

## ZMLUVA O NÁJME

uzavretá podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení medzi

**Prenajímateľ:** Rímskokatolícka cirkev, farnosť Prešov – Solivar  
(filiálka Teriakovce)  
So sídlom: Solivarská 45, 080 05 Prešov  
Konajúci: ThLic. Jozef Šechný, kanonik, farár  
IČO: 37785168  
č. účtu: 096289063/0900  
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Obec Teriakovce  
So sídlom: Teriakovce 54  
Konajúci: Miroslav Angelovič, starosta obce  
IČO: 00327859  
č. účtu: 20328-572/0200  
(ďalej len ako „nájomca“)

Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a táto ich spôsobilosť nie je ničím narušená.

### Článok I.

#### Predmet nájmu

1. Vylučným vlastníkom nehnuteľností vedených Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom v katastri nehnuteľnosti kat. územia Teriakovce, obec Teriakovce, okres Prešov na LV č. 394 ako parcela CKN č. 32 – Záhrady o výmere 2449 m<sup>2</sup>, parcela CKN č. 33 – Zastavané plochy a nádvoria o výmere 535 m<sup>2</sup> a stavba - Materská škola so súp. č. 51 nachádzajúcej sa na p. č. 33 je Rímskokatolícka cirkev, farnosť Prešov – Solivar (filiálka Teriakovce).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu priestory budovy Materskej školy Teriakovce so súp. č. 51 a príľahlý pozemok p. č. 33 o výmere 531 m<sup>2</sup> a pozemok p. č. 32/1 o výmere 1 658 m<sup>2</sup> podľa geometrického plánu č. 6/2014, ktorý vyhotovil Ing. Anton Fabian GeoPraktic (ďalej ako „predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi priestory budovy a príľahlé pozemky na účely prevádzkovania materskej školy.
4. Nájomca vyhlasuje, že prevzatie zásob, zariadenia a vybavenia predmetu nájmu vyriešil s predchádzajúcim nájomcom bez účasti prenajímateľa a jeho zodpovednosti.

### Článok II.

#### Doba nájmu

1. Nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú, a to dvanásť rokov s účinnosťou odo dňa 01. 01. 2016, t.j. do 31. 12. 2027.

### Článok III.

#### Úhrada nájomného a služieb

1. Zmluvné strany sa dohodli na určení výšky nájomného dohodou vo výške 840,- Eur ročne.
2. Ročné nájomné vo výške 840,- Eur (slovom osemstoštyridsať Eur) za predmet nájmu ročne počnúc od 01. 01. 2016 do budúca je nájomca povinný uhradiť jedenkrát ročne vždy k 15. 01. príslušného kalendárneho roka, na ktorý sa platba vzťahuje. Nájomné je

splatné bezhotovostným platobným stykom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

3. 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.
4. 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 /zálohové faktúry a vyúčtovania. V prípade omeškania s úhradou za nájom je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania podľa platnej právnej úpravy.

