

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

uzavretá podľa úst. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: Košická arcidiecéza
So sídlom: Hlavná 28, 041 83 Košice – mestská časť Staré mesto
IČO: 00 179 094
DIČ: 2021235678
IČ DPH: SK2021235678
Zapísaný: Evidencia cirkevných právnických osôb Ministerstva kultúry SR
Štatutárny orgán: ThLic. Ján Urban, MBA, riaditeľ – moderátor kúrie, na základe poverenia zo dňa 03.09.2012, č. 4820/2012
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
IBAN: SK65 0200 0000 0031 4634 9559
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Domov sociálnych služieb v Stropkove
So sídlom: Hlavná 50/80, 091 01 Stropkov
IČO: 00 696 331
DIČ: 2020782973,
IČ DPH: nie je platca DPH
Štatutárny orgán: PhDr. et PhDr. Mária Kurilcová, riaditeľka
Bankové spojenie:
IBAN:
(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmetnájomu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom Okresným úradom Stropkov, katastrálny odbor, pre kat. územie Stropkov, obec Stropkov, okres Stropkov, na LV č. 4052, a to:
 - pozemok parcely registra „C“ KN, parc. č. 1891, druh pozemku: záhrada s výmerou 622 m²,
 - pozemok parcely registra „C“ KN, parc. č. 1892/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 770 m²,
 - stavba so súpisným číslom 78 nachádzajúca sa na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 1892/1 o výmere 770 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, druh stavby: budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: kláštor, výmera podlahovej plochy stavby 717 m²
(spolu ďalej aj ako „predmet nájmu“ alebo „nehnuteľnosti“).List vlastníctva č. 4052 je prílohou č. 1 tejto zmluvy a jej neoddeliteľnou súčasťou. Predmet nájmu je znázornený v grafickom náčrte, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy a jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu špecifikovaný v ods. 1 tohto článku tejto zmluvy za podmienok v nej stanovených,

pričom nájomca sa zaväzuje predmet nájmu riadne prevziať a platiť zaň nájomné v súlade s čl. IV tejto zmluvy.

3. Nájomca bol oboznámený so stavom predmetu nájmu a preberá ho v stave, v akom sa nachádza pri podpise tejto zmluvy.

Článok II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na poskytovanie služieb sociálnej starostlivosti a na ďalšie činnosti s tým súvisiace.
2. Nájomca je povinný sám na svoje náklady zabezpečiť potrebné povolenia, oprávnenia, súhlasy a iné dokumenty alebo doklady od príslušných orgánov potrebné na dosiahnutie účelu nájmu podľa tejto zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v ods. 1 tohto článku tejto zmluvy. Na iný ako v tejto zmluve dohodnutý účel je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok III.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva je uzavretá na **dobu neurčitú** odo dňa **01.09.2019**.

Článok IV.

Úhrada a výška nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na určení sumy nájomného nasledovne:
 - 1. časť nájomného - **20 eur/m²** výmery podlahovej plochy vyššie špecifikovanej stavby so súp. č. 78 **za rok**, čo predstavuje sumu **14.340 eur ročne**,
 - 2. časť nájomného - **0,64 eur/m²** výmery plochy jednotlivých vyššie vymedzených pozemkov s prac. č. 1891 a 1892/1 **za rok**, čo predstavuje sumu vo výške **890,88 eur ročne**.

Celková výška nájomného tak predstavuje sumu **15.230,88 eur za rok** (slovom: pätnásťtisícdeväťdesiat eur osemdesiatosem centov).
2. Nájomné je splatné bezhotovostným platobným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a toročne k 30. 06. bežného kalendárneho roka trvania nájomného vzťahu, na ktorý sa daná platba vzťahuje, na základe tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania peňažnej sumy na účet prenajímateľa. V prípade zmeny peňažného ústavu a/alebo zmeny čísla účtu je prenajímateľ povinný túto skutočnosť oznámiť nájomcovi najneskôr do 10 dní od uskutočnenia tejto zmeny.
3. Nájomné za obdobie odo dňa 01.08.2019 do 31.12.2019 predstavuje alikvotnú časť ročnej sumy nájmu podľa ods. 1 tohto článku tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za obdobie odo dňa 01.09.2019 do 31.12.2019 je splatné v lehote 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, tým nie je dotknuté ustanovenie ods. 2 tohto článku tejto zmluvy.
5. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že v prípade, ak prenajímateľovi vznikne povinnosť úhrady DPH v súvislosti s plnením tejto zmluvy, nájomca je povinný hradiť prenajímateľovi spolu s nájomným aj príslušnú čiastku DPH určenú v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Dôvod fakturácie DPH bude jednoznačne dokladovaný.
6. V prípade omeškania s úhradou za nájom je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi aj úroky z omeškania v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
7. Prenajímateľ je oprávnený upravovať dohodnuté nájomné ročne, a to o mieru inflácie oficiálne zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

- Úprava sa uskutoční v prípade, že ročná miera inflácie presiahne hodnotu 3%. Nájomca dáva k tejto úprave svoj výslovný predchádzajúci súhlas.
8. V sume nájomného za predmet nájmu nie sú zahrnuté úhrady za služby a plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, a to: spotreba elektrickej energie, spotreba plynu, poplatky za odber studenej a teplej vody, stočné, dodávka tepla, úhrada za odpady, príp. iné (ďalej spolu len ako „poplatky za služby“). 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 v nich stanovených.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný najmä:
 - a) rešpektovať pri výkone svojich práv práva nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.
2. Nájomca je povinný najmä:
 - a) užívať predmet zmluvy v súlade s touto zmluvoua všeobecne záväznými právnymi predpismi,
 - b) riadne platiť úhrady za nájom vo výške a v termínoch dohodnutých v tejto zmluve,
 - c) riadne platiť všetky správne, miestne a iné zákonné poplatky, ktoré sú alebo budú vyrubené v súvislosti s činnosťou nájomcu v/na predmete nájmu podľa tejto zmluvy
 - d) v súlade s platnými právnymi predpismi riadne uhrádzať počas celej doby nájmu daň z nehnuteľností za predmet nájmu priamo príslušnému správci dane, v prípade refakturácie daň z nehnuteľností bude nájomcom uhradená prenájomcovi na základe daňového dokladu a výmeru preukazujúceho výšku dane,
 - e) zdržať sa zásahov do práv prenájomcu a vlastníka nad rámec dohodnutý v tejto zmluve,
 - f) robiť bežnú údržbu a nevyhnutné opravy a úpravy predmetu nájmu, ktoré sú potrebné a ktorými nedochádza k zmene na predmetu nájmu na vlastné náklady, robiť takú údržbu, ktorá zabezpečí predchádzanie vzniku havarijných stavov nehnuteľného majetku. V prípade potreby je nájomca povinný urobiť nevyhnutné opatrenia na zamedzenie škôd, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za takto vzniknuté škody.
 - g) udržiavať čistotu a poriadok v/na predmete nájmu, ako aj priestorov pred ním, ako aj zimnú údržbu - odpratávanie snehu a kosenie,
 - h) nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravyna predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu a na svoje náklady. Projektovú dokumentáciu resp. iné dokumenty v súlade s platnou právnou úpravou zabezpečuje nájomca na svoje náklady. Prenajímateľ je oprávnený, nie však povinný, dať svoj predchádzajúci súhlas po predložení schválenej projektovej dokumentácie resp. iných dokumentov v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
 - i) zabezpečiť sám a na svoje náklady majetok, ktorý vnesie na/dopredmetu nájmu pred poškodením, príp. odcudzením a príp. ho poistiť. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré by z tohto titulu vznikli.
 - j) zabezpečiť a dodržiavať sám a na svoje náklady všeobecne záväzné právne normy 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, príp. iné dokumenty vyžadované v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca je okrem uvedeného tiež povinný pravidelne zabezpečovať a prenajímateľovi predkladať príslušné revízne správy v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.

- k) umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do/na predmet nájmu, za účelom kontroly spôsobu užívania predmetu nájmu a dodržiavania zmluvne dojednaných podmienok nájmu,
 - l) zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré spôsobí na predmete nájmu,
 - m) zabezpečiť riadnu starostlivosť o údržbu trvalých porastov (napr. dreviny) nachádzajúcich sa na predmete nájmu,
 - n) pri ukončení nájmu vypratať priestory predmetu nájmu a odovzdať ich prenajímateľovi.
3. Iné zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na svoje náklady. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou v zmysle tohto odseku, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci, zároveň však vo výške požadovanej náhrady nákladov musí byť zohľadnená miera opotrebenia predmetu nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu (ani jeho časť) do podnájmu, alebo prenechať na užívanie tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť zápis nájmu do katastra nehnuteľností bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy a po skončení nájmu zabezpečiť jeho výmaz.

Článok VI.

Zápis nájmu do katastra nehnuteľností

- 1. Zmluvné strany sa dohodli na zápise nájomného vzťahu na základe tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.
- 2. Zápis nájomného vzťahu je povinný zabezpečiť nájomca v zmysle článku V. ods. 5 tejto zmluvy a o vykonaní zápisu prenajímateľa bez zbytočného odkladu písomne informovať.

Článok VII.

Skončenie nájmu

- 1. Nájom nehnuteľností zaniká:
 - a) obojstrannou písomnou dohodou,
 - b) písomnou výpoveďou,
 - c) odstúpením od zmluvy.
- 2. Zmluvné strany sa dohodli, že tak prenajímateľ ako aj nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu.
- 3. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca užíva nehnuteľnosti v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako zmluvne dojednaný účel bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,

- d) nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného alebo jeho časti podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní,
 - e) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, jej odstránení, čo bráni užívať predmet nájmu.
5. Odstúpiť od zmluvy môže tak nájomca ako aj prenajímateľ aj z ďalších dôvodov uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dorúčením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. Nájomca je povinný predmet nájmu podľa tejto zmluvy vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie do 30 dní od ukončenia zmluvného vzťahu.

Článok VIII.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku vzniku, zmene, zániku práv a povinností alebo zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou musí byť písomný (ďalej len ako „písomnosť“) a musí byť doručený poštou ako doporučená zásielka alebo osobne. Na tento písomný styk (odosielanie a doručovanie) sa použijú adresy sídiel zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručенú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností.
3. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy, ak
 - a) zmluvná strana zmenila adresu, na ktorú sa má podľa tejto zmluvy odosielať písomnosť, bez toho, aby túto zmenu druhej zmluvnej strane oznámila, a následne pošta túto písomnosť vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane, alebo
 - b) zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti, alebo
 - c) odosielateľovi bola zásielka vrátená ako nedoručená, a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky.

Článok IX.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Podmienky dohodnuté v tejto zmluve môžu zmluvné strany meniť len formou písomného dodatku podpísaného zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami, účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu v súlade so všeobecnými právnymi predpismi.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha zverejneniu podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a s jej zverejnením vyjadrujú súhlas.
5. V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sa stanú nevykonateľnými alebo neúčinnými, alebo v prípade, ak táto zmluva obsahuje medzery, nie je tým dotknutá platnosť ostávajúcích ustanovení. Na mieste neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia platí ako dojednané také ustanovenie, ktoré najviac zodpovedá zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia. V prípade medzier platí ako dojednané ustanovenie také ustanovenie, ktoré zodpovedá tomu, čo by bolo podľa zmyslu a účelu tejto

zmluvy dojednané, keby na to zmluvné strany pamätali. Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude vyhlásené za neplatné alebo neuplatniteľné na príslušnom súde Slovenskej republiky, takéto vyhlásenie nebude mať vplyv na platnosť, účinnosť a/alebo uplatniteľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú v prípade potreby ho nahradiť príslušným platným ustanovením.

6. Prílohami tieto zmluvy, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť, sú:
- a) LV č. 4052
 - b) Grafické znázornenie predmetu nájmu
7. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z toho jedno je určené pre prenajímateľa adve pre nájomcu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, obsahu porozumeli, je vyjadrením ich pravej a slobodnej vôle, neuzatvárajú ju v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju podpisujú.

V Košiciach, dňa 24.07.2019

V Stropkove, dňa 29.07.2019

Prenajímateľ:
Košická arcidiecéza

Nájomca:
Domov sociálnych služieb v Stropkove

ThLic. Ján Urban, MBA
riaditeľ – moderátor kúrie

PhDr. et PhDr. Mária Kurilcová
riaditeľka

Táto zmluva bola na webovom sídle nájomcu zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: **Stropkov**
Obec: **STROPKOV**
Katastrálne územie: **Stropkov**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **24.07.2019**
Čas vyhotovenia: **11:13:26**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4052

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1891	622	záhrada	4	1		
1892/ 1	770	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
78	1892/ 1	11	kláštor		1

Legenda:

Druh stavby:

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Košická arcidiecéza, Hlavná 28, Košice, PSČ 041 83, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Rozsudok OS 6C 13/96 - 122 - Z 408/02,

Titul nadobudnutia

Žiadosť R 118/2017 o zápis zmeny údajov.

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Rozhodnutie X - 806/2010

Poznámka:

Bez zápisu.

Parcela registra C

770 m²

1892/1

k.ú. Stropkov (859133), obec Stropkov

LV 4052 UPLNÝ LV 4052 ČIASTOČNÝ

1. Košická archidiecéza, Hlavná 28, Košice, PSČ 041 83, SR

Podiel: 1/1

