

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
/ ďalej len ako „ Zmluva “ /

Čl. I

Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ:

Názov: Gréckokatolícka cirkev, farnosť Šarišské Jastrabie
Zastúpená: Mgr. Miroslav ŠIMKO, farár
Sídlo: Šarišské Jastrabie č. 128, Šarišské Jastrabie 065 48, Slovenská republika
IČO: 31 952 259
Registrácia: Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky v zmysle zákona č. 308/1991 Zb. o slobode náboženskej viery a postavení cirkví a náboženských spoločností v znení neskorších predpisov
Bankové spojenie: SLSP, a.s., pobočka Stará Ľubovňa
číslo účtu: 5027567069/0900
ďalej len ako „ *prenajímateľ* “

a

NÁJOMCA:

Názov: Obec Šarišské Jastrabie
Zastúpená: PaedDr. Ľubomír REŠETÁR, starosta obce
Sídlo: Šarišské Jastrabie č. 257, Šarišské Jastrabie 065 48, Slovenská republika
IČO: 00 330 213
Bankové spojenie: VUB, a.s., pobočka Stará Ľubovňa
číslo účtu: 15426602/0200
ďalej len ako „ *nájomca* “
spolu ďalej len ako „ *zmluvné strany* “, alebo „ *účastníci zmluvy* “

Čl. II

Úvodne ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, budovy vedenej ako bývalá škola pod súp. č. 272 / ďalej len ako „ *budova* “ / stojacej na parc.č. C - KN č. 723, zast. plochy o výmere 384 m², zapísaná na LV č. 727 pre k. ú. Šarišské Jastrabie, obec ŠARIŠSKÉ JASTRABIE, okres Stará Ľubovňa.
2. V budove sa nachádzajú nebytové priestory / ďalej len ako „ *nebytové priestory* “ /, ktorých vyzobrazenie – náčrt tvorí prílohu tejto Zmluvy.

Čl. III

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je prenechanie do užívania budovu a nebytové priestory v nej zo strany prenájomcu nájomcovi za podmienok ustanovených v tejto Zmluve.
2. Prenajímateľ odovzdáva do nájmu budovu vrátane nebytových priestorov v nej nájomcovi a nájomca ich preberá do nájmu.

Čl. IV

Účel nájmu

Predmet nájmu a jeho účel

1. Zmluvné strany sa dohodli, že účelom prenájmu je výlučne zriadenie školskej jedálne v budove a jej nebytových priestorov pre potreby žiakov, učiteľov materskej škôlky a základnej školy v obci Šarišské Jastrabie. V ojedinelých prípadoch je možnosť využiť predmet nájmu na organizovanie drobných akcií

h

h

pre občanov ako je napr. 1. sv. prijímanie, oslava narodením a iné. Usporiadanie týchto akcií bude vopred oznámené prenajímateľovi.

2. Nájomca prehlasuje, že prenajímané nebytové priestory sú na účel nájmu vhodné, oboznámil sa s nimi a pozná ich stav.

Čl. V

Nájomné a jeho úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť nájomné za nebytové priestory nasledovne: za obdobie od 01.07.2015 do 31.12.2015 vo výške 1,- € k 31.12.2015, za obdobie od 01.01.2016 do 31.12.2016 vo výške 1,- € k 31.12.2016, za obdobie od 01.01.2017 vo výške 200,- € mesačne a to vždy ku 15. dňu toho ktorého kalendárneho mesiaca, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy od účinnosti tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom podľa v Čl. III Zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za spotrebu elektrickej energie, vodné, stočné a odvod dažďovej vody, ani úhrady za teplo, ktoré je povinný uhrádzať výlučne nájomca .
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom podľa v Čl. III Zmluvy nie sú zahrnuté náklady upratovania prenajatých nebytových priestorov a odvoz komunálneho odpadu, ktoré si zabezpečuje nájomca a ktorý je povinný ich uhrádzať.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodom na úpravu nájomného bude každoročne medziročná miera inflácie, uverejnená Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Každá zmena nájomného sa vykoná Dodatkom k Zmluve.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného, je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške stanovenej zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacou vyhláškou s poukázaním na vývoj úrokových sadzieb Európskej centrálnej banky. Včasné platenie nájomného v dohodnutej výške je podstatnou náležitosťou Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť daň z nehnuteľností za prenajaté nebytové priestory v zmysle príslušného zákona o miestnych daniach č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.

Čl. VI

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa jej účinnosti.

Čl. VII

Odovzdanie nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí budovy resp. nebytových priestorov podľa Čl. II Zmluvy spíšu zápisnicu, v ktorej uvedú:
 - stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase odovzdania,
 - potvrdenie o odovzdanom počte kľúčov od predmetu nájmu,
 - stav jednotlivých osobitných alebo podružných meračov,
 - iné podstatné skutočnosti, ktoré si ktorákoľvek zmluvná strana vyhradí,
 - dátum, čas a miesto spísania zápisnice, prítomné osoby a ich podpisy.
2. Stav meračov v čase podpísania Zmluvy je:
 - vodomer - stav k 31.07.2015 - 1561 m³,
 - elektromer - stav k 31.07.2015 - 147 586 kWh.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať prenajímateľovi budovu resp. nebytové priestory v riadnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VIII

Služby, poskytované a platené spolu s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že služby spojené s nájmom, ako napr. dodávku elektrickej energie, plynu, dodávku vody a pod. si nájomca zazmluvní priamo s ich dodávateľmi.

2. Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu skončenia nájmu prevedie všetky odberné miesta elektrickej energie, plynu a vody nachádzajúce sa na nehnuteľnosti podľa Čl. II ods. 1 Zmluvy na prenajímateľa.

Čl. IX

Povinnosti nájomcu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný prenajatú budovu resp. nebytové priestory užívať na dohodnutý účel, udržiavať ich v riadnom užívateľnom stave.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zodpovedá za všetku škodu ktorá vznikne v budove resp. jej nebytových priestorov, alebo na budove resp. jej nebytových priestorov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže prenajatú budovu resp. nebytové priestory dať do podnájmu inému, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa na základe písomnej žiadosti predloženej prenajímateľovi.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca sa zaväzuje vykonávať stavebné úpravy, rekonštrukciu a modernizáciu prenajatej budovy resp. nebytových priestorov výlučne na svoje náklady a len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Stavebné úpravy, rekonštrukcia a modernizácia majúce povahu technického zhodnotenia prenajatého majetku bude odpisovať na základe dohody zmluvných strán nájomca.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebude po skončení tejto Zmluvy od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov, ktoré vynaložil na stavebné úpravy, zhodnotenie budovy resp. nebytových priestorov a investície do budovy resp. nebytových priestorov.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení tejto Zmluvy sa stavebné úpravy, zhodnotenie nehnuteľnosti a investície do budovy resp. nebytových priestorov stávajú majetkom prenajímateľa.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto Zmluvy, a keď o to prenajímateľ požiada, umožniť mu vstup do prenajatých nehnuteľností, poskytnúť požadované doklady a vysvetlenia.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi prenajatú budovu resp. nebytové priestory v riadnom stave s prihliadnutím na účel nájmu, ktorý bol touto Zmluvou deklarovaný.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zabezpečiť príslušné revízie zariadení v zmysle platných právnych noriem na vlastné náklady a zároveň poistenie hnutelného majetku. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ ako vlastník nehnuteľnosti poistí nehnuteľný majetok.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je ďalej povinný:
 - a) chrániť budovu resp. nebytové priestory pred poškodením a zabezpečovať na svoje náklady ich opravu, údržbu a služby spojené s užívaním budovy,
 - b) uhrádzať všetky náklady za dodávku energií, t. j. el. energiu, vodné, stočné a zrážkovú vodu, vrátane paliva,
 - c) zabezpečiť dodržiavanie BOZP, PO v zmysle platných predpisov,
 - d) udržiavať prístupovú cestu k budove a jej okolia najmä v zimnom období a to vo forme odpratávania snehu a posypu.

Čl. X

Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva môže zaniknúť písomnou dohodou účastníkov zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva môže zaniknúť i písomnou výpoveďou a to zo strany tak prenajímateľa ako aj nájomcu a to bez udania dôvodu, pričom výpoveď možno podať najskôr po uplynutí 24 mesiacov od účinnosti Zmluvy. Výpovedná lehota je 12 mesiacov a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva môže zaniknúť aj písomným odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa a to napr. z dôvodov, že:

- nájomca užíva budovu v rozpore so Zmluvou;
 - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú budovu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - bolo rozhodnuté o odstránení budovy alebo o zmenách budovy, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - nájomca prenechá budovu alebo jej časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
 - ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanéj oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd;
 - ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva môže zaniknúť aj písomným odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu a to v prípade, ak si prenajímateľ neplní povinnosti mu z tejto zmluvy vyplývajúce. Najmä ak porušuje povinnosti uvedené v čl. VI tejto zmluvy, ako aj povinností vyplývajúcich z ustanovení príslušnej právnej úpravy zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Čl. XI

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca užíva budovu na iný než dohodnutý účel, alebo ak dal budovu do podnájmu inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa je povinný prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3.000,- €.
2. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo prenajímateľa na náhradu škody dotknuté.

Čl. XII

Záverečné ustanovenia

1. Doplnky, zmeny, ako aj odstúpenie od tejto Zmluvy vyžaduje ku svojej platnosti písomnú formu. Všetky dodatky musia byť očíslované podľa svojho poradia, ako boli uzatvorené a musia obsahovať dátum ich uzatvorenia včítane podpisu oprávnených zástupcov zmluvných strán.
2. Pokiaľ budú niektoré ustanovenia tejto Zmluvy neplatné alebo neúčinné alebo protiprávne, nebude tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Tieto neúčinné ustanovenia musia byť nahradené takou úpravou, ktorá najlepšie zodpovedá zmyslu neúčinnnej úpravy. To isté platí v prípade, že by sa objavila medzera v úprave.
3. Doručovanie sa podľa tejto Zmluvy uskutočňuje vždy na adresu zmluvnej strany uvedenej v úvodných ustanoveniach tejto Zmluvy. V prípade zmeny adresy pre doručovanie sú zmluvné strany povinné sa o tejto skutočnosti bez omeškania vzájomne informovať. Pokiaľ nebude možné písomnosť opakovane doručiť na poslednú známu adresu pre doručovanie, považuje sa písomnosť za doručенú tretím dňom potom, kedy sa ako nedoručiteľná vrátila odosielateľovi.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, z ktorých dva (2) dostane prenajímateľ a jeden (1) nájomca.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že uzavretím tejto Zmluvy zanikajú akékoľvek nároky tej ktorej zmluvnej strany zo Zmluvy o nájme z dňa 27.02.2009 a jej dodatkov a vyhlasujú, že teraz ani v budúcu si voči sebe nebudú uplatňovať akékoľvek nároky súvisiace so Zmluvou o nájme z dňa 27.02.2009 a jej dodatkov vrátane nárokov z náhrady škody, alebo vydania bezdôvodného obohatenia.
7. Ak nie je v tejto Zmluve niečo výslovne uvedené, riadia sa vzťahy účastníkov zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

8. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch účastníkov zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu.
9. Táto Zmluva podlieha obligatórnemu schváleniu prešovského arcibiskupa a metropolitu pod následkom jej absolútnej neplatnosti.
10. Táto Zmluva podlieha obligatórnemu schváleniu obecného zastupiteľstva obce Šarišské Jastrabie, ktorého výpis uznesenia o schválení tejto Zmluvy tvorí prílohu tejto Zmluvy pod následkom jej absolútnej neplatnosti.

Šarišské Jastrabie, dňa 31.07.2015

Za prenajímateľa:



Mgr. Miroslav ŠKOKO
farár

Šarišské Jastrabie, dňa 31.07.2015

Za nájomcu:



PaedDr. Ľubomír REŠETÁR
starosta obce

Schvaľujem:

Handwritten signature of Mons. ThDr. Ľuboslav ŠABJAK SJ, PhD.

Mons. ThDr. Ľuboslav ŠABJAK SJ, PhD.
prešovský arcibiskup a metropolita

Prešov, dňa 31.07.2015, č. j. 2924



Handwritten mark

Handwritten mark