

## Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č.40/1964 Zb. v znení neskorších platných právnych predpisov a ust. § 3 odst. 3 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších platných právnych predpisov, medzi účastníkmi:

### Zmluvné strany

#### Prenajímateľ:

Meno: Rímskokatolícka cirkev, farnosť Poľanovce  
Sídlo: Poľanovce 32, 053 05 Beharovce, SR  
Štatutárny zástupca: Mgr. Jaroslav Humený, farár  
IČO: 31966357  
DIČ: 2021607588  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.  
IBAN: SK17 0900 0000 0001 0138 0508  
(ďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom tvare)

#### Nájomca:

Meno: Obec Dúbrava  
Sídlo: Dúbrava 54, 053 05 Beharovce, SR  
Štatutárny zástupca: Ondrej Hovančík, starosta  
IČO: 00329053  
DIČ: 2020727676  
IČ DPH: SK2020727676  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.  
IBAN: SK23 0900 0000 0001 0139 2234  
(ďalej len „nájomca“ v príslušnom tvare)

(spoločne ďalej aj ako „zmluvné strany“)

súčasne vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že sú plne spôsobilí k právnomu úkonu v súlade s ustanoveniami § 7 resp. 8 a 19a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb v znení neskorších platných právnych predpisov a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že túto zmluvu uzatvárajú za nasledovných podmienok:

### Článok I.

#### Predmet zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom predmetu nájmu – nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. Dúbrava, okres Levoča, zapísanej na liste vlastníctva č. 293 ako
  - stavba - Výroba potravín, polotovarov a výrobkov, súp. č. 2, nachádzajúcom sa na pozemku C-KN parc. č. 274.
- 1.2. Predmet nájmu je nehnuteľnosť uvedená v bode 1.1. tejto zmluvy.
- 1.3. Prenajímateľ dáva nehnuteľnosť špecifikovanú v bode 1.1. tejto zmluvy do užívania nájomcovi a nájomca ju preberá do užívania. Nájomca sa zaväzuje ju užívať tak, ako je to dohodnuté touto nájomnou zmluvou.

- 1.4. Podpisom zmluvnými stranami a nadobudnutím platnosti tejto zmluvy sa ukončuje akýkoľvek do toho momentu platný zmluvný vzťah medzi zmluvnými stranami vzťahujúci sa na daný predmet nájmu špecifikovaný v bode 1.1. článku I. tejto zmluvy.

## **Článok II.**

### **Účel a doba nájmu**

- 2.1. Nájomca preberá predmet zmluvy do nájmu za účelom jeho využitia na potravinársku výrobu - v stavbe špecifikovanej v bode 1.1. tejto zmluvy,
- 2.2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne a len za účelom uvedeným v tejto zmluve.
- 2.3. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá začína plynúť dňom jej právoplatnosti a končí dňom 31.12.2035.
- 2.4. Zmluvné strany sa dohodli na práve opcie po uplynutí doby nájmu na ďalších 15 (slovom pätnásť) rokov, ktoré právo si nájomca musí uplatniť u prenajímateľa dvanásť (12) mesiacov pred ukončením dohodnutej doby nájmu. Podmienkou je, že nájomca nebude mať žiadne nedoplatky na nájomnom. Prenajímateľ môže v lehote dvanásť (12) mesiacov pred uplynutím doby nájmu upozorniť nájomcu, že po skončení doby nájmu nepredĺži nájom nehnuteľnosti a neumožní uplatnenie práva opcie.
- 2.5. Nájomný vzťah skončí uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný. Nájom môže skončiť písomnou výpoveďou, odstúpením od zmluvy alebo dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 2.5.1. Nájom môže skončiť dohodou zmluvných strán písomnou formou.
- 2.5.2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších platných právnych predpisov.
- 2.5.3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších platných právnych predpisov.
- 2.6. Výpovedná lehota je šesť (6) mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 2.7. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný vypratať a vyčistiť celý predmet nájmu.
- 2.8. Nájomca nemôže preniesť práva a povinnosti pre neho vyplývajúce z tejto zmluvy na tretiu osobu.
- 2.9. Nájomca nesmie predmet nájmu prenajať tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 2.10. Nájomca nesmie na predmete nájmu, a to ani len na jeho časti, zriadiť záložné právo, vecné bremeno, alebo ho akokoľvek zaťažiť.

