

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľ: Cirkevná základná škola sv. Martina
So sídlom: Radatice č. 199, 082 42 Radatice
IČO: 37 795 988
DIČ: 2021586336
Zastúpený: Mgr. Ondrej Jurašek, riaditeľ
IBAN:
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca: Obec Radatice
So sídlom: Radatice 105, 082 42 Radatice
IČO: 00 327 662
DIČ: 2020543283
Zastúpený: Mgr. Gabriela Viazanková, starosta
IBAN:
(ďalej len ako „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)

uzavreli túto nájomnú zmluvu:

Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a táto ich spôsobilosť nie je ničím narušená.

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností vedených Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor v katastri nehnuteľností pre kat. územie **Radatice**, obec Radatice, okres Prešov:

LV	register	parcela	výmera	druh	podiel	požadovaná výmera v m ²
1042	C	153	1650	Ostatné plochy	1/1	1650
1042	C	154	810	Ostatné plochy	1/1	810
	Spolu:		2460			2460

(ďalej len ako „predmet nájmu“ alebo „nehnuteľnosti“).

List vlastníctva č. 1042 je prílohou č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Predmet nájmu je znázornený v grafickom náčrte, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

2. Prenajímateľ touto zmluvou za podmienok v nej stanovených prenecháva do nájmu nájomcovi nehnuteľnosti uvedené v Článku I. ods. 1. tejto zmluvy.
3. 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 nehnuteľnosti, aby ich užíval na účel vybudovania multifunkčného ihriska na predmete nájmu.
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 tejto zmluvy.

Článok III. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu **na dobu neurčitú** odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Článok IV. Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za prenájom nehnuteľností špecifikovaných v Článku I. ods. 1. tejto zmluvy vo výške **0,03,-Eur/m² za kalendárny rok**, čo predstavuje za celý predmet nájmu sumu nájomného vo výške **73,80,- Eur/ročne**. Kalendárnym rokom sa rozumie obdobie od 01.01. do 31.12.
2. Nájomné je splatné ročne k 31.12. príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa platí nájomné na základe tejto zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania peňažnej sumy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. V prípade zmeny peňažného ústavu a/alebo zmeny čísla účtu prenajímateľ oznámi túto skutočnosť nájomcovi spravidla do 10 dní od uskutočnenia tejto zmeny.
3. 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.
4. V prípade omeškania s úhradou nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05% z mesačného nájomného za každý aj začatý deň omeškania nájomcu so zaplatením nájomného. Mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške 6,15,- Eur.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí 5 rokov nájmu je prenajímateľ oprávnený 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 prenajímateľa:
 - a) zvyšuje sa nájomné dohodnuté v tejto zmluve o mieru inflácie 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 prenajímateľ aj nájomca oprávnený od zmluvy odstúpiť do uplynutia lehoty 3 mesiacov odo dňa doručenia výzvy na uzavretie dodatku.

Článok V.

Osobitné podmienky nájmu

1. Nájomca sa týmto zaväzuje uhrádzať nájomné za predmet nájmu riadne a včas vo výške stanovenej v Článku IV. ods.1 tejto zmluvy.
2. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať len na účel určený v Článku II. ods. 1 tejto zmluvy. Na iný ako zmluvne dojednaný účel je prenajímateľ oprávnený užívať predmet nájmu len so súhlasom prenajímateľa.
3. Čistotu, poriadok, údržbu (t.j. kosenie a odpratávanie snehu) na prenajatých nehnuteľnostiach zabezpečí nájomca počas celej doby nájmu na vlastné náklady.
4. Umiestnenie reklamných zariadení trvalého charakteru (napr. billboardy, svetelné reklamy a pod.) je nájomca povinný vopred prerokovať s prenajímateľom a zároveň je povinný vyžiadať si na vlastné náklady k umiestneniu takýchto zariadení aj súhlasné stanoviská príslušných orgánov.
5. Nájomca nie je oprávnený na výrub drevín nachádzajúcich sa na predmete nájmu.
6. Po ukončení nájmu sa nájomca zaväzuje vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na účel využitia predmetu nájmu.
7. Prenajímateľ súhlasí s oplotením predmetu nájmu na náklady nájomcu. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa kedykoľvek počas doby trvania nájmu ani po skončení nájmu náhradu nákladov vynaložených na oplotenie.

