

Zmluva

o nájme nebytovej budovy uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
č. 40/64 Zb. v znení neskorších predpisov

I. Zmluvné strany

1. Obec Nededza
Hlavná 1/1, 013 02 Nededza
IČO: 00321516
zast.: PhDr. Peter Vajda, starosta
(ďalej len prenajímateľ)
2. Rímskokatolícka cirkev, Farnosť Gbeľany
Hlavná 378/23, 013 02 Gbeľany
IČO: 42213355
zast.: Mgr. Pavol Kalabus, farár
(ďalej len nájomca)

II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti:
 - a) nebytovej budovy. – Rímskokatolícky kostol postavený na pozemku par. KN – C č. 39/1 nachádzajúci sa v kat. území Nededza, zapísaná na LV č. 1 Okresného úradu Žilina – katastrálny odbor pre kat. územie Nededza,
 - b) pozemku parcela KN – C č. 39/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 367 m², nehnuteľnosť nachádzajúca sa v kat. území Nededza, zapísaná na LV č. 1 Okresného úradu Žilina – katastrálny odbor pre kat. územie Nededza.
2. Rímskokatolícky kostol bol postavený na základe stavebného povolenia Stavebného úradu obce Gbeľany č. 2013/13400/SU/Za z 2.10.2013 a do užívania bol daný na základe kolaudačného rozhodnutia Stavebného úradu obce Gbeľany č. 2015/15093/Sú/Za zo dňa 26.03.2015.

III. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva Nájomcovi na dočasné užívanie:
 - a) nebytovú budovu – Rímskokatolícky kostol postavený na pozemku par. KN – C č. 39/1 nachádzajúca sa v kat. území Nededza, zapísaná na LV č. 1 Okresného úradu Žilina – katastrálny odbor pre kat. územie Nededza,
 - b) pozemok parcela KN – C č. 39/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 367 m², nehnuteľnosť nachádzajúca sa v kat. území Nededza, zapísaná na LV č. 1 Okresného úradu Žilina – katastrálny odbor pre kat. územie Nededza.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že vo vzťahu k Predmetu nájmu nie sú uplatnené žiadne nároky tretích osôb.

IV. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu bude využívať účelovo na konanie cirkevných obradov, kultúrnych podujatí – koncerty organizované nájomcom.
2. Nájomca je povinný počas celej doby trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou zachovávať účelové určenie Predmetu nájmu tak ako je definované v bode 1 tejto Zmluvy, v prípade porušenia tejto povinnosti má Prenajímateľ právo od tejto Zmluvy odstúpiť, a to ak Nájomcu písomne upozornil na porušovanie tejto Zmluvy a na možnosť odstúpenia a poskytol Nájomcovi lehotu na odstránenie stavu, ktorým porušuje túto Zmluvu, ktorá nemôže byť kratšia ako 90 dní. Účinky odstúpenia od Zmluvy nastanú momentom doručenia písomného oznámenia Nájomcovi, že Prenajímateľ od Zmluvy odstupuje. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpením od Zmluvy sa táto Zmluva zrušuje okamihom doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy druhej Zmluvnej strane. Zmluvné strany nie sú si povinné vydať to, čo si navzájom plnili na základe tejto Zmluvy do okamihu doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy.

V. Doba nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na dobu 50 rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
2. Nájomca má právo predĺžiť nájom po uplynutí doby nájmu uvedenej v predchádzajúcom bode na dodatočnú dobu nájmu pokiaľ sa Prenajímateľ rozhodne Predmet nájmu ďalej prenajímať. Nájomca je oprávnený požiadať o predĺženie doby nájmu písomným oznámením doručeným Prenajímateľovi doporučenou poštou najmenej šesť kalendárnych mesiacov pred uplynutím doby nájmu. Podmienky predĺženia doby nájmu budú rovnaké ako podmienky stanovené v tejto zmluve. Ak nájomca nepodá vyššie uvedené oznámenie v stanovenom časovom intervale, jeho márnym uplynutím Nájomca stratí právo na predĺženie doby nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. V prípade predaja predmetu nájmu prenajímateľom, sa zriaďuje predkúpne právo v sprospech nájomcu.

