

ZMLUVA

o nájme pozemkov a nebytových priestorov

podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianky zákonník v znení neskorších predpisov a 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 Tichý Potok
Sídlo: Tichý Potok č. 72, 082 74 Tichý Potok, Slovenská republika
Zastúpený: ThLic. PaedDr. Leontín LIZÁK, farár
IČO: 31 951 881
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: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK41 0900 0000 0050 5410 2494

ďalej len ako „prenajímateľ“

&

NÁJOMCA:

Názov: Obec Tichý Potok
Sídlo: Tichý Potok, 082 74 Tichý Potok, Slovenská republika
IČO: 327875
Zastúpený: Mgr. Ľubica ZDRAVECKÁ, starostka obce
Bankové spojenie: VÚB a. s.
IBAN: SK45 0200 0000 0000 1632 9572

ďalej len ako „nájomca“

spolu ďalej len ako „zmluvné strany“, alebo „účastníci zmluvy“

Čl. II

Predmet nájmu a jeho účel

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 290 k. ú. Tichý Potok, obec TICHÝ POTOK, okres Sabinov a to konkrétne:
 - Stavba - Tichý Potok, 082 74 Tichý Potok, Slovenská republika vedenej pod súp. č. 71 vedenej ako **škola** / ďalej len ako „budova“ / stojacej na parc. C- KN č. 2, zast. plochy o výmere 729,00 m²,
 - Pozemok - parc. C- KN č. 2, zast. plochy o výmere 729,00 m²
 - Pozemok - parc. C- KN č. 3, záhrady o výmere 1.366,00 m²
(ďalej len ako „Nehnutel'nosti“)
2. Na základe tejto Zmluvy prenajímateľ prenecháva Nehnutel'ností uvedené v Čl. II ods. 1 tejto Zmluvy do dočasného užívania nájomcovi, ktorý sa ich zaväzuje využívať výlučne na tento účel – **vykonávanie všetkých činností súvisiacich s výkonom samosprávy a preneseného výkonu štátnej správy Obce Tichý Potok.**
3. Nájomca prehlasuje, že prenajímané Nehnutel'nosti sú na účel nájmu vhodné, oboznámil sa s nimi a pozná ich stav.

Čl. III

Nájomné a jeho úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť nájomné za Nehnutelnosti v nasledovnej výške **10,00,- €/ročne za každý aj neúplný rok**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné uvedené v Čl. III ods. 1 Zmluvy bude nájomca poukazovať **ročne vopred** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy vo výške 10,00,- €. K nájomnému na neúčtuje DPH.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom podľa v Čl. III ods. 1 Zmluvy **nie sú zahrnuté úhrady** za spotrebu elektrickej energie, vodné, stočné a odvod dažďovej vody, a úhrady za teplo, ktoré si nájomca uhrádza samostatne jednotlivým poskytovateľom služieb.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom podľa v Čl. III ods. 1 Zmluvy **nie sú zahrnuté náklady** upratovania prenajatých Nehnutelností a odvoz komunálneho odpadu a iné služby ktoré si zabezpečuje nájomca a ktoré si nájomca uhrádza samostatne jednotlivým poskytovateľom služieb.
5. 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.
6. Ak nájomca je v omeškani 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 náležitou Zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že daň z nehnuteľností za prenajaté Nehnutelnosti 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 je povinný platiť nájomca.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu **piatich (5) rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy**.

