

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

uzatvorená podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení
(ďalej len "Zmluva")

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ

Názov : Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi a. v. na Slovensku Levoča
Sídlo : Vysoká 1, 054 01 Levoča
IČO : 31 999 212
DIČ : 2021461255
Zastúpený : Mgr. Jaroslav Matys, administrátor
Mgr. Branislav Klein, MPH, zborový dozorca
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu : SK19 0900 0000 0001 0137 6883
(ďalej len "Prenajímateľ")

a

Nájomca

Názov : Stredná odborná škola pedagogická
Sídlo : Bottova 15A, 054 01 Levoča
IČO : 00162833
DIČ : 2020727544
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
Číslo účtu : SK53 8180 0000 0070 0051 3959
Štatutárny orgán : Mgr. Miloslav Repaský, riaditeľ školy
(ďalej len "Nájomca")

Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo každý samostatne ako „**Zmluvná strana**“, v príslušnom gramatickom tvare) prehlasujú, že sú plne spôsobilí k právny úkonom a uzatvárajú v súlade s ustanovením § 663 a nasl. v spojení s § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, túto Nájomnú zmluvu (ďalej len „**Zmluva**“).

Článok II. Predmet zmluvy

Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán súvisiacich so záväzkom Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu špecifikovaný v článku III. ods. 2 tejto Zmluvy do užívania Nájomcovi a záväzkom Nájomcu Predmet nájmu užívať na dohodnutý účel a platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu odplatu (nájomné).

Článok III. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je **budova domova mládeže, súpisné číslo 22, postavená na pozemku, parcelné číslo 870, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 1110 m², zapísaná v Liste vlastníctva č. 525, vedenom Okresným úradom Levoča, katastrálnym odborom pre obec a katastrálne územie Levoča** (ďalej aj ako „Predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom Predmetu nájmu v celosti (podiel 1/1).

Článok IV. Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva touto Zmluvou Nájomcovi Predmet nájmu za dohodnutú odplatu, aby ho Nájomca po dohodnutú dobu a dohodnutým spôsobom užíval, za účelom prevádzkovania internátu pre žiakov školy.
2. Nájomca berie do užívania Predmet nájmu dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy a zaväzuje sa platiť za užívanie Predmetu nájmu nájomné v dohodnutej výške a spôsobom určeným v tejto Zmluve.
3. Prenajíateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu v stave, v akom sa Predmet nájmu nachádza v deň nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, vhodnom na dohodnuté užívanie. Nájomca zároveň podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že s právnym i faktickým stavom Predmetu nájmu je riadne oboznámený a Predmet nájmu v tomto stave preberá do užívania.
4. Nájomca prehlasuje a ubezpečuje Prenajíateľa, že je oprávnený na výkon činnosti uvedenej o odseku 1. tohto článku Zmluvy a na tento výkon má všetky príslušné oprávnenia a povolenia.
5. Nájomca je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu výlučne na účel dojednaný v odseku 1. tohto článku Zmluvy.

Článok V. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.07.2021 do 30.06.2026.
2. Prenajíateľ odovzdá Predmet nájmu Nájomcovi do užívania počnúc dňom 01.07.2021
3. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu vyhotovia písomný Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu a uvedú v ňom stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza ku dňu jeho prevzatia Nájomcom.

Článok VI. Nájomné a jeho splatnosť

1. Nájomné je dohodou Zmluvných strán určené na sumu 20 000,- EUR (slovom: dvadsaťtisíc eur) ročne.
2. Nájomca je povinný platiť Prenajíateľovi dohodnuté ročné nájomné v pravidelných štvrtročných splátkach v sume 5000,- EUR (slovom: päťtisíc eur), splatných vždy k poslednému dňu príslušného kalendárneho štvrťroka:
 - 30.09. 5000,- EUR,
 - 31.12. 5000,- EUR,
 - 31.03. 5000,- EUR,
 - 30.06. 5000,- EUR
- 2.1 K termínu ukončenia zmluvy zo dňa 31. 12. 2021 je vyfakturovaná a uhradená 2. Splátka v zmysle čl. VI. Nájomné a jeho splatnosť, t. j. k 30. 6. 2021 je uhradená suma 8 000 €. Doplatok 2000 € t. j. do výšky 50 % za 1. polrok roku 2021 bude doúčtovaný v mesiaci júl 2021, so splatnosťou k 31. 7. 2021
3. Nájomca je povinný platiť Prenajíateľovi nájomné bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov v prospech účtu Prenajíateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy a to na základe faktúry vystavenej Prenajíateľom, ktorá bude spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu. Nájomné sa považuje za zaplatené pripísaním peňažných prostriedkov v prospech účtu Prenajíateľa.
4. Nájomca je povinný platiť Prenajíateľovi dojednané nájomné bez akéhokoľvek práva na zrážky alebo jednostranné započítanie akejkolvek pohľadávky zo strany Nájomcu.
5. Ak sa Nájomca dostane do omeškania so splnením jeho povinnosti platiť Prenajíateľovi nájomné vo výške a v lehotách dojednaných v tomto článku Zmluvy je povinný zaplatiť

