

ZMLUVA

O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá dnešného dňa z jednej strany medzi

Rímskokatolícka cirkev Farnosť Jarok

Sídlo: Pod kostolom 57, 951 48 Jarok

IČO: 340 728 29

Zastúpená: PhDr. Peter Brisuda, dekan

Číslo účtu: 0031231346/0900

(ďalej len prenajímateľ)

a

Obec Jarok so sídlom Hlavná 176, 951 48 Jarok

Zastúpená: Stanislav Sťahel, starosta obce

IČO : 003 080 56

DIČ : 20210627114

IČ DPH : SK20210627114

(ďalej len nájomca)

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je prenájom nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. Jarok, zapísaných na LV č. 797, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa a to:
parc. reg. „C,, č. 392 Zast. plochy a nádvorí o výmere 1.100 m², stavba – dom so súp. č. 403 postavený na parc. reg. „C“ č. 392 (ďalej len predmet nájmu).
2. Prenajímateľ prenajíma a nájomca berie do nájmu predmet nájmu presne špecifikovaný v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je snímka z katastrálnej mapy s farebným vyznačením predmetu nájmu označená ako Príloha č. 1.

Čl. II.

1. Nájomca týmto prehlasuje, že je podrobne oboznámený so skutočným ako aj právnym stavom predmetu nájmu, uvedeného v čl. I ods. 1 tejto zmluvy a tento preberá do užívania v takom stave, v akom sa nachádza v čase podpísania tejto zmluvy.

Čl. III.

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet prenájomu ako zberný dvor. Nájomca nie je oprávnený vykonávať rekonštrukciu stavby so súp. č. 403. V prípade potreby rekonštrukcie stavby so súp. č.403 bude vyhotovený dodatok k tejto zmluve. V prípade, že nájomca získa finančné prostriedky na rekonštrukciu stavby so súp. č. 403 z fondov EÚ resp. iných nenávratných finančných príspevkov, tento má právo požadovať uzatvorenie dodatku k tejto zmluve.

Čl. IV.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu bližšie špecifikovaný v čl. I ods.1 predmetnej zmluvy, na dobu určitú a to od **1.10.2015** do **30.9.2025**.

Čl. V.

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov presne špecifikovaných v čl. I. ods.1 tejto zmluvy bola stanovená vzájomnou dohodou účastníkov vo výške 100.- €/ rok
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté poplatky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a na ňom stojaceho nebytového priestoru (teda poplatky za spotrebovanú el. energiu, plyn, vodné, stočné a poplatok za odvoz komunálneho odpadu), ktoré sa zaväzuje hradiť nájomca. Predmetné poplatky za služby spojené s užívaním nebytového priestoru sa nájomca zaväzuje hradiť nad rámec sumy nájomného.
3. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného stanoveného v čl. V. tejto zmluvy a to tak, že dohodnutá odplata bude každoročne zvýšená podľa oficiálnej miery inflácie, vyhlásenej EUROSTAT-om a zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok. Prvýkrát sa takto dohodnutá valorizácia uplatní pre rok 2016. Takto dohodnutý spôsob valorizácie bude vykonaný do 31.3. roka nasledujúceho po rozhodnom roku za ktorý sa uplatňuje valorizácia. Akýkoľvek rozdiel, ktorý týmto prepočtom vznikne bude vyrovnaný do 30.6. príslušného kalendárneho roka. Základom pre valorizáciu nájomného za rok 2016 je výška nájomného podľa čl. V. ods. 1 tejto zmluvy a inflácia za rok 2015.

Čl. VI.

Spôsob platby nájomného

1. Nájomné platí nájomca prenajímateľovi ročne vždy najneskôr do konca januára na účet vedený v vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., č. účtu 0031231346/0900, VS 00308056.

Čl. VII.

Sankcie

1. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorá prenajímateľovi vznikla v súvislosti s porušením povinností vyplývajúcich pre nájomcu z tejto zmluvy, z predpisov o požiarnej ochrane, zo zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení a z Občianskeho zákonníka. Nájomca sa svojím podpisom tejto zmluvy zaväzuje takto vzniknutú škodu prenajímateľovi v plnej výške nahradiť.

Čl. VIII.

Spôsob užívania a povinnosti účastníkov

1. Nájomca nemôže prenechať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenajaté priestory alebo ich časti do podnájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu, uvedený v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
3. Nájomca sa zaväzuje v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie prenajaté priestory na svoje náklady udržiavať v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. Nájomca sa ďalej zaväzuje dodržiavať nasledovné podmienky nájmu:
 - predmet nájmu zabezpečiť tak, aby nebol prístupný nepovoleným osobám,
 - v predmete nájmu sa nebudú vykonávať práce v nedeľu a v prikázaný cirkevný sviatok,
4. Nájomca je oprávnený vykonať rekonštrukciu alebo akékoľvek stavebné úpravy prenajatých priestorov len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a to na vlastné náklady. V prípade, že stavba s.č. 403 bude počas trvania nájmu zrekonštruovaná na náklady nájomcu, po skončení nájomného vzťahu tento vráti predmet prenájmu prenajímateľovi bez nároku náhrady vynaložených výdavkov z dôvodu, že výška týchto výdavkov bola zohľadnená v cene nájmu. V prípade, že stavbu s.č. 403, nebude možné zrekonštruovať a prenajímateľ udelí súhlas s jej

odstránením, nemá právo požadovať uvedenie predmetu prenájmu do pôvodného stavu ani ponechať si technológie s príslušenstvom umiestnené na predmete prenájmu.

5. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi, respektíve jeho zástupcom alebo ním povereným osobám vstup na predmet nájmu uvedený v čl. I.1. tejto zmluvy a to kedykoľvek vo vopred dohodnutom čase, keď o to tento požiada a to buď osobne prostredníctvom svojho zástupcu, alebo prostredníctvom ním poverenej osoby.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať si samostatne všetky drobné udržiavacie práce na predmete nájmu uvedeného v čl. I predmetnej zmluvy, ktoré tvoria predmet nájmu. Drobnými udržiavacími prácami sú drobné opravy, ktorých rozsah stanovuje príloha nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., drobnými udržiavacími prácami sú aj opravy ak náklad na jednotlivú opravu neprevýši sumu 33,- € ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov.
7. O plánovanom vykonaní týchto drobných udržiavacích prác a taktiež o spôsobe ich vykonania je nájomca povinný písomnou formou informovať aspoň 1 deň vopred prenajímateľa, ktorý sa môže k týmto drobným udržiavacím prácam a taktiež k spôsobu ich vykonania vyjadriť. Prenajímateľ sa svojím podpisom tejto zmluvy zaväzuje dodržať všetky pokyny k vykonaniu predmetných udržiavacích prác, ktoré mu prenajímateľ k ich vykonaniu môže dať. V prípade, že sa k týmto prácam najneskôr pred ich začatím nevyjadrí má sa zato, že s ich vykonaním súhlasí.

Čl. IX.

Iné povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je ďalej povinný :

- a) zabezpečiť pracovníkom nájomcu prístup do prenajatých priestorov;
- b) informovať nájomcu vopred o svojich aktivitách, ktoré by mohli narušiť riadne užívanie prenajatých priestorov;
- c) oboznámiť nájomcu s internými platnými predpismi z oblasti ochrany majetku BOZP a s požiarou dokumentáciou platnou pre predmetnú nehnuteľnosť, čo nájomca potvrdzuje svojím podpisom na tejto nájomnej zmluve;
- d) umožniť nájomcovi vhodné označenie seba a svojich činností, a to na budove resp. oplotení zvonka tak i v rámci spoločných priestorov zvnútra, nájomca je povinný písomnou formou informovať aspoň 1 deň vopred prenajímateľa. V prípade, že sa k označeniu najneskôr pred jeho inštaláciou nevyjadrí má sa zato, že s ich inštaláciou súhlasí.
- e) zabezpečiť, nakoľko je to v jeho možnostiach, riadne plnenie služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov (poskytovanie el. energie, plynu, vody a pod).

Čl. X.

Iné povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný :

- a) riadne v zmysle tejto zmluvy platiť dohodnuté nájomné,
- b) na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv a stavebných úprav;
- c) zabezpečiť na svoje náklady odvoz výrobného a nebezpečného odpadu, ktorý sám resp. ním poverené osoby vyprodukujú nebezpečný odpad ako napr. batérie, neónové trubice, olej, kyseliny, žieraviny, lepidlá, obaly od olejov a pod. likvidovať v súlade so zákonom o odpadoch;
- d) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatom nebytovom priestore, ktoré má vykonať a tieto alebo aj iné nevyhnutné opravy prenajímateľovi umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla;
- e) odovzdať 1 sadu kľúčov od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke prenajímateľovi k použitiu pre prípad likvidácie mimoriadnych udalostí alebo k zabráneniu ich bezprostrednej hrozby. O prípadnom použití kľúčov bude nájomca ihneď informovaný a o udalostiach bude spísaný zápis.
- f) dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP a požiarnej ochrany,

