

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

uzavretá podľa úst. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

medzi

Prenajímateľ: **Rímskokatolícka farnosť Sedembolestnej Panny Márie, Nižná Sitnica**
So sídlom: Nižná Sitnica 108, 094 07 Nižná Sitnica
IČO: 31 979 378
DIČ: 2021561388
Štatutárny orgán: Mgr. Peter Kappan, farár
IBAN:
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Obec Nižná Sitnica**
So sídlom: Nižná Sitnica 105, 094 07 Nižná Sitnica
IČO: 00 332 585
DIČ: 2020630238
Štatutárny orgán: Ing. Stanislav Rakár, starosta obce
IBAN:
(ďalej len ako „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom Okresným úradom Humenné, katastrálny odbor, pre kat. územie **Nižná Sitnica**, obec Nižná Sitnica, okres Humenné, evidovaných na **LV č. 8** ako:
 - a) **pozemok parcely registra „C“ KN, parc. č. 304**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 878 m² (ďalej aj ako „pozemok“) a
 - b) **stavba so súpisným číslom 69** nachádzajúca sa na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 304, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 878 m², druh stavby: budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: Rímskokat. kostol (ďalej aj ako „stavba“),
(pozemok a stavba ďalej spolu aj ako „predmet nájmu“ alebo „nehnuteľnosti“).
Informatívny Výpis z LV č. 8 je *Prílohou č. 1* tejto zmluvy a jej neoddeliteľnou súčasťou. Predmet nájmu je znázornený v grafickom náčrte, ktorý tvorí *Prílohu č. 2* tejto zmluvy a jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu špecifikovaný v ods. 1. tohto Článku tejto zmluvy za podmienok v nej stanovených a nájomca berie predmetné nehnuteľnosti do nájmu a zaväzuje sa za ne riadne a včas uhrádzať nájomné dohodnuté v tejto zmluve.
3. Nájomca preberá nehnuteľnosti do nájmu spoločne so zariadením a vybavením, ktoré sa v ňom nachádzajú v deň podpisu tejto zmluvy. Zoznam hnutel'ných vecí tvoriacich vybavenie a zariadenie predmetu nájmu, ktoré bude prenajímateľ oprávnený na základe tejto zmluvy užívať, tvorí *Prílohu č. 3* tejto zmluvy a jej neoddeliteľnú súčasť.

4. Nájomca bol oboznámený so stavom predmetu nájmu a preberá ho v stave, v akom sa nachádza pri podpise tejto zmluvy.

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na účel obnovy a rekonštrukcie stavby kostola. Nájomca je povinný zachovať sakrálny charakter predmetnej stavby.
2. Nájomca je povinný sám na svoje náklady zabezpečiť potrebné povolenia, oprávnenia, súhlasy a iné dokumenty alebo doklady od príslušných orgánov potrebné na dosiahnutie účelu nájmu podľa tejto zmluvy.
3. Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na iný ako zmluvne dohodnutý účel podľa ods. 1. tohto Článku tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Zmluvné strany tiež súhlasia s tým, že prenajímateľ je oprávnený v predmete nájmu vykonávať bohoslužby v časových intervaloch vopred dohodnutých s nájomcom.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva je uzavretá na **dobu neurčitú** odo dňa **nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy**.

Článok IV. Úhrada a výška nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na určení výšky nájomného za celý predmet nájmu za kalendárny rok vo výške **0,01 EUR/m² ročne**, čo predstavuje **8,78 EUR** za kalendárny rok (slovom: osem eur sedemdesiatosem eurocentov). Kalendárnym rokom sa rozumie obdobie od 01. 01. do 31. 12.
2. Nájomné je splatné na základe tejto zmluvy bezhotovostným platobným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy ročne vždy do 30. 06. príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné uhrádza. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania peňažnej sumy na účet prenajímateľa. V prípade zmeny peňažného ústavu a/alebo zmeny čísla účtu je prenajímateľ povinný túto skutočnosť oznámiť nájomcovi najneskôr do 10 dní od uskutočnenia tejto zmeny.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhradiť nájomné za predmet nájmu za obdobie odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 31. 12. 2024 vo výške **8,78 EUR**, pričom platí, že predmetné nájomné je splatné v zmysle dohody zmluvných strán do 31. 12. 2024.
4. 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.
5. V prípade omeškania s úhradou za nájom je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi úroky z omeškania podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. 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.

7. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezabezpečuje v predmete nájmu žiadne plnenia spojené s užívaním stavby. V súvislosti s uvedeným teda v sume nájomného za predmet nájmu **nie sú** zahrnuté ani úhrady za služby a plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, a to: spotreba elektrickej energie, spotreba plynu, poplatky za odber studenej a teplej vody, dodávka tepla, úhrada za komunálne odpady, príp. iné. Prenajímateľ dáva nájomcovi podpisom tejto zmluvy súhlas, aby uzavrel s dodávateľmi médií vo vlastnom mene zmluvy o odbere. Na základe jednotlivých zmlúv je nájomca povinný uhrádzať dodávku jednotlivých médií za podmienok v nich stanovených.

Článok V. 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,
 - b) rešpektovať pri výkone svojich práv práva nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - c) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.
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) riadne uhrádzať počas celej doby nájmu daň z nehnuteľností za predmet nájmu priamo príslušnému správcovi dane,
 - f) zabezpečiť zápis nájmu do katastra nehnuteľností bez zbytočného odkladu po podpise tejto zmluvy a po skončení nájmu zabezpečiť jeho výmaz,
 - g) zdržať sa zásahov do práv prenajímateľa a vlastníka nad rámec dohodnutý v tejto zmluve,
 - h) robiť akúkoľvek údržbu, opravy a úpravy predmetu nájmu, ktoré sú potrebné a ktorými nedochádza k zmene na predmete nájmu na vlastné náklady. Robiť údržbu, opravy a úpravy predmetu nájmu nad tento rámec je nájomca oprávnený na vlastné náklady na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, tým nie je dotknuté ust. Čl. II. ods. 1. tejto zmluvy. V prípade potreby je nájomca povinný urobiť nevyhnutné opatrenia na zamedzenie škôd, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za takto vzniknuté škody.
 - i) udržiavať čistotu a poriadok v/na predmete nájmu, ako aj priestorov pred ním, ako aj zimnú údržbu – odpratávanie snehu a letnú údržbu – kosenie,
 - j) nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy na predmete nájmu podľa tejto zmluvy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa (uvedené neplatí pokiaľ ide o realizáciu rekonštrukčných prác dojednaných zmluvnými stranami v súlade s Čl. II. ods. 1. tejto zmluvy) a na svoje náklady, pričom **musí byť dôsledne zachovaný aktuálny charakter objektu (náboženský charakter stavby)**. 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.

- k) 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.
 - l) 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, príp. iné dokumenty vyžadované v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca je okrem uvedeného tiež povinný pravidelne zabezpečovať a prenajímateľovi predkladať príslušné revízne správy v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
 - m) umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do predmetu nájmu, za účelom kontroly spôsobu užívania predmetu nájmu a dodržiavania zmluvne dojednaných podmienok nájmu,
 - n) zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré spôsobí na predmete nájmu, príp. zodpovedá aj za škody spôsobené na susedných priestoroch, pozemkoch alebo objektoch,
 - o) vykonávať svoju činnosť v prenajatých priestoroch predmetu nájmu tak, aby nedošlo k ich poškodeniu,
 - p) pri ukončení nájmu vypratať priestory predmetu nájmu a odovzdať ich prenajímateľovi.
3. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na svoje náklady. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu alebo po skončení nájmu úhradu nákladov s tým spojenými. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu alebo po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu (ani jeho časť) do podnájmu alebo prenechať na užívanie tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. 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 Košickú arcidiecézu. 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 VI. 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. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak:

- a) nájomca užíva nehnuteľnosti v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako zmluvne dojednaný účel bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného alebo jeho časti podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní,
 - e) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, jej odstránení, čo bráni užívať predmet nájmu.
5. Odstúpiť od zmluvy môže tak nájomca ako aj prenajímateľ aj z ďalších dôvodov uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. Nájomca je povinný predmet nájmu podľa tejto zmluvy vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie do 30 dní 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 200,- EUR za takéto porušenie zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený takto uvoľnený predmet nájmu následne dať do nájmu novému nájomcovi. Nájomca výslovne súhlasí so znením ods. 6. tohto Článku tejto zmluvy, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.

Článok VII.

Zápis nájmu do katastra nehnuteľností

1. Zmluvné strany sa dohodli na zápise nájmu - nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.
2. Zápis nájomného vzťahu je povinný zabezpečiť nájomca v zmysle Článku V. ods. 2. písm. f) tejto zmluvy a o vykonaní zápisu prenajímateľa bez zbytočného odkladu písomne informovať. V prípade skončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný zabezpečiť bez zbytočného odkladu výmaz nájomného práva z katastra nehnuteľností.

Článok VIII.

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 doručenú, 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 dohody 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) odosielateľovi bola zásielka vrátená ako nedoručená, a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky.

Článok IX.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Podmienky dohodnuté v tejto zmluve môžu zmluvné strany meniť len formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami. Na účinnosť dodatku sa vyžaduje schvaľovacia doložka podľa ods. 4. tohto Článku tejto zmluvy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva podlieha schváleniu Košickou arcidiecézou formou schvaľovacej doložky, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a jednou z podmienok jej účinnosti, pričom ďalšou podmienkou účinnosti tejto zmluvy je jej zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv, ktoré zabezpečí nájomca. Podmienky účinnosti musia byť splnené kumulatívne, tzn. že táto zmluva nadobúda účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia, za predpokladu, že jej predtým bola udelená schvaľovacia doložka Košickej arcidiecézy.
5. 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.
6. 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.
7. Prílohami tieto zmluvy, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť, sú:
Príloha č. 1 – Informatívny Výpis z LV č. 8
Príloha č. 2 – Grafické znázornenie predmetu nájmu
Príloha č. 3 – Zoznam hnutelných vecí tvoriacich vybavenie a zariadenie stavby
Príloha č. 4 – Uznesenie Obecného zastupiteľstva obce Nová Kelča č. zo dňa
8. Ukončením tejto zmluvy nezanikajú neuspokojené nároky prenajímateľa voči nájomcovi a ani tie ustanovenia tejto zmluvy, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku tejto zmluvy (t.j. napr. ustanovenia týkajúce sa vypratania predmetu nájmu a pod.).
9. Táto zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach, z toho jedno je určené pre prenajímateľa, tri pre nájomcu a jedno vyhotovenie pre Košickú arcidiecézu.
10. 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.

V Nižnej Sitnici, dňa

Prenajímateľ:
Rímskokatolícka farnosť
Sedembolestnej Panny Márie, Nižná Sitnica

Nájomca:
Obec Nižná Sitnica

.....
Mgr. Peter Kappan
farár

.....
Ing. Stanislav Rakár
starosta obce