## **Článok III.**

### **Cena nájmu a jeho splatnosť**

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu vo výške 450 €/rok (slovom: Štyristopäťdesiat Eur ročne), nakoľko sa v predmetu nájmu bude vykonávať podnikateľská alebo iná ekonomicky zárobková činnosť.
- 3.2. Cena nájmu vo výške 450 €/rok (slovom: Štyristopäťdesiat Eur ročne), je splatná na bankový účet prenajímateľa uvedený vyššie vždy najneskôr do 15. dňa štvrtého mesiaca kalendárneho roka, za ktorý sa nájom uhrádza.
- 3.3. Nájomné sa uhrádza na základe tejto zmluvy, ktorá spĺňa podmienky úplného daňového dokladu, a preto sa nevyžaduje fakturácia ceny nájmu.
- 3.4. Splnenie povinnosti nájomcu zaplatiť prenajímateľovi nájomné dohodnuté touto zmluvou sa považuje dňom pripísania platenej sumy na bankový účet prenajímateľa v jeho banke. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou splatnej sumy nájomného, prenajímateľ môže požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,06 % z dlžnej sumy za každý deň

omeškania. Ak si prenajíateľ bude uplatňovať svoje právo na zaplatenie takto dohodnutej zmluvnej pokuty, musí to nájomcovi vyúčtovať vystavením faktúry (daňového dokladu).

- 3.5. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že každý tretí rok, v prípade trvania nájomného vzťahu, vždy k jej ďalšiemu tretiemu výročiu, sa prepočíta výška nájmu na základe diskontovanej hodnoty peňazí k danému obdobiu.

#### Článok IV.

##### Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať celý predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na bežné užívanie a ručí nájomcovi za plný a ničím nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetov nájmu. Nájomca prehlasuje, že celý predmet nájmu dobre pozná a tento preberá na užívanie za titulom nájmu nebytových priestorov a predmetného pozemku v stave spôsobilom na bežné užívanie bez závad. Zmluvné strany prehlasujú, že samotnému odovzdaniu a prevzatiu predmetu nájmu predchádzala spoločná fyzická obhliadka prenajíateľa a nájomcu, pri ktorej bol vizuálne overený stav predmetu nájmu. Nájomca vyhlasuje, že stav celého predmetu nájmu dobre pozná, tento je bez závad a preto celý predmet nájmu preberá do užívania na základe tejto zmluvy bez akýchkoľvek výhrad.
- 4.2. V nadväznosti na čl. IV. bod 4.1. tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca na vlastné náklady zabezpečí vykonanie všetkých odborných prehliadok a skúšok v predmete nájmu existujúcich technických zariadení a ďalších zariadení, pričom má povinnosť aj zabezpečiť odstránenie prípadných závad a nedostatkov zistených týmito odbornými prehliadkami a skúškami na vlastné náklady, ak sa zmluvné strany písomne nedohodli inak.
- 4.3. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní predmetu nájmu počas celej doby platnosti tejto zmluvy a až do času odovzdania celého predmetu nájmu späť prenajíateľovi zabezpečovať bezpečnosť a ochranu zdravia pre seba a pre všetkých svojich zamestnancov, alebo spolupracovníkov, ako aj ďalších osôb, konajúcich v jeho mene ale pre nájomcu, taktiež osôb pohybujúcich sa v prenajatom nebytovom priestore ako aj mimo neho, tzn. v celom priestore tvoriacom predmet nájmu:
- 4.3.1. Dodržiavať platné právne predpisy SR a normy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, zásad bezpečného správania sa na prenajatom priestore aj mimo neho, prípadne pokynov prenajíateľa.
- 4.3.2. Dodržiavať povinnosti vyplývajúce z platných zákonov SR o požiarnej ochrane a odpadovom hospodárstve.
- 4.4. V nadväznosti na čl. IV. bod 4.3.2. je nájomca povinný zabezpečiť v potrebnom rozsahu „Dokumentáciu požiarnebezpečnostného riešenia stavby“, resp. dokumentáciu „Požiarnebezpečnostnej charakteristiky užívanej stavby“ (v zmysle zákona č.314/2001 Z.z. o OPP a vykonávacej vyhlášky č.12/2002 Z.z.).
- 4.5. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí zabezpečenia celého predmetu nájmu, najmä uzamykanie všetkých vchodov.
- 4.6. Prenajíateľ nájomcovi nezabezpečuje žiadne služby spojené s nájmom. Nájomca si vo vlastnom mene, na svoju zodpovednosť a nebezpečenstvo a na svoje náklady zabezpečí dodávku služieb spojených s nájmom, ktorých dodávku bude potrebovať k zabezpečeniu výkonu predmetu činnosti.
- 4.7. Službou spojenou s nájmom sa rozumie najmä odber a dodávka elektrickej energie, zemného plynu, tepla, studenej pitnej a úžitkovej vody, ohrev vody, vývoz smetí a TKO.
- 4.8. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajíateľovi, alebo ním povereným osobám vstupovať do prenajatých priestorov za účasti oprávnených zástupcov zo strany nájomcu, a to za účelom riešenia mimoriadnych udalostí (evakuácia osôb a majetku a pod.), ako aj z dôvodu kontroly dodržiavania účelu a využívania nájmu nájomcom v zmysle čl. II. bod 2.1. tejto zmluvy tak, aby nebola narušená činnosť nájomcu.
- 4.9. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť riadnu ochranu celého predmetu nájmu ako aj všetkých vecí pred poškodením, stratou alebo zničením, alebo akýmkoľvek užívaním inou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.

