

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU

č..... /2019/Pr.

uzatvorená v zmysle § 663 až 684 Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Rímskokatolícka farnosť Božieho milosrdenstva, Snina**
so sídlom: Námestie Božieho milosrdenstva 2845/1, 069 01 Snina
IČO: 37 796 852
DIČ: 2023237513
v zastúpení: Mgr. Anton Matina, farár
IBAN: SK90 0200 0000 0024 4877 8653

(ďalej len ako: „prenajímateľ“)

Nájomca: **Mesto Snina**
v zastúpení: Ing. Daniela Galandová, primátorka mesta
so sídlom: Strojárska 2060/95, 069 01 Snina
IČO: 00 323 560
DIČ: 2020 794 666
IČ DPH: SK 2020 794 666
bankové spojenie: Prima Banka, a. s.
č. ú.: 4205964004/5600
IBAN: SK93 5600 0000 0042 0596 4004

(ďalej len ako „nájomca“)

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o nájme nehnuteľného majetku

Čl. II.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností:
 - stavba, súpisné číslo 2845, postavená na parcele parc. č. C KN 5066/204, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, o výmere 594 m², druh stavby: budova na školstvo, vzdelávanie a výskum, popis stavby: CVČ, zapísaná na liste vlastníctva č. 6617, vedenom Okresným úradom Snina, katastrálny odbor pre okres Snina, obec Snina, k. ú. Snina,
 - pozemok parc. č. C KN 5066/204, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, o výmere 594 m², zapísaná na liste vlastníctva č. 6617, vedenom Okresným úradom Snina, katastrálny odbor pre okres Snina, obec Snina, k. ú. Snina.
 - pozemok parc. č. C KN 5066/344, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1338 m², zapísaná na liste vlastníctva č. 6617, vedenom Okresným úradom Snina, katastrálny odbor pre okres Snina, obec Snina, k. ú. Snina.

2. Predmetom tejto zmluvy o nájme je prenájom nehnuteľností uvedených v Čl. II. ods. 1 tejto zmluvy (ďalej aj ako „predmet nájmu“). Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do dočasného užívania nájomcovi na účel uvedený v bode 3 tohto článku a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné dohodnuté v čl. III. tejto zmluvy. Pozemok CKN 5066/344 bude slúžiť k uloženiu inžinierskych sietí. Inžinierske siete budú vedené popri hranici pozemku tak, aby spolu s ochranným pásmom zaberali minimum parcely. Prenajímateľ zároveň súhlasí s napojením a trasovaním teplovodnej a elektrickej prípojky v suteréne objektu súp. číslo 1595 na parcele číslo CKN 5066/203, k. ú. Snina.
3. Nájomca bol oboznámený so stavom predmetu nájmu a preberá ho v stave, v akom sa nachádza pri podpise tejto zmluvy.
4. Predmet nájmu sa prenája nájomcovi za účelom zhodnotenia - zrealizovania rekonštrukcie a následného prevádzkovania (bývalých priestorov CVČ, ktoré sa v súčasnosti nevyužívajú) na Zariadenie opatrovateľskej služby a denný stacionár, ktorý bude slúžiť pre občanov mesta.
5. Nájomca nemá právo zmeniť účel využitia predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne pre svoje potreby a v súlade so svojim predmetom činnosti. Nájomca zabezpečí rekonštrukciu a následne prevádzkovanie Zariadenia opatrovateľskej služby na vlastné náklady (súčasťou ktorých môžu byť aj NFP z rôznych fondov) a vlastnú zodpovednosť. Nájomca je povinný sám a výlučne na svoje náklady zabezpečiť všetky potrebné povolenia, dokumenty, príp. iné doklady potrebné na dosiahnutie účelu tejto zmluvy v zmysle ods. 4 tohto článku tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ týmto súhlasí so stavebnými úpravami, resp. s realizáciou stavby, modernizáciou predmetu nájmu v zmysle projektovej dokumentácie vypracovanej projektantom Ing. Róbertom Šmajdom. Projektová dokumentácia tvorí prílohu tejto zmluvy podľa Čl. VI. ods. 3. písm. c), a jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. III.

Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomné bolo stanovené v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov na základe dohody zmluvných strán vo výške 1,- € (slovom jedno euro) ročne. Výšku nájomného nie je možné počas doby trvania tejto zmluvy meniť, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, tým nie je dotknuté ust. ods. 6 tohto článku tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné jednorazovo, vždy v rámci príslušného kalendárneho roku, najneskôr do 31. 03. príslušného roku na účet prenajímateľa uvedený v čl. I. tejto zmluvy.
3. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
4. V sume nájomného nie sú zahrnuté nasledujúce úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to poplatky za odber studenej a teplej vody, stočné, spotreba energie, spotreba plynu, dodávka tepla, príp. iné. 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 za podmienok dojednaných v predmetných zmluvách.

5. Nájomca je povinný na vlastné náklady znášať všetky prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu a to aj v prípade, že počas dohodnutej doby nájmu nebude prevádzkovať žiadnu činnosť, resp. predmet nájmu nebude užívaný na účel v tejto zmluve dohodnutý. Nájomca je v tomto období okrem uvedeného tiež povinný zabezpečiť riadnu starostlivosť o predmet nájmu tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu, napr. pravidelná kontrola dotknutých nehnuteľností, temperovanie objektu počas vykurovacej sezóny, požiarne ochrana, kosenie, zimná údržba, príp. iné. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú na predmete nájmu v dôsledku nedodržiavania svojich zmluvne dohodnutých, resp. všeobecne záväznými právnymi predpismi ustanovených povinností.
6. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu (resp. jeho časť) do podnájmu alebo prenechať na užívanie tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade, že počas dohodnutej doby nájmu prenajme nájomca predmet nájmu tretej osobe, stráca platnosť ustanovenie o dohodnutom nájomnom vo výške 1,- € v zmysle čl. III. ods. 1 tejto zmluvy. Nájomca bude povinný uhrádzať nájomné podľa trhových podmienok platných v danom čase v danom mieste, o čom zmluvné strany uzavruť dodatok k tejto zmluve upravujúci výšku nájomného za predmet nájmu najneskôr v lehote 30 dní odo dňa, kedy došlo k uzavretiu zmluvy o podnájme, resp. o užívaní nehnuteľností s treťou osobou.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú (15 rokov), od 01. 03. 2019 do 28. 02. 2034.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu môžu ukončiť kedykoľvek iba na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. Vypovedať túto zmluvu môže každá zmluvná strana iba z dôvodov spočívajúcich v porušovaní dojednaných záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.
4. V prípade porušenia povinnosti zaplatiť splatné nájomné je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu len v prípade, ak nájomca nezaplatil splatné nájomné ani v lehote 60 dní od upozornenia na jeho nezaplatenie, zaslaného písomne doporučenou zásielkou na adresu sídla nájomcu.
5. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď z tejto zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. Odstúpiť od zmluvy môže tak prenajímateľ ako aj nájomca aj z dôvodov uvedených v § 679 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí doby nájmu, v prípade, že sa nedohodnú inak, uzatvoria novú nájomnú zmluvu s tým, že prenajímateľ má právo požadovať riadne nájomné, na výške ktorého sa dohodnú. Ak nedôjde k dohode, tak vo výške obvyklého nájomného pre daný účel a lokalitu v meste Snina.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že počas realizácie projektu a zároveň počas obdobia udržateľnosti projektu, t. j. minimálne 5 rokov po ukončení realizácie projektu, túto zmluvu nemôžu vypovedať.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s predmetom nájmu.
2. Nájomca je oprávnený užívať nehnuteľnosti v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a v takomto stave tento majetok od prenajímateľa preberá.
3. Nájomca sa zaväzuje udržiavať podstatu prenajímaného predmetu v užívateľnom stave na vlastné náklady.
4. Nájomca sa zaväzuje v rámci užívania predmetu nájmu dodržiavať všetky platné právne predpisy. Nájomca je povinný zabezpečiť a dodržiavať sám a na svoje náklady všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti, vrátane zabezpečenia predmetu nájmu predpísanými zariadeniami, zabezpečovať ich funkčnosť, pravidelnú kontrolu, ako aj školenie svojho personálu, vlastný požiarny štatút, požiarne poriadky.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ako celok do správy tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorú na predmete nájmu spôsobil sám, alebo tí, ktorí plnili jeho rozkazy. Poistenie svojho majetku nachádzajúceho sa na prenajatých nehnuteľnostiach si nájomca vykonáva sám na vlastné náklady.
7. Prípadné škody, ktoré vzniknú v súvislosti s predmetom nájmu, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva o nájme nehnuteľností nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami. Táto zmluva podlieha schváleniu Košickej arcidiecézy 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 webovej stránke nájomcu, podmienky účinnosti musia byť splnené kumulatívne. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa predchádzajúcej vety za predpokladu, že jej bola udelená schvaľovacia doložka.

2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k tejto zmluve musia byť urobené písomne formou dodatku k tejto zmluve po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán a ktoré sa po podpísaní oboma zmluvnými stranami stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Na účinnosť dodatku sa vyžaduje schvaľovacia doložka Košickej arcidiecézy v súlade s ods. 1 tohto článku tejto zmluvy.
3. Prílohami tejto zmluvy, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť sú:
 - a) Znalecký posudok č. 27/2019
 - b) Výkaz výmer
 - c) Projektová dokumentácia
4. Ak v tejto zmluve nie je výslovne uvedené niečo iné, ostatné práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a nájomca dva rovnopisy.
6. Osoby konajúce za zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa riadne a podrobne oboznámili, pričom všetky ustanovenia zmluvy sú im zrozumiteľné, a že všetky ustanovenia zmluvy dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu zmluvných strán, ktorá nebola prejavovaná ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú.

V Snine dňa: 29.4.2019

V Snine dňa: 29.4.2019

.....
Rímskokatolícka farnosť Božieho milosrdenstva

farár
Mgr. Anton Matina

prenajímateľ



.....
Mesto Snina
primátorka mesta
Ing. Daniela Galandová

nájomca



.....



SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA KOŠICKEJ ARCIDIECÉZY

č. 94/4251 zo dňa 02. 05. 2019

Zmluvu o nájme nehnuteľného majetku zo dňa 29. 04. 2019 uzatvorenú medzi:

Rímskokatolícka farnosť Božieho milosrdenstva, Snina
so sídlom: Námestie Božieho milosrdenstva 2845/1, 069 01 Snina
IČO: 37 796 852
zastúpená: Mgr. Anton Matina, farár

a

Mesto Snina
so sídlom: Strojárska 2060/95, 069 01 Snina
IČO: 00 323 560
v zastúpení: Ing. Daniela Galandová, primátorka mesta

schvaľujem

V Košiciach **dňa 02. mája 2019**



ThLic. Ján URBAN, MBA
moderátor – riaditeľ ABÚ