

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

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

medzi

Prenajímateľ: Rímskokatolícka farnosť Najsvätejšieho Mena Ježiša a Márie,
Prešov - Nižná Šebastová
So sídlom: Slanská 2434/21, 080 06 Prešov
IČO: 31 998 976
DIČ: 2021554909
Štatutárny orgán: Mgr. Stanislav Radvanský, farár
Bankové spojenie:
IBAN:
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Mesto Prešov
Sídlo: Hlavná 2907/73, 080 01 Prešov, Slovenská republika
IČO : 00 327 646
DIČ: 2021225679
Zastúpený: Ing. František Olša, primátor mesta
Bankové spojenie:
IBAN:
(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností vedených Okresný úradom Prešov, katastrálny odbor v katastri nehnuteľností pre kat. území: Nižná Šebastová, obec: Prešov, okres: Prešov, a to:
 - stavby so súpisným č. 2436, postavené na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 19, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 226 m², druh stavby: rodinný dom, popis stavby: rodinný dom,
 - pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 19, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 226 m²,
 - pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 21, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 535 m²,zapísaných na LV č. 186 (ďalej len ako „nehnuteľnosti“).
Informatívny výpis z LV č. 186 je prílohou tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie nehnuteľností špecifikovaných v Čl. I ods. 1 tejto zmluvy do dočasného užívania nájomcovi s výnimkou priestorov: v časti prízemnej prístavby so samostatným vchodom, ktorá pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne, wc a dvoch kúpeľní, ktorá je súčasťou stavby so súpisným č. 2436, postavené na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 19, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 226 m², druh stavby: rodinný dom, popis stavby: rodinný dom (ďalej

len ako „predmet nájmu“). Poloha predmetu nájmu, ako aj samotný predmet nájmu, je znázornená v situačnom náčrte, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

3. Nájomca je 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 za účelom poskytovania sociálnych a komunitných služieb pre občanov odkázaných na sociálnu službu, najmä na území farnosti Nižná Šebastová.
2. Nájomca bude poskytovať sociálne služby v súlade so zákonom č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca je povinný sám na svoje náklady zabezpečiť potrebné povolenia, oprávnenia, súhlasy a iné dokumenty alebo doklady od príslušných orgánov potrebné na dosiahnutie účelu tejto zmluvy.

Článok III.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva je uzavretá na **dobu neurčitú** odo dňa 2.4.2025

Článok IV.

Nájomné a úhrada nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na určení výšky nájomného nasledovne:
 - a) Nájomné za stavbu so súpisným č. 2436, postavenú na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 19, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 226 m², druh stavby: rodinný dom, popis stavby: rodinný dom je vo výške 250,-EUR mesačne bez DPH.
 - b) Nájomné za pozemok parcely registra „C“ KN, parc. č. 19, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 226 m² a pozemok parcely registra „C“ KN, parc. č. 21, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 535 m² je vo výške 0,03,-EUR/m², čo predstavuje nájomné za tu uvedené pozemky spolu vo výške 22,83EUR/mesačne bez DPH.Nájomné za celý predmet nájmu predstavuje spolu sumu 272,83 EUR mesačne bez DPH.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za celý predmet nájmu na základe tejto zmluvy mesačne vždy do 20. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve.
3. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania peňažnej sumy na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve. V prípade zmeny peňažného ústavu alebo zmeny čísla účtu prenajímateľ oznámi nájomcovi túto skutočnosť najneskôr do 10 dní od uskutočnenia tejto zmeny.
4. Nájomné podľa tejto zmluvy je v zmysle ust. § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty oslobodené od DPH.
5. 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.
6. V sume nájomného za predmet nájmu **nie sú** zahrnuté úhrady za náklady vzniknuté alebo merané v predmete nájmu, najmä náklady na spotrebu plynu, poplatky za odber

studenej a teplej vody, náklady na spotrebu elektrickej energie, dodávka tepla, úhrada za odpady, daň z nehnuteľností a ďalšie služby súvisiace so zabezpečením prevádzky nehnuteľností (ďalej spolu len ako „úhrady za služby“).