- 4.10. Nájomca je zodpovedný za všetky škody spôsobené na predmete nájmu, ako aj na majetku tretích osôb, ktoré spôsobil sám svojou činnosťou alebo cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu s vedomím nájomcu.
- 4.11. Prenajímateľ nájomcovi nezodpovedá za škody spôsobené živelnými pohromami, požiarimi a krádežou na hnutelnom majetku nájomcu, ktorý sa nachádza v/na predmete nájmu.
- 4.12. Nájomca si na vlastné náklady s príslušnou poisťovňou do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zriadi zmluvné poistenie predmetu nájmu proti zničeniu alebo poškodeniu v súvislosti so živelnými pohromami, konaním tretích strán, ako aj teroristickým útokom alebo v súvislosti s vojnovými pohromami alebo obdobnými nepokojmi, pričom poistné plnenie pre prípad zničenía, deštrukcie alebo podstatného poškodenia predmetu nájmu je povinný vinkulovať v prospech prenajímateľa, pričom hodnota dojednaného poistného plnenia musí byť stanovená tak, aby pomer vyplateného poistného plnenia k pomeru skutočnej škody na objekte neboli prenajímateľovi na ujmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetku škodu, ktorá mu v súvislosti s porušením tejto povinnosti vznikne. Taktiež si vo vlastnom záujme zriadi aj poistenie predmetov, pracovných zariadení ako aj vecí, ktoré vnesie do predmetu nájmu on sám alebo osoby, ktorým umožní vstup do priestorov tvoriacich predmet nájmu.
- 4.13. Nájomca zodpovedá aj za daň z nehnuteľnosti.
- 4.14. Čistenie, upratovanie a údržbu na predmete nájmu a opravy účelovej povahy a ostatné opravy na predmete nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- 4.15. Účtovné odpisy technického zhodnotenia na predmete nájmu financované nájomcom odpisuje počas doby nájmu nájomca.
- 4.16. Nájomca sa zaväzuje vo vlastnej réžii a na vlastné náklady zabezpečovať udržiavanie vonkajších priestorov, chodníkov, prístupových ciest vrátane zimnej údržby, kosenia tráv a burín, úpravy porastov na predmete nájmu. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- 4.17. Nájomca je oprávnený vo svojom mene, na svoju zodpovednosť a na svoje náklady vykonávať akékoľvek stavebné a iné úpravy predmetu nájmu potrebné na plnenie cieľa užívania, k čomