prenájomcom.
- 4.2. Nájomca je povinný po celú dobu užívania predmetu nájmu náležite sa starať o celý predmet nájmu, vykonávať jeho opravy a údržbu, uhrádzať všetky ďalšie náklady súvisiace s jeho užívaním (viď odsek č. 3.4. zmluvy).
- 4.3. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní predmetu nájmu počas celej doby platnosti tejto zmluvy až do času odovzdania celého predmetu nájmu späť prenájímateľovi zabezpečovať bezpečnosť a ochranu zdravia pre svojich členov, ako aj ďalších osôb konajúcich v jeho mene alebo pre nájomcu, taktiež osôb pohybujúcich sa v prenajatom nebytovom priestore, alebo aj mimo neho, tzn. v celom objekte tvoriacom predmet nájmu:
- 4.3.1. Dodržiavať platné právne predpisy právneho poriadku SR a technické normy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygieny, zásad bezpečného správania sa na prenajatom pozemku aj mimo neho (ak tento je predmetom nájomnej zmluvy), príp. aj podľa pokynov prenájímateľa.
- 4.3.2. Dodržiavať povinnosti vyplývajúce z platných zákonov právneho poriadku SR o požiarnej ochrane a o nakladaní s odpadmi. Nájomca zabezpečuje všetky povinnosti podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 121/2022 Z. z. o požiarnej prevencii, ako aj ostatných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Nájomca je povinný prenájímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch.
- 4.4. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí zabezpečenie celého predmetu nájmu, najmä uzamykanie všetkých vchodov a vstupných brán do objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
- 4.5. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prenájímateľovi, alebo ním povereným osobám vstupovať do prenajatých priestorov za účasti oprávneného zástupcu nájomcu, a to za účelom riešenia mimoriadnych udalostí (evakuácia osôb a majetku a pod.), ako aj z dôvodu kontroly dodržiavania účelu a využívania nájmu nájomcom v zmysle čl. II. odseku 2.1. tejto zmluvy a tak, aby nebola narušená činnosť nájomcu.
- 4.6. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť riadnu ochranu celého predmetu nájmu ako aj všetkých vecí daných mu do užívania prenájímateľom, najmä pred poškodením, stratou alebo zničením, alebo akýmkoľvek nakladaním/užívaním inou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájímateľa.
- 4.7. Nájomca je zodpovedný za všetky škody spôsobené na predmete nájmu, ako aj na majetku tretích osôb, ktoré spôsobil sám svojou činnosťou alebo cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu s vedomím nájomcu.
- 4.8. Prenajímateľ nájomcovi nezodpovedá za škody spôsobené živelnými pohromami, požiarmi a krádežou na hnutelnom majetku nájomcu, ktorý sa nachádza v/na predmete nájmu.
- 4.9. Prenajímateľ zodpovedá za poistenie nehnuteľností, v ktorých sa predmet nájmu nachádza, ako aj za daň z nehnuteľností. Náklady s tým spojené uhrádza prenájímateľ.
- 4.10. Nájomca nesmie vykonať na predmete nájmu žiadne stavebné, ev. stavebno-technické úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájímateľa, a to ani vtedy, keby tak chcel urobiť a uhradiť náklady s tým spojené na svoje náklady, ak touto zmluvou nie je dohodnuté niečo iné.
- 4.11. V zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, ust. § 24 o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku, uhradeného nájomcom prenájímateľ súhlasí, aby nájomca odpisoval vložené investície do prenajatých nebytových priestorov v objekte budovy evidovanej pod súpisným číslom 353 stojacej na parcele 721 v katastrálnom území Nová Ľubovňa.

- 4.12. Nájomca je povinný riadne a v náležitom stave celoročne udržiavať vonkajšie priestory, chodníky, prístupové cesty vrátane ich zimnej údržby. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- 4.13. Nájomca je oprávnený na vonkajšiu fasádu budovy, pred jej vstupom, osadiť informačnú tabuľu a primerane označiť ním užívaný objekt v súlade so všeobecne platnou právnou úpravou a len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa (a ak ide o kultúrnu pamiatku až po súhlase prísl. orgánu vykonávajúceho dohľad nad správou kultúrnych pamiatok), ako aj orgánu samosprávy (Obce/Mesta), ktorý k umiestneniu takej tabule je podľa zákona o obecnom zriadení kompetentný vydať svoje rozhodnutie.

Čl. V.