7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu priamo dodávateľom jednotlivých médií. 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 /zálohové faktúry a vyúčtovania priamo dodávateľom.
8. V prípade omeškania s úhradou nájomného alebo jeho časti vzniká prenájomcovi právo uplatniť si voči nájomcovi nárok na zaplatenie úrokov z omeškania podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí 3 rokov doby nájmu podľa tejto zmluvy je prenájomca oprávnený každoročne prehodnotiť výšku nájomného a písomne vyzvať nájomcu na uzavretie dodatku, ktorým dôjde k zmene nájomného. V prípade, že medzi zmluvnými stranami nedôjde k písomnej dohode (uzavretiu dodatku k tejto zmluve) o zmene nájomného do 3 mesiacov odo dňa doručenia písomnej výzvy prenájomcu:
 - a) zvyšuje sa dohodnuté nájomné o mieru inflácie oficiálne zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, v prípade ak pôjde o kladné číslo. Nájomné sa zvyšuje počnúc prvým dňom kalendárneho roka nasledujúceho po doručení výzvy nájomcovi podľa tohto bodu. Nájomca dáva k tejto úprave svoj výslovný predchádzajúci súhlas,
 - b) je prenájomca aj nájomca oprávnený od zmluvy odstúpiť do uplynutia lehoty 3 mesiacov odo dňa doručenia výzvy na uzavretie dodatku.

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,
 - 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 prenájomcu predmet nájmu,
 - b) užívať predmet zmluvy v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi,
 - c) riadne a včas platiť nájomné a úhrady za služby a plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu,
 - 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) zdržať sa zásahov do práv prenájomcu a vlastníka nad rámec dohodnutý v tejto zmluve,
 - f) robiť bežnú 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 nad tento rámec na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomcu. V prípade potreby urobiť nevyhnutné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za takto vzniknutú škodu.
 - g) udržiavať čistotu a poriadok v/na predmete nájmu a v priestoroch pred ním, ako aj zabezpečiť zimnú údržbu - odpratávanie snehu a letnú údržbu-kosenie,

- h) nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy na predmete nájmu podľa tejto zmluvy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na svoje náklady. 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,
 - i) dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti,
 - j) zabezpečiť sám a na svoje náklady majetok, ktorý vnesie na/do predmetu nájmu pred poškodením, zničením príp. odcudzením a poistiť ho. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré by z tohto titulu vznikli,
 - k) umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do/na predmet nájmu, za účelom kontroly spôsobu užívania predmetu nájmu a dodržiavania zmluvných dojednaní,
 - l) zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré spôsobí na predmete nájmu, príp. nájomca zodpovedá aj za škody spôsobené na susedných priestoroch, pozemkoch alebo objektoch v dôsledku nedodržania svojich povinností,
 - m) vykonávať svoju činnosť v prenajatých priestoroch predmetu nájmu tak, aby nedošlo k ich poškodeniu,
 - n) pri ukončení nájmu vypratať priestory predmetu nájmu a odovzdať ich prenajímateľovi v takom stave ako ich prevzal s prihliadnutím na bežné a obvyklé opotrebenie a s novou hygienickou maľbou,
 - o) je oprávnený užívať predmet nájmu len na účely dohodnuté v tejto zmluve.
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 spojených. 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 sa zaväzuje ďalej označenia, logá, reklamy a pod. prevádzky umiestňovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe kladného vyjadrenia príslušného orgánu v súlade s platnými právnymi predpismi; náklady súvisiace s ich umiestnením ako aj odstránením znáša nájomca zo svojho.
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu (ani jeho časť) do podnájmu alebo prenechať na užívanie tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. 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 tejto zmluvy, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodrížiava ustanovenia tejto zmluvy alebo v rozpore s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - b) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, jej odstránení, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - c) nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného alebo jeho časti a/alebo s úhradou za služby a plnenia spojené s užívaním nehnuteľnosti alebo ich časti podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní
 - d) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako zmluvne dohodnutý účel nájmu podľa Čl. II. ods. 1. tejto zmluvy
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, príp. do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 5. Odstúpiť od zmluvy môže tak nájomca ako aj prenajímateľ aj z ďalších dôvodov uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dorúčením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
 6. Nájomca je povinný predmet nájmu podľa tejto zmluvy vypratať a odovzdať prenajímateľovi do 7 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 500,- 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. Čl. VI. tejto zmluvy, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.