#### Článok IV.

##### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný najmä:
  - a) ku dňu účinnosti tejto zmluvy odovzdať nájomcovi predmet nájmu v rozsahu dohodnutom zmluvou, v stave spôsobilom na dohovorené, príp. obvyklé užívanie, prevzatím predmetu nájmu nájomca potvrdzuje jeho spôsobilosť
  - b) rešpektovať pri výkone svojich práv práva nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy
  - c) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou
  - d) poskytovať nájomcovi súčinnosť pri realizácii jeho práv vyplývajúcich z tejto zmluvy
  - e) povinný zabezpečiť protipožiarnu ochranu - požiarny štatút, evakuačný plán objektu a po pracovnej dobe likvidáciu prípadného požiaru (nie je však povinný kontrolovať zabezpečenie protipožiarinej ochrany v predmetných uzavretých priestoroch).
2. Nájomca je povinný najmä:
  - a) prevziať od prenajímateľa predmet nájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy
  - b) užívať predmet zmluvy v súlade s touto zmluvou
  - c) riadne platiť úhrady za nájom vo výške a v termínoch dohodnutých v tejto zmluve
  - d) riadne platiť všetky správne, miestne a iné zákonné poplatky, ktoré sú, alebo budú vyrubené v súvislosti s činnosťou nájomcu v priestoroch, ktoré sú predmetom tejto zmluvy
  - e) zdržať sa zásahov do práv prenajímateľa a vlastníka nad rámec dohodnutý v tejto zmluve
  - f) robiť bežnú údržbu a úpravy na vlastné náklady, potreby údržby nad tento rámec je povinný okamžite hlásiť prenajímateľovi a umožniť mu ich vykonanie. V prípade potreby urobiť nevyhnutné opatrenia na zamedzenie veľkých škôd. V opačnom prípade zodpovedá za škodu
  - g) udržiavať čistotu a poriadok v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu ako aj priestorov pred ním, ako aj zimnú údržbu - odpratávanie snehu
  - h) nájomca môže robiť stavebné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Projektovú dokumentáciu v súlade s platnou právnou úpravou zabezpečuje nájomca na svoje náklady. Prenajímateľ dá svoj predchádzajúci súhlas len po predložení schválenej projektovej dokumentácie. Akékoľvek zmeny stavebného alebo iného charakteru, úpravy a rekonštrukcie nájomca realizuje na vlastné náklady
  - i) zabezpečiť sám a na svoje náklady majetok, ktorý vnesie do priestorov pred poškodením, príp. odcudzením a poistiť ho. 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 prenajatých priestorov predpísanými zariadeniami, zabezpečovať ich funkčnosť, pravidelnú kontrolu, ako aj školenie svojho personálu, vlastný požiarny štatút požiarne poriadky
  - k) umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do prenajatých priestorov, za účelom kontroly spôsobu užívania
  - l) zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré spôsobí v predmetných priestoroch, príp. aj za škody spôsobené na susedných priestoroch alebo objektoch
  - m) vykonávať svoju činnosť v prenajatých priestoroch tak, aby nedošlo k ich poškodeniu
  - n) pri ukončení nájmu vypratať priestory a odovzdať ich prenajímateľovi v takom stave ako ich prevzal s prihliadnutím na bežné a obvyklé opotrebenie a s novou hygienickou maľbou
  - o) je oprávnený užívať predmet nájmu len na účely dohodnuté v tejto zmluve nie je oprávnený prenajať predmet nájmu tretím osobám
3. Nájomca sa zaväzuje ďalej:
- a) rešpektovať dohodnuté vstupy do budovy
  - b) označenia, reklamy, logá a pod. umiestňovať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa a v súlade s platnou legislatívou. Náklady s tým spojené, ako aj s ich odstránením znáša nájomca zo svojho.
4. V prípade, že počas nájomného vzťahu budú na predmete nájmu vykonané stavebné úpravy, ktoré majú z účtovného hľadiska charakter technického zhodnotenia sa nájomca po skončení nájmu zaväzuje predať a prenajímateľ sa zaväzuje kúpiť technické zhodnotenie, ktoré bolo prenajímateľom písomnou formou vopred schválené. Výška odkupnej ceny bude 2,5% z účtovnej zostatkovej hodnoty predmetného technického zhodnotenia. Odkúpeniu bude predchádzať písomné odborné vyjadrenie k funkčnosti predmetného technického zhodnotenia, ktoré potvrdí jeho úžitkovú hodnotu.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť zápis nájmu do katastra nehnuteľnosti bez zbytočného odkladu po podpise tejto zmluvy a po skončení nájmu zabezpečiť jeho výmaz.

## Článok V.

### Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že tak prenajímateľ ako aj nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať podľa aj bez uvedenia dôvodu.
2. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede druhej strane, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. V prípadoch, že prenajímateľ vypovie zmluvu pretože:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
  - b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením nájmu
  - c) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, jej odstránení, čo bráni užívať priestory
  - d) nájomca sa dopustí hrubého porušenia zmluvy o nájme, alebo konania v rozpore s dobrými mravmi
 je výpovedná lehota 1-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. V prípadoch, že nájomca vypovie zmluvu, pretože:
  - a) stratil právnu subjektivitu
  - b) predmet nájmu sa bez jeho zavinenia stal nespôsobilý na užívanie podľa tejto zmluvy
 je výpovedná lehota 1-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

5. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájmu o viac ako 30 dní je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa jej doručenia nájomcovi. Výzva, výpoveď, odstúpenie od zmluvy a iné písomnosti sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi. V prípade, že takúto písomnosť nie je možné doručiť nájomcovi na adresu sídla uvedenú v obchodnom alebo obdobnom registri, resp. adresu uvedenú v tejto zmluve ak sa líši od predošlých, považuje sa za doručenie uplynutím tretieho dňa od jej uloženia na pošte a všetky následky znáša nájomca. Rovnaké právne následky má aj odmietnutie prevzatia výzvy, výpovede a odstúpenia, resp. nevyzdvihnutie v úložnej lehote na pošte. Opätovné doručenie výzvy, výpovede a odstúpenia sa nevyžaduje. Nájomca je povinný dovtedy užívané priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi do 24 hodín od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, má prenajímateľ právo tieto priestory uzavrieť, vypratať na náklady nájomcu a jeho škodu. Prenajímateľ v takomto prípade nezodpovedá za prípadné škody, ktoré vzniknú nájomcovi jeho nečinnosťou v uvedených súvislostiach. Prenajímateľ je oprávnený takto uvoľnené priestory dať do nájmu novému nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo v prípade, že mu hrozí škoda spôsobená činnosťou, alebo opomenutím nájomcu zakročiť spôsobom primeraným. Nájomca dáva prenajímateľovi svoj predchádzajúci súhlas, aby v prípade, že nevyprace a neodovzdá mu priestory najneskôr k poslednému dňu trvania nájmu, tieto priestory vypratá na náklady a škodu nájomcu.

#### **Článok VI.**

##### **Zápis nájmu do katastra nehnuteľností**

1. Zmluvné strany sa dohodli na zápise nájmu, nájomného vzťahu, na základe tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.
2. Zápis nájomného vzťahu je povinný zabezpečiť nájomca do 30. 03. 2016 a o vykonaní zápisu prenajímateľa bez zbytočného odkladu písomne informovať.

#### **Článok VII.**

##### **Všeobecné a záverečné ustanovenia**

1. Nájomca sa zaväzuje, že v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy:
  - a) nebude uskutočňovať podnikateľské aktivity, realizovať ani sprostredkovať obchody contra bono mores, v rozpore s občianskou a kresťanskou morálkou a etikou,
  - b) pri výkone svojich práv vyplývajúcich z tejto zmluvy sa bude správať tak, aby sa nedotkol náboženského presvedčenia a cítenia prenajímateľa a vlastníka,
  - c) zdržať sa všetkého čo by mohlo znevážiť alebo poškodiť dobré meno prenajímateľa a vlastníka.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Podmienky dohodnuté v tejto zmluve môžu zmluvné strany meniť len formou písomného dodatku podpísaného zmluvnými stranami. Na platnosť a účinnosť dodatku sa vyžaduje schvaľovacia doložka podľa ods. 4 tohto článku.
4. Táto zmluva podlieha schváleniu Rímskokatolíckou cirkvou, Arcibiskupstvo Košice formou schvaľovacej doložky, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy a podmienkou jej účinnosti.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z toho jedno je určené pre prenajímateľa, dve pre nájomcu a jedno vyhotovenie pre Rímskokatolícku cirkev, Arcibiskupstvo Košice.

6. 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 Teriakovciach, dňa 7. 1. 2016

Prenajímateľ:  
Rímskokatolícka cirkev  
farnosť Prešov - Solivar  
(filiálka Teriakovce)



ThLic. Jozef Šechný, kanonik, farár

Nájomca:  
Obec Teriakovce



Miroslav Angelovič, starosta obce



# Rímskokatolícka cirkev, Arcibiskupstvo Košice

Hlavná 28, 041 83 Košice

055/6828 111 055/6828 211, e-mail: [moderator@abuke.sk](mailto:moderator@abuke.sk)

## SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA RÍMSKOKATOLÍCKEJ CIRKVI ARCIBISKUPSTVO KOŠICE

č. 6/9 zo dňa 11. 01. 2016

Zmluvu o nájme zo dňa 07. 01. 2016 uzatvorenú medzi:

### Rímskokatolícka cirkev, farnosť Prešov – Solivar (filiálka Teriakovce)

so sídlom: Solivarská 45, 080 05 Prešov

IČO: 37 785 168

zastúpená: ThLic. Jozef Šechný, kanonik, farár

a

### Obec Teriakovce

so sídlom: Teriakovce 54

IČO: 00 327 859

zastúpená: Miroslav Angelovič, starosta obce

**schvaľujem**

UJOFSTK  
GHP, Jm

V Košiciach dňa 11. januára 2016



**ThLic. Ján URBAN**  
moderátor – riaditeľ ABÚ