Ostatné a záverečné ustanovenia

- 5.1. V ostatnom, čo nebolo v tejto zmluve výslovne dohodnuté platia ustanovenia Občianskeho zákonníka a iné príslušné ustanovenia všeobecne platných predpisov právneho poriadku Slovenskej republiky upravujúcich nájom a podnájom nebytových priestorov.
- 5.2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán, pričom na strane prenajímateľa sa vyžaduje, aby zmluva bola podpísaná jej štatutárnym zástupcom (farár/ farský administrátor) a schválená ordinárom (spíšský diecézny biskup/ generálny vikár/ diecézny administrátor). To isté platí pre každú zmenu a/alebo doplnenie tejto zmluvy, inak prenajímateľa v ničom nezaväzuje. Zmluva nadobúda účinnosť dňom uvedeným ako začiatok doby nájmu.
- 5.3. Táto zmluva nie je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení.
- 5.4. Akékoľvek zmeny a/alebo doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať po dohode zmluvných strán, pričom sa vyžaduje písomná forma očíslovaného dodatku k tejto zmluve a konanie štatutárných zástupcov tak, ako je uvedené v predchádzajúcom texte zmluvy.
- 5.5. Zmluvné strany podpísaním tejto zmluvy si vzájomne vyjadrujú súhlas so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších platných právnych predpisov.
- 5.6. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy, alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením. Členenie zmluvy a jej titulky nie sú pre výklad zmluvy podstatné.
- 5.7. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa touto zmluvnou stranou písomne oznámená. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za riadne doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti, alebo uplynutím úložnej doby určenej poštovým poriadkom Pošty. V prípade, že doporučenú zásielku zaslanú na adresu druhej zmluvnej strany Pošta vráti späť ako nevyžiadanú v úložnej lehote, považuje sa za deň doručenia posledný deň tejto lehoty na uloženie listovej zásielky na Pošte. Uvedené platí pri doručovaní akýchkoľvek listín, dokumentov, oznámení, faktúr a iných povinností a dokladov podľa tejto zmluvy.

- 5.8. Zástupcovia zmluvných strán zhodne vyhlasujú, že pred podpisom si túto zmluvu prečítali a jej celému obsahu a vo všetkom porozumeli, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne v súlade s platnými právnymi predpismi, bez tiesne a nevýhodnosti zmluvných podmienok, že neplnili nič okrem toho čo je v tejto zmluve uvedené a preto na znak súhlasu s jej obsahom túto podpisujú.
- 5.9. Zmluva pozostáva zo šiestich (6) strán textu, vyhotovuje sa v troch (3) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva (2) rovnopisy sú určené prenajímateľovi (z toho jeden pre Biskupský úrad v Spišskom Podhradí) a jeden (1) nájomcovi.

V Novej Ľubovni, dňa 05.09.2024

Za prenajímateľa :

Rímskokatolícka cirkev,
farnosť Nová Ľubovňa



Mgr. Marián Katrenčík
farský administrátor



Za nájomcu :

Základná škola s materskou školou
Kolačkov



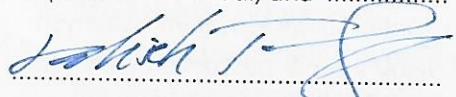
Mgr. Gabriela Vilčeková
riaditeľka

Za Rímskokatolícku cirkev

Biskupstvo Spišské Podhradie:

Schvaľovacia doložka: SÚHLASÍM

V Spišskom Podhradí, dňa 06.09.2024



Mons. prof. František Trstenský, PhD.
spišský diecézny biskup

ZÁKLADNÁ ŠKOLA
S MATERSKOU ŠKOLOU
KOLAČKOV 31

PRÍZEMIE

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE PRIESTOROV PRÍZEMIE

Herňa č.1 6,46 x 6,10m (39,4 m ²) kapacita 13 detí		Herňa č.2 21,06m ² 7 detí	Jedáleň			vstupná chodba		Vstup pre zames	vstupná chodba	Zborovňa		
Soc.zariadenie 3 wc, 3 umýv.		šatňa				Soc.zar					šatňa	
Samostatná spálňa č.1 5,62 x 5,75 (32,31 m ²) kapacita 19 detí		Vstupná chodba so schodiskom				Výdajná kuchyňa						
								Miestnosť neped. zamestnancov				

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE PRIESTOROV - 1. POSCHODIA

Herňa so spálňou č.3 6,46 x 9,5m (61,37 m ²) kapacita 20 detí herne aj spálne			
Soc.zariadenie 3 wc, 4 umyv, sprcha	šatňa	chodba na 1 posch.	
Herňa č.4 5,62 x 5,9 (33,16 m ²) kapacita 11 detí		Schodisko na 2 posch.	Schodisko na 1.posch.
		Prevetrávaný priestor na uloženie lehatiek na chodbe medzi 1 a 2 posch.	