Čl. V

Odobovanie nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli, že o odobovaní a prevzatí Nehnutelností uvedených v Čl. II ods. 1 Zmluvy spíšu zápisnicu, v ktorej uvedú:
 - stav, v akom sa Nehnutelnosti nachádzali v čase odobovania,
 - potvrdenie o odobvanom počte kľúčov od Nehnutelnosti,
 - stav jednotlivých osobitných alebo podružných meračov,
 - iné podstatné skutočnosti, ktoré si ktorákoľvek zmluvná strana vyhradí,
 - dátum, čas a miesto písania zápisnice, prítomné osoby a ich podpisy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odobovať prenajímateľovi Nehnutelnosti v riadnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VI

Povinnosti nájomcu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný prenajaté Nehnutelnosti užívať na dohodnutý účel, udržiavať ich v riadnom užívateľnom stave.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže prenajaté Nehnutelnosti dať do podnájmu inému, **len s predchádzajúcim písomným súhlasom** prenajímateľa na základe písomnej žiadosti predloženej prenajímateľovi.
3. **Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy, rekonštrukciu a modernizáciu na svoje náklady len po predchádzajúcom**

písomnom súhlase prenajímateľa. Stavebné úpravy, rekonštrukcia a modernizácia majúce povahu technického zhodnotenia prenajatého majetku bude odpisovať nájomca. Nájomca sa zaväzuje, že si nebude od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov, ktoré vynaložil na stavebné úpravy, rekonštrukciu a modernizáciu prenajatých Nehnutelností po skončení tejto Zmluvy a vyhlasuje, že je si vedomý, že stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie Nehnutelností na ktoré vynaložil finančné prostriedky, po uplynutí doby platnosti tejto Zmluvy prechádzajú automaticky do vlastníctva prenajímateľa.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy.
5. 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 Nehnutelností, poskytnúť požadované doklady a vysvetlenia.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi prenajaté Nehnutelnosti v riadnom stave s prihliadnutím na účel nájmu, ktorý bol touto zmluvou deklarovaný.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je ďalej povinný:
 - chrániť uvedené Nehnutelnosti pred poškodením a zabezpečovať na svoje náklady ich opravu, údržbu a služby spojené s užívaním týchto priestorov,
 - nevykonávať žiadne podstatné stavebné úpravy Nehnutelností bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - uhrádzať všetky náklady za dodávku energií, t. j. el. energiu, vodné, stočné a zrážkovú vodu, vrátane paliva a nákladov na výrobu tepla,
 - zabezpečiť dodržiavanie BOZP, PO v zmysle platných predpisov za ktoré v prípade porušenia zodpovedá v celom rozsahu

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva zaniká **písomnou dohodou** účastníkov zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva zaniká **písomnou výpoveďou** a to zo strany tak prenajímateľa ako aj nájomcu a to bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je 3 - mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po dni v mesiaci kedy bola doručená výpoveď tej ktorej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva môže zaniknúť aj **písomným odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa** a to aj bez predchádzajúceho upozornenia napr. z dôvodov, že:
 - nájomca užíva Nehnutelnosti v rozpore so Zmluvou;
 - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Nehnutelnosti, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - nájomca prenechá Nehnutelnosti alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
 - nájomca porušil povinnosti uvedené v Čl. VI tejto Zmluvy,
 - 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. V 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. VIII

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca užíva Nehnuteľností na iný než dohodnutý účel, alebo ak dal prenajaté Nehnuteľnosti do podnájmu inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, alebo ak nájomca porušil povinnosti uvedené v Čl. VI Zmluvy je nájomca povinný prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3.000,00,- €.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nevykonáva bežnú údržbu alebo nevyhnutné drobné opravy, alebo vykonal také zásahy, ktoré by mohli spôsobiť jej poškodenie alebo zničenie, alebo obmedzujú hoci len čiastočne, užívanie Nehnuteľností na určený účel, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00,- € alebo je povinný uviesť Nehnuteľnosti do stavu v akom ich na užívanie prevzal.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo prenajímateľa na úhradu škody dotknuté.