Článok VI.

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, prevzatím predmetu nájmu nájomca potvrdzuje ich spôsobilosť,
 - b) rešpektovať pri výkone svojich práv práva nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - c) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou,
 - d) poskytovať nájomcovi súčinnosť pri realizácii jeho práv vyplývajúcich z tejto zmluvy.
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 daň z nehnuteľností, ako aj všetky správne, miestne a iné zákonné poplatky, ktoré sú alebo budú vyrubené v súvislosti s činnosťou nájomcu v/na predmete nájmu podľa tejto zmluvy,
 - d) zdržať sa zásahov do práv prenajímateľa a vlastníka nad rámec dohodnutý v tejto zmluve,
 - e) 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,
 - f) 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,

- g) umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do/na predmet nájmu účelom kontroly spôsobu užívania predmetu nájmu a dodržiavania zmluvne dojednaných podmienok,
 - h) zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré spôsobí na predmete nájmu, príp. zodpovedá aj za škody spôsobené na susedných priestoroch, pozemkoch alebo objektoch.
3. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. 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 ďalej zaväzuje označenia, logá, reklamy a pod. umiestňovať na predmete nájmu len s predchádzajúcim 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 je povinný zabezpečiť zápis nájmu do katastra nehnuteľnosti bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy a po skončení nájmu zabezpečiť jeho výmaz.
 6. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu (ani jeho časť) do podnájmu, alebo prenechať na užívanie tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 7. 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 VII. 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 od tejto zmluvy odstúpiť, ak:
 - a) nájomca užíva nehnuteľnosti v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 30 dní,
 - c) ak nájomca prenechá nehnuteľnosť alebo jej časť do podnájmu inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Odstúpiť od tejto 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 prenajímateľovi do 7 dní od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, má prenajímateľ právo predmet nájmu vypratať a odstrániť z predmetu nájmu všetky veci nájomcu na miesto na miesto, ktoré určí prenajímateľ na náklady nájomcu a zároveň nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,- Eur v hotovosti k rukám prenajímateľa za takéto porušenie 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 na tejto zmluve.

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 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) odosielaťovi bola zásielka vrátená ako nedoručená, a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky.

Článok IX.

Zápis nájmu do katastra nehnuteľností

1. Zmluvné strany sa dohodli na zápise nájmu, nájomného vzťahu, na základe tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.
2. Zápis nájomného vzťahu je povinný zabezpečiť nájomca v zmysle Článku V. ods. 5 tejto zmluvy a o vykonaní zápisu prenajímateľa bez zbytočného odkladu písomne informovať.

Článok X.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje, že v predmete nájmu resp. na predmete nájmu, ktorý je predmetom 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 cítenia 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 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 na webovom sídle nájomcu. Podmienky účinnosti musia byť splnené kumulatívne. Táto zmluva nadobúda účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia, za predpokladu, že jej bola udelená schvaľovacia doložka Košickej arcidiecézy.
6. 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.
7. 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.
8. Prílohami tejto zmluvy, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť, sú:
 - a) LV č. 1042
 - b) Grafické znázornenie predmetu nájmu
9. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva predstavuje ich úplné a konečné dojednanie a že táto zmluva v celom rozsahu ruší a nahrádza všetky zmluvy v znení ich neskorších dodatkov, ktorých predmet je totožný s predmetom podľa tejto zmluvy a nájomca je povinný vysporiadať všetky záväzky, povinnosti a dlžné sumy vyplývajúce z týchto zmlúv voči prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
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 Radaticiach, dňa

Prenajímateľ:

Cirkevná základná škola sv. Martina

Nájomca:

Obec Radatice

.....
Mgr. Ondrej Jurašek, riaditeľ

.....
Mgr. Gabriela Viazanková, starostka