Článok VII.

Osobitné dojednania

1. Nájomca svojím podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že si je vedomý, že na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 21, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 535 m² a stavbe so súpisným č. 2436, postavenej na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 19, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 226 m², druh stavby: rodinný dom, popis stavby: rodinný dom zapísaných na LV č. 186 v katastrálnom území Nižná Šebastová, obec Prešov okres Prešov je podľa LV č. 186 časť C: Ťarchy zapísané vecné bremeno, ktoré spočíva v:
„V-7234/13-Vecné bremeno spočívajúce v práve doživotne, bezplatne, neobmedzene a nerušene užívať:
-rodinný dom s. č. 2436 na pozemku reg. C KN parc.č. 19 v časti prízemnej prístavby so samostatným vchodom, ktorá pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne, wc a dvoch kúpeľní
-garáž s. č. 6926 na pozemku reg. C KN parc.č. 20
-právo prechodu cez parcelu reg. C KN parc.č. 21
-právo vjazdu motorovým vozidlom a parkovanie motorového vozidla na parcele reg. C KN parc.č. 21
v prospech G. J. a I. J. “

Nájomca je povinný taktiež vo vzťahu ku zaťaženej parcele a časti stavby trpieť vyššie spomenuté vecné bremeno a umožniť oprávneným z vecného bremena –G. J. () a I. G. výkon ich práv zodpovedajúcich vyššie popísanému vecnému bremenu.

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, elektronickými prostriedkami (e-mailom) 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 doručенú, 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. Nájomca sa zaväzuje, že v/na predmete nájmu podľa tejto zmluvy:
 - a) nebude uskutočňovať podnikateľské aktivity, realizovať ani sprostredkovať obchody contra bono mores, v rozpore s občianskou a kresťanskou morálkou a etikou,
 - b) pri výkone svojich práv vyplývajúcich z tejto zmluvy sa bude správať tak, aby sa nedotkol náboženského presvedčenia a citenia prenajímateľa a vlastníka,
 - c) zdržať sa všetkého, čo by mohlo znevážiť, alebo poškodiť dobré meno prenajímateľa a vlastníka.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Podmienky dohodnuté v tejto zmluve môžu zmluvné strany meniť len formou písomného dodatku podpísaného zmluvnými stranami. Na účinnosť dodatku sa vyžaduje schvaľovacia doložka podľa ods. 5. tohto Článku tejto zmluvy.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva podlieha schváleniu Košickej arcidiecézy formou schvaľovacej doložky, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a podmienkou jej účinnosti, pričom ďalšou podmienkou účinnosti tejto zmluvy je jej zverejnenie na webovom sídle nájomcu. Podmienky účinnosti musia byť splnené kumulatívne. Táto zmluva nadobúda účinnosť deň nasledujúci po dni jeho zverejnenia, za predpokladu, že jej bola udelená schvaľovacia doložka Košickej arcidiecézy.
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 tejto zmluvy, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť, sú:
Príloha č. 1: Informatívny výpis z LV č.186
Príloha č. 2: Situačná náčrt predmetu nájmu
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. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia tejto zmluvy sa na nich vzťahujú aj v období odo dňa podpisu tejto zmluvy až do dňa jej účinnosti.
10. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z toho jedno je určené pre prenajímateľa, dve pre nájomcu a jedno vyhotovenie pre Košickú arcidiecézu.
11. 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 Prešove, dňa

Prenajímateľ:
Rímskokatolícka farnosť
Najsvätejšieho Mena Ježiša a Márie,
Prešov - Nižná Šebastová

Nájomca:
Mesto Prešov

.....
Mgr. Stanislav Radvanský
farár

.....
Ing. František Olša
primátor mesta