2. Nájomca poistí na vlastné náklady predmetnú nehnuteľnosť proti riziku poškodenia alebo zničenia počas celej doby trvania nájomného vzťahu a zaväzuje sa z vlastných prostriedkov hrať poistné po celú dobu nájmu.
3. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
4. Nájomca poistí na svoje náklady proti poškodeniu, strate alebo zničeniu majetok vnesený do prenajatých priestorov a v prípade jeho poškodenia, straty alebo zničenia svojím podpisom tejto zmluvy prehlasuje že všetky náklady s týmto vzniknuté si bude znášať sám.
5. Nájomca je povinný pri vykonávaní podnikateľskej činnosti v predmete nájmu, špecifikovaného v čl. I. predmetnej zmluvy, dodržiavať predpisy na zaistenie ochrany a bezpečnosti pri práci a predpisy požiarnej ochrany.
6. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných, hygienických, ekologických podmienok, ako aj ochrany pred požiarmi v zmysle zák. č. 314/2001 Z. z. (predovšetkým § 4, 5, 59, 60, 61) a vyhlášky Ministerstva vnútra č. 121/2002 o požiarnej prevencii v plnom rozsahu na predmete nájmu a zodpovedá za prípadne škody a pokuty, ktoré by vznikli z nedodržiavania alebo porušenia týchto povinností.
7. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi prenajaté priestory v stave podľa čl. VIII. ods. 4 tejto zmluvy, ak sa účastníci nedohodli inak.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje aj právo vstupu do prenajatých priestorov za účasti nájomcu, v prítomnosti energetika, referenta PO a OBP.
9. Nájomca vykoná všetky úkony vzťahujúce sa na daň z nehnuteľností a uhrádza túto daň správcovi dane Obci Jarok.
10. Nájomca sa zaväzuje, že jeho podnikateľská činnosť a prenájom nebytových priestorov, ako aj dvora nebudú v rozpore so zásadami kresťanskej morálky. Čo je v rozpore s kresťanskou morálkou prislúcha posúdiť prenajímateľovi.

Čl. XI

Skončenie nájmu, výpovedné dôvody

1. Vypovedať predmetnú zmluvu je oprávnená každá zo zmluvných strán a to bez udania dôvodu.
2. Výpovedná doba je 6 mesiacov.
3. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná doba sa skončí uplynutím doby uvedenej v odseku 2 predmetného článku.
4. Počas trvania nájmu môžu účastníci písomne vypovedať zmluvu z dôvodu porušenia ktorejkoľvek z povinností uložených účastníkom touto zmluvou, porušením ktoréhokoľvek záväzku uloženého touto zmluvou obom účastníkom predmetnej zmluvy a tiež z dôvodov uvedených v §-e 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov, a to v jednomesačnej výpovednej dobe, počítanej od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. V prípade že nájomca mešká s platením nájomného, alebo so zaplatením odplaty za služby spojené s užívaním nebytového priestoru o viac ako 14 /slovom štrnásť/ dní, prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto nájomnú zmluvu okamžite.
6. Zmluvné strany môžu platnosť predmetnej zmluvy ukončiť aj dohodou, ktorá musí mať písomnú formu.

Čl. XII.

Záverečné ustanovenia

1. Výpoveď sa považuje za doručení 3. /slovom tretím/ dňom odo dňa uloženia zásielky s výpoveďou poštovým doručovateľom na pošte aj keď sa nájomca o uložení nedozvedel.
2. Ak niektorý z účastníkov predmetnej zmluvy odmietne vyššie uvedenú výpoveď prevziať, výpoveď sa považuje za doručení dňom, ktorým účastník predmetnej zmluvy odmietol jej prevzatie.
3. Ak nájomca nevyprázdni predmet nájmu uvedený v čl. I. ods.1 tejto zmluvy najneskôr do posledného dňa výpovednej doby, má prenajímateľ právo tieto priestory vypratať, pričom za škody vzniknuté s vypratáním zo strany prenajímateľa nebude nájomca vyžadovať žiadnu vecnú alebo

finančnú náhradu. Nájomca podpisom tejto zmluvy dáva súhlas prenajímateľovi s vypratáním touto zmluvou prenajatých nebytových priestorov.

4. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, ktorý vznikol na základe tejto zmluvy, vyššie uvedený nájomca nemá nárok na úhradu investícií vynaložených na vykonanie stavebných úprav, na vykonanie ktorých by aj prípadne v budúcnosti dal prenajímateľ súhlas a nie je ani oprávnený požadovať protihodnotu toho o čo sa zvýšila hodnota nehnuteľností uvedených v čl. I ods.1 tejto zmluvy, okrem prípadov uvedených v čl. VIII bod 4.
5. Kde je v predmetnej zmluve uvedené ustanovenie o splatnosti nájomného myslí sa tým suma pozostávajúca z nájomného za ten – ktorý mesiac. Nesplatenie odplaty za služby spojené s užívaním nebytového priestoru v súlade s čl. V. ods. 2 sa považuje za nezaplatenie časti nájomného.
6. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadia sa právne vzťahy z nej vyplývajúce a vznikajúce zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení a tiež príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami súhlasným vyjadrením Biskupského úradu v Nitre vo forme schvaľovacej doložky vykonanej na konci tejto zmluvy.
8. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomným dodatkom podpísaným oboma účastníkmi predmetnej zmluvy.

XIII.

Účastníci si zmluvu prečítali, vyhlasujú že ich spôsobilosť na právne úkony nie je nijakým spôsobom obmedzená s obsahom predmetnej zmluvy súhlasia a keďže táto je v súlade s ich slobodnou a vážnou vôľou, túto na znak tohto dnešného dňa vlastnoručne vo dvoch vyhotoveniach podpísali. Jedno vyhotovenie zmluvy obdržal prenajímateľ a jedno vyhotovenie zmluvy obdržal nájomca.



Prenajímateľ

V Jarku dňa 30.9.2015



Nájomca