Čl. IX

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti, dokumenty alebo oznámenia zmluvných strán budú zasielané písomne poštou, e-mailom alebo faxom nasledovným osobám na adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že budú navzájom bez zbytočného odkladu informovať o akejkoľvek zmene vo vyššie uvedených osobách, adresách alebo telefónnych a faxových číslach, v opačnom prípade každá zo zmluvných strán bude konať s dôverou v údaje tu uvedené.
3. Akákoľvek zmena adresy pre doručovanie písomností je účinná voči druhej zmluvnej strane až po jej oznámení.
4. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené zmluvnej strane aj keď:
 - zmluvná strana odoprela prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručení dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - v prípade, že zásielka nebola vyzdvihnutá do uplynutia odbernej lehoty, tretí (3) deň uloženia zásielky sa považuje za deň doručenia i keď sa zmluvná strana o uložení nedozvedela,bola zásielka vrátená zmluvnej strane ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné ju druhej zmluvnej strane doručiť na adrese uvedenej v tejto Zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný a jeho iná adresa nie je zmluvnej strane známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručení, a to aj vtedy, ak sa zmluvná strana o tom nedozvie.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany potvrdzujú správnosť a pravdivosť všetkých údajov a podkladov uvedených v tejto Zmluve.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle budúceho nájomcu v zmysle zákona 116/1990 nájme a podnájme nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Ak je alebo ak sa stane ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy v akomkoľvek smere neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, platnosť, účinnosť a vykonateľnosť zostávajúcich ustanovení tejto zmluvy tým nebude dotknutá. Strany sa zaväzujú, že akékoľvek takéto neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie nahradia novým, ktoré bude tomuto ustanoveniu svojím významom čo najbližšie
4. Zmluvné strany týmto berú na vedomie, že Zmluva bude uverejnená v celom rozsahu v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si vzájomnú súčinnosť pri plnení tejto Zmluvy. Zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je možné robiť len písomnou formou vzostupne očíslovaných písomných dodatkov k tejto Zmluve, podpísaných obidvoma zúčastnenými stranami, ktoré sa po podpísaní stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy. To neplatí pre oznámenie zmeny kontaktných osôb zmluvných strán a adresy zmluvnej strany, kedy na účinnosť zmeny postačí doručenie písomného oznámenia druhej zmluvnej strane podpísaného oprávnenými osobami zmluvnej strany. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, vrátane posudzovania ich platnosti ako aj následkov ich prípadnej neplatnosti, ako aj vzájomné vzťahy zúčastnených strán touto zmluvou neupravené, sa riadia a budú vykladané v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka SR ako aj ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, pričom na kolízne ustanovenia sa neprihliada.
6. Na rozhodovanie všetkých sporov, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, je príslušný vecne a miestne príslušný súd SR podľa Civilného sporového poriadku.
7. Táto Zmluva je vyhotovená dvoch (2) rovnopisoch z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom (1) vyhotovení.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu plne porozumeli, táto bola spísaná na základe ich slobodnej vôle, že jej text je zrozumiteľným vyjadrením ich slobodne a vážne prejavenej vôle, že Zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za jednostranne výhodných podmienok a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.
9. **Táto Zmluva v tomto znení podlieha schváleniu Obecného zastupiteľstva Obce Tichý Potok ktorého uznesenie o schválení textu tejto Zmluvy tvorí osobitnú prílohu tejto Zmluvy pod hrozbou absolútnej neplatnosti zmluvy**
10. **Táto Zmluva v tomto znení podlieha schváleniu prešovského arcibiskupa a metropolitu pod hrozbou absolútnej neplatnosti zmluvy**

V Tichom Potoku, dňa 07.02.2022

V Tichom Potoku, dňa 07.02.2022

za prenajímateľa:

za nájomcu:

.....
ThLic. PaedDr. Leontin LIZÁK
farár
Gréckokatolícka cirkev, farnosť Tichý Potok

.....
Mgr. Ľubica ZDRAVECKÁ
starostka obce
Obec Tichý Potok

Schvaľujem:

.....
Mons. ThDr. Ján BABJAK SJ, PhD.
prešovský arcibiskup a metropolita
Gréckokatolícke arcibiskupstvo Prešov