VI. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného podľa tejto Zmluvy za užívanie Predmetu nájmu predstavuje ročne sumu 1 Eur (slovom: jeden Eur) a je splatné do 31.12. príslušného kalendárneho roku trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné v hotovosti do pokladne Prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za dodávky plynu, tepla, elektrickej energie, pitnej vody, vodného a stočného a ani náklady za iné poskytnuté služby súvisiace s nájmom podľa tejto Zmluvy.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú svojou prevádzkou v Predmete nájmu počas trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou, ak tak neurobí, zodpovedá za všetky prípadne vzniknuté škody spôsobené Prenajímateľovi jeho prevádzkou. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za svoj majetok vnesený do Predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť údržbu a opravy Predmetu nájmu súvisiacu s obvyklým udržiavaním na vlastné náklady.
3. Nájomca je povinný do 15. pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy uzavrieť zmluvy s jednotlivými dodávateľmi médií a poskytovateľmi služieb a sám v plnom rozsahu uhrádzať odplatu za ich dodanie a spotrebu. Nájomca je povinný v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu zabezpečiť na vlastné náklady dodávku elektrickej energie, tepla, vody, plynu, teplej úžitkovej vody, odvod kanalizačného odpadu, odvoz a likvidáciu akéhokoľvek odpadu vyprodukovaného Nájomcom pri užívaní Predmetu nájmu a všetky ostatné služby spojené s užívaním Predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný zabezpečovať v Predmete nájmu revízie, skúšky a prehliadky elektrických zariadení – elektroinštalácie, zabudovaných elektrických zariadení, bleskozvodov, plynových rozvodov. Nájomca zabezpečí vypracovanie požiaro-poplachových smerníc a požiarneho evakuačného plánu ohľadne Predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými predpismi SR, Obce Nededza, technickými normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi.
6. Nájomca je povinný spolupracovať s Prenajímateľom pri zabezpečení opatrení civilnej ochrany v súlade a v rozsahu určenom zákonom č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.
7. Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečovať úlohy v oblasti BOZP podľa zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
8. Nájomca je povinný v Predmete nájmu na účely predchádzania vzniku požiarov a ich účinnému zdolávaniu zabezpečovať v rámci ochrany pred požiarinými povinnosťmi vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. a ostatných súvisiacich právnych predpisov.
9. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu Predmetu nájmu v zmysle platných hygienických predpisov.
10. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov uvedených v prvej časti tejto Zmluvy a zmeny Predmetu podnikania.
11. Nájomca je ako pôvodca odpadu povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov s dôrazom na nebezpečné odpady.
12. V prípade, ak Nájomca poruší akúkoľvek svoju povinnosť vyplývajúcu mu z nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou, je povinný v plnej výške nahradiť Prenajímateľovi škodu tým spôsobenú.
13. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za každé poškodenie Predmetu nájmu, pokiaľ toto poškodenie spôsobil Nájomca, osoby, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu

a/alebo jeho zamestnanci. Nájomca zodpovedá aj za škody na/v Predmete nájmu spôsobené tretími osobami, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu resp. majú prístup k Predmetu nájmu v súlade s pokynmi Nájomcu a/alebo s jeho vedomím. Všetky škody, za ktoré zodpovedá Nájomca, je Nájomca povinný odstrániť alebo zabezpečiť ich odstránenie a to výlučne na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu spôsobenú porušením svojich povinností podľa tejto Zmluvy v plnom rozsahu jej výšky. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť.

14. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
15. Nájomca je povinný sprístupniť Predmet nájmu v prípade požiadavky Prenajímateľa za účelom jej kontroly v zmysle príslušných právnych predpisov, povereným zamestnancom obce.
16. Nájomca je povinný v prípade vzniku havarijného stavu alebo inej mimoriadnej udalosti poskytnúť Prenajímateľovi bezodkladnú súčinnosť za účelom vstupu do Predmetu nájmu.
17. Nájomca je oprávnený označiť Predmet nájmu názvom cirkvi tak, aby ich grafické vyhotovenie nenarúšalo vizuálne stvárnenie budovy a nebolo v rozpore s oprávnenými záujmami Prenajímateľa.
18. Prenajímateľ sa zaväzuje poistiť stavbu Rímskokatolícky kostol proti živelným pohromám.
19. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v dobrom technickom stave ku dňu podpísania tejto zmluvy. O odovzdaní Predmetu nájmu bude spísaný protokol, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. V protokole bude uvedený odpočet stavu elektromeru, plynomeru a vodomeru.
20. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadny a nerušený výkon práv Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy po celú dobu nájomného vzťahu založeného touto zmluvou. Prenajímateľ alebo iná ním poverená osoba, sú oprávnení vstúpiť do Predmetu nájmu spolu s osobou oprávnenou konať v mene Nájomcu v pracovných dňoch počas úradných hodín z dôvodu kontroly plnenia povinnosti Nájomcu. Súčasne je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu vo výnimočných prípadoch aj mimo vyššie stanovenú dobu bez sprievodu Nájomcu alebo ním poverenej osoby v prípade, ak to vyžaduje vznik havarijného stavu alebo inej mimoriadnej udalosti. O tejto skutočnosti musí Prenajímateľ Nájomcu vopred informovať.
21. Prenajímateľ je povinný Nájomcu informovať o všetkých zmenách, príp. zásahoch do Predmetu nájmu, ktoré by mohli ovplyvniť aktivity Nájomcu, príp. funkčnosť zariadení Nájomcu.
22. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas doby trvania nájomného vzťahu zloženého touto Zmluvou Predmet nájmu žiadnym spôsobom nezaťaží, nescudzí, neprevedie do správy a nevloží do majetku inej osoby alebo akejkoľvek inej spoločnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu ohľadom Predmetu nájmu neuzavrie kúpnu zmluvu, darovaciu zmluvu, nájomnú zmluvu, zmluvu o výkone správy, záložnú zmluvu, zmluvu o zriadení vecného bremena alebo o zabezpečovanom prevode práva, spoločenskú zmluvu, zakladateľskú listinu alebo akúkoľvek inú zmluvu alebo listinu, ktorej Predmetom by bol Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy. Nájomca je povinný udeliť súhlas s právnymi úkonmi tohto ustanovenia za podmienok, že nakladanie s Predmetom nájmu je v súlade s verejným záujmom (postavenie inžinierskych sietí a pod.) a tento záujem nie je možné zabezpečiť iným spôsobom, a zároveň takéto nakladanie s Predmetom nájmu nebude v rozpore s účelom tejto Zmluvy.

VIII. Stavebné úpravy

1. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné práce súvisiace s prevádzkou Predmetu nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, súčasťou ktorého musí byť aj presná špecifikácia plánovaných stavebných úprav Predmetu nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnou prílohou žiadosti Nájomcu o udelenie predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa podľa predchádzajúceho bodu tohto článku tejto Zmluvy je predbežný rozpočet plánovaného technického zhodnotenia Predmetu nájmu.
3. Na účely tejto Zmluvy sa za „investíciu do Predmetu nájmu” považuje technické zhodnotenie Predmetu nájmu, pričom technickým zhodnotením sa rozumejú výdavky na stavebné úpravy v zmysle Stavebného zákona, rekonštrukciu a modernizáciu Predmetu nájmu. Rekonštrukciou sa rozumejú také zásahy do Predmetu nájmu, ktoré majú za následok zmenu jeho účelu používania, kvalitatívnu zmenu jeho výkonnosti alebo technických parametrov. Za zmenu technických parametrov nemožno považovať zmenu použitého materiálu pri dodržaní jeho porovnateľných vlastností. Modernizáciou sa rozumie rozšírenie vybavenosti alebo použiteľnosti Predmetu nájmu o také súčasti, ktoré tento nehnuteľný majetok pôvodne neobsahoval, pričom tvoria neoddeliteľnú súčasť tohto nehnuteľného majetku. Za neoddeliteľnú súčasť nehnuteľného majetku sa považujú veci, ktoré sú určené na spoločné používanie s hlavnou vecou a spolu s ňou tvoria jeden majetkový celok.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje vyjadriť sa k žiadosti Nájomcu v lehote do 30 pracovných dní odo dňa doručenia žiadosti Nájomcu Prenajímateľovi. Prenajímateľ je povinný prípadný svoj nesúhlas s Predmetom alebo rozsahom (množstvom alebo cenou) investícií do Predmetu nájmu odôvodniť. V prípade, ak sa Prenajímateľ k žiadosti Nájomcu nevyjadrí v dohodnutej lehote lebo svoj nesúhlas neodôvodní, platí že Prenajímateľ s Predmetom a rozsahom (množstvom a cenou) investícií do Predmetu nájmu súhlasí.

IX. Riešenie sporov

Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek spory, týkajúce sa Predmetu nájmu, ktoré vzniknú medzi nimi alebo vyplývajú z tejto zmluvy, budú riešiť dohodou, až potom požiadajú príslušný orgán o rozhodnutie.

X. Zmena a zrušenie zmluvy

1. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán a to ku dňu uvedeného v takejto dohode,
 - c) jednostranným odstúpením Prenajímateľa od tejto Zmluvy v prípade podstatného porušenia povinnosti Nájomcu uvedeného v čl. IV. ods. 2 tejto Zmluvy a to spôsobom tam uvedeným,

- d) výpoveďou Prenajímateľa podľa čl. X ods. 2 tejto Zmluvy,
- e) výpoveďou Nájomcu podľa bodu čl. X ods. 3 tejto Zmluvy.
- 2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu, ak:
 - a) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, napriek tomu, že ho Prenajímateľ na porušenie svojej povinnosti upozornil, poskytol mu na ich splnenie dostatočnú lehotu, nie kratšiu ako 90 dní, a Nájomca svoje povinnosti nesplnil v dodatočnej lehote poskytnutej mu Prenajímateľom a/alebo ich naďalej porušuje aj po uplynutí tejto doby.
- 3. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať Predmet nájmu, za účelom ktorej uzatvára túto Zmluvu,
 - b) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, napriek tomu, že ho Nájomca na porušenie povinnosti upozornil, poskytol mu na ich splnenie dostatočnú lehotu, nie kratšiu ako 90 dní, a Prenajímateľ svoje povinnosti nesplnil alebo ich naďalej porušuje aj po uplynutí tejto lehoty.
- 4. Výpovedná doba podľa čl. X. ods. 2 a čl. X ods. 3 tejto Zmluvy je tri mesiace, počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť presne skutkovo vymedzený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej Zmluvnej strane, inak je neplatná.
- 5. Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu najneskôr posledný deň skončenia nájmu, resp. ak tento deň pripadne na deň pracovného pokoja, posledný pracovný deň predchádzajúci tomuto dňu. O odovzdaní Predmetu nájmu sa spíše odovzdávací a preberací protokol.
- 6. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na Nájomcom vykonané a Prenajímateľom odsúhlasené stavebné úpravy nehnuteľného majetku tvoriaceho Predmet nájmu.
- 7. Ku dňu skončenia nájmu Prenajímateľ nie je povinný uhradiť Nájomcovi výšku všetkých investícií do Predmetu nájmu, uhradených Nájomcom, ktoré ku dňu skončenia nájmu vzťahujú sa založeného touto Zmluvou.

XI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 1. Jednotlivé ustanovenia tejto Zmluvy sú vymáhateľné nezávisle od seba a neplatnosť ktoréhokoľvek z nich nebude mať žiaden vplyv na platnosť ostatných ustanovení, s výnimkou prípadov, kedy je z dôvodu dôležitosti povahy alebo inej okolnosti týkajúcej sa takého neplatného ustanovenia zrejmé, že dané ustanovenie nemôže byť oddelené od ostatných príslušných ustanovení.
- 2. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnými očíslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami a zrušiť na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán a na základe ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.
- 3. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve dohodnuté inak, riadia sa právne pomery z tejto Zmluvy vyplývajúce a z tejto Zmluvy vznikajúce príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, a právnym poriadkom SR.
- 4. Táto zmluva sa riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky. Právne skutočnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho

zákonníka alebo iného všeobecne záväzného právneho predpisu platného v Slovenskej republike.

5. V prípade, ak bude podľa tejto zmluvy potrebné doručovať inej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode zmluvy, dokiaľ nie je zmena adresy písomne oznámená zmluvnej strane, ktorá písomnosť doručuje. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, zmluvné strany si dohodli, že účinky doručenia nastávajú tretím dňom po vrátení zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje.
6. Ak niektoré z ustanovení tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným či neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým platným a účinným ustanovením, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia.
7. Obecné zastupiteľstvo v Nededzi na zasadnutí dňa 30.03.2015 schválilo túto zmluvu uznesením č. 36/2015 zo dňa 30.03.2015, ktoré je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Podľa § 9a ods. 9. písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je prehlbenie kultúrneho a duchovného života obyvateľov obce Nededza.
8. Predmet nájmu bude zapísaný záznamom na Okresnom úrade v Žiline – katastrálny odbor.
9. Zmluvné strany sa dohodli na protokolárnom odovzdaní Predmetu nájmu v deň nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
10. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu a každá zo zmluvných strán obdrží 2 rovnopisy rovnakej platnosti a záväznosti.
11. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce Prenajímateľa.
12. Zmluvné strany prehlasujú, že táto Zmluva je prejavom ich slobodnej vôle, je určitá, zrozumiteľná, Zmluvné strany k nej pristupujú s plnou vážnosťou, nie je uzatváraná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú jej podpisom.

V Nededzi dňa 31.03.2015

V Nededzi dňa 31.03.2015

.....
PhDr. Peter Vajda
starosta obce

.....
Mgr. Pavol Kalabus
farár farnosti