Prenajímateľovi zákonný úrok z omeškania z každej omeškanej platby až do jej úplného zaplatenia.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že každá bližšie nešpecifikovaná platba bude Prenajímateľom započítaná najskôr na úhradu istiny dlhu a po jej splatení na úroky z omeškania.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že počínajúc prvým dňom kalendárneho roku nasledujúceho po roku, v ktorom nadobudla táto Zmluva účinnosť a v ďalších rokoch trvania tejto Zmluvy bude ročné nájomné, ktorého základ sa rovná výške ročného nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku nájomného vzťahu, valorizované o mieru inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade, že údaje o miere inflácie budú zverejnené v priebehu kalendárneho roku, doplatí Nájomca rozdiel v nájomnom za predchádzajúce mesiace príslušného roku v prvom platobnom termíne po zverejnení inflácie za predchádzajúci rok. Nárok na úhradu valorizovaného nájomného vzniká Prenajímateľovi vždy od 1. januára príslušného kalendárneho roku. Výpočet valorizácie bude vykonávať Prenajímateľ. Prenajímateľ je povinný súčasne s navýšením nájomného zaslať Nájomcovi písomné oznámenie s dokladom preukazujúcim skutočnosti oprávňujúce ho zvýšiť dojednané nájomné.

Článok VII.

Platby za spotrebu energií a služieb spotrebovaných v Predmete nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za spotrebu energií a služieb spotrebovaných v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu (elektrická energia, vodné, stočné, teplo a teplá voda a pod.) bude Nájomca hradiť priamo dodávateľom týchto energií a služieb na základe samostatného zmluvného vzťahu.
2. Prenajímateľ nie je zodpovedný za prerušenie, nedodanie alebo menej kvalitné dodanie energií a ostatných služieb ani za takto spôsobené škody v prípade, ak také prerušenie, nedodanie alebo menej kvalitné dodanie sám nespôsobil. Nájomca nie je oprávnený z tohto dôvodu k akejkoľvek zľave na nájomnom, ani odstúpiť od tejto Zmluvy.
3. Poplatok za zber, manipuláciu a likvidáciu komunálneho odpadu z priestorov Predmetu nájmu bude Nájomca uhrádzať na základe vlastného oznámenia na Mestský úrad v Levoči.

Článok VIII.

Práva a povinnosti prenájomateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu do užívania v stave v akom sa nachádza v deň nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zaistiť Nájomcovi riadny a nerušený výkon práv Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov tak, aby bolo možné dosiahnuť účel nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou.

Článok IX.

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu v rozsahu a na účely dohodnuté v tejto Zmluve po celú dobu trvania nájomného vzťahu.
2. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu výlučne v súlade s touto Zmluvou. Nájomca vyhlasuje, že mu nie sú známe prekážky akéhokoľvek druhu, ktoré by bránili alebo neprimerane sťažovali výkon práv a povinností Nájomcu z tejto Zmluvy.
3. Nájomca je pri užívaní Predmetu nájmu povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci, hygienické predpisy a predpisy v oblasti požiarnej ochrany, predpisy o nakladaní s odpadmi, ako i všetky všeobecne záväzné právne predpisy a technické normy upravujúce postavenie Nájomcu a na vlastné náklady vykonávať úlohy z týchto všeobecne záväzných právnych predpisov vyplývajúce. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu na vlastné náklady odstrániť nedostatky zistené príslušnými kontrolnými orgánmi.

4. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie ochrany pred požiarmi, za plnenie úloh ochrany pred požiarmi v Predmete nájmu v zmysle ustanovení § 4 písm. a) až p), § 5 písm. a) až j), § 6 ods. 2, § 7, § 9 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, v zmysle vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a v zmysle vyhl. MV SR č. 478/2008 Z. z. o vlastnostiach, konkrétnych podmienkach prevádzkovania a zabezpečenia pravidelnej kontroly požiarneho uzáveru.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za zabezpečenie ochrany Predmetu nájmu. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť vnútornú a vonkajšiu ochranu Predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný vo svojom mene a na vlastné náklady poistiť všetky veci Nájomcu umiestnené v Predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zo strany Nájomcu, Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na veciach Nájomcu.
7. Nájomca je povinný hradiť všetky poplatky, náklady a iné výdavky súvisiace s jeho vlastnou činnosťou.
8. Nájomca je pri užívaní Predmetu nájmu povinný zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval tretie osoby a Predmet nájmu užívať šetrne tak, aby nebol narušený jeho stavebno-technický stav a nedochádzalo k jeho nadmernému opotrebeniu. Nájomca nesmie Predmet nájmu užívať k nepovoleným a zakázaným činnostiam, a je povinný Predmet nájmu užívať tak, aby nebol poškodený majetok Prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť celoročnú údržbu Predmetu nájmu a v zimnom období najmä odpratávať sneh. Predmetu nájmu a plôch priľahlých k Predmetu nájmu.
10. Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu ani akúkoľvek jeho časť ďalej poskytnúť do užívania akejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti Nájomcu zakladá pre Prenajímateľa dôvod na odstúpenie od tejto Zmluvy.
11. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady v Predmete nájmu všetky bežné opravy a bežnú údržbu a to riadnym odborným spôsobom a s použitím vhodných a dostačujúcich materiálov.
12. Nájomca je povinný písomne ohlásiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu tých opráv Predmetu nájmu, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť Prenajímateľovi ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu.
13. Nájomca je povinný odstrániť závary a poškodenia, ktoré spôsobil na Predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zo strany Nájomcu má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení závary a poškodenia odstrániť na náklady Nájomcu.
14. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi po včasnom oznámení vstup do všetkých priestorov Predmetu nájmu za účelom kontroly ich stavu a vykonania opráv.
15. Zmeny na Predmete nájmu je Nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca je povinný tieto zmeny vykonávať na vlastné náklady a v súlade so stavebným zákonom a všetkými ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami a správnymi rozhodnutiami inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikne Prenajímateľovi. K žiadosti o súhlas so zmenou na Predmete nájmu Nájomca predloží špecifikáciu vecného a finančného rozsahu zmien na Predmete nájmu. Pre účely tejto Zmluvy sa pod pojmom zmeny na Predmete nájmu rozumejú aj a) zmeny dokončených stavieb (nadstavby, prístavby, stavebné úpravy) podľa § 139b ods. 5 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení a b) technické zhodnotenie hmotného majetku (výdavky na dokončené nadstavby, prístavby a stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie) podľa § 29 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v platnom znení.
16. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s vykonaním zmien na Predmete nájmu a nie je ani oprávnený požadovať protihodnotu toho, o čo sa vykonanými zmenami zvýšila hodnota Predmetu nájmu.
17. V prípade, ak Nájomca vykoná zmeny na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa je povinný na výzvu Prenajímateľa uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu v primeranej lehote po doručení výzvy Prenajímateľa.
18. Nájomca je oprávnený spolu s Predmetom nájmu užívať aj spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k Predmetu nájmu.

Článok X. Skončenie zmluvy

1. Táto Zmluva zaniká:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá,
 - b) dňom dohodnutým v písomnej dohode zmluvných strán,
 - c) uplynutím výpovednej lehoty,
 - d) dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto Zmluvy Nájomcovi,
 - e) dňom, v ktorom Nájomca ukončí podnikateľskú činnosť alebo stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na účel ktorej užíva Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy.
2. Obe zmluvné strany sú oprávnené túto Zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je rovnaká pre Prenajímateľa i Nájomcu a je tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy z týchto dôvodov:
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
 - b) Nájomca sa dostane do omeškania so splnením akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho mu z tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako 30 dní,
 - c) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do užívania inej osobe v rozpore s touto Zmluvou,
 - d) Nájomca opakovane poruší nepeňažný záväzok vyplývajúci mu z tejto Zmluvy,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení Predmetu nájmu alebo o zmenách Predmetu nájmu, ktoré bránia ďalšiemu užívaniu Predmetu nájmu Nájomcom,
 - f) je tak dohodnuté v niektorom ustanovení tejto Zmluvy.
4. Nájomca je povinný do 60 dní po zániku tejto Zmluvy odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie zodpovedajúce riadnemu užívaniu Predmetu nájmu v súlade s touto Zmluvou. Ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak, odovzdaním Predmetu nájmu sa rozumie vypratanie všetkých hnutelných vecí Nájomcu, odstránenie tabúl, nápisov a oznámení Nájomcu, uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu, a odstránenie všetkých doplnkov, úprav a zmien vykonaných Nájomcom na Predmete nájmu.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Nájomcu.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že Nájomca je povinnou osobou podľa ustanovenia § 2 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a prístupným obsahom tejto Zmluvy.
4. Táto Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia tejto Zmluvy. Nájomca obdrží dve vyhotovenie tejto Zmluvy.
5. Túto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len vzostupne očíslovanými písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami na základe dohody ich vzájomnej dohody.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že jazykom tejto zmluvy bude jazyk slovenský a právne vzťahy zmluvných strán sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky.
7. Súdnym miestom pre spory, ktoré vzniknú v súvislosti s touto Zmluvou je vecne a miestne príslušný súd podľa právneho poriadku Slovenskej republiky.
8. Nevynútiteľnosť alebo neplatnosť ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy nemá vplyv na vynútiteľnosť alebo platnosť ostatných ustanovení Zmluvy. V prípade, že akékoľvek takéto ustanovenie by malo z akéhokoľvek dôvodu stratiť platnosť, vykonajú zmluvné strany konzultácie a dohodnú sa na nahradení neplatného ustanovenia platným ustanovením, ktoré svojim významom bude najbližšie cieľu, ktorý sledovalo neplatné ustanovenie.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že doručenie písomnosti sa rozumie doručenie doporučené poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo osobné doručenie zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá deň, v ktorý zmluvná strana odmietla doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie úložná lehota pre vyzdvihnutie zásielky na pošte alebo ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručiteľná. Za účelom doručovania sú zmluvné strany v prípade zmeny adresy uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy povinné neodkladne oznámiť druhej zmluvnej strane novú adresu.
10. Zmluvné strany sa zavzali, že navzájom budú udržiavať pravidelný písomný, telefónny, osobný alebo iný vhodný kontakt za účelom plnenia oznamovacích povinností vyplývajúcich im z tejto zmluvy a iných práv a povinností zmluvných strán podľa tejto zmluvy.
11. Za účelom splnenia podmienok dojednaných v tejto Zmluve je Nájomca povinný bez meškania oznámiť. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu údajov, ktoré sa ich týkajú, a to najmä zmenu právnej formy, zmenu sídla, štatutárneho orgánu, bankového spojenia, ako aj iné skutočnosti týkajúce sa zmluvného vzťahu. V opačnom prípade zodpovedajú za akúkoľvek škodu spôsobenú neoznámením údajov.
12. Vzájomné právne vzťahy Zmluvných strán vyplývajúce z tejto Zmluvy sa spravujú touto Zmluvou. Ak ich Zmluva výslovne neupravuje, spravujú sa príslušnými ustanoveniami právnych predpisov platných v Slovenskej republike, najmä ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
13. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že táto Zmluva nebola uzatvorená v tiesni, alebo pod nátlakom, alebo za iných nápadne nevýhodných podmienok, ustanovenia tejto Zmluvy si pozorne prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že jej obsah zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli, zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Levoči, dňa 28. 6. 2021

V Levoči, dňa 28. 6. 2021

Cirkevný zbor Evanjelická cirkev a. v.
na Slovensku
Levoča
Adresa: 054 01 Levoča
Telefón: +421-917-771758
IČO: 31999212 DIČ: 2021461255

STREDNÁ ODBORNÁ
PEDAGOGICKÁ
054 01 Levoča

Táto zmluva bola zverejnená dňa: 30. 6. 2021
- 1 - 07 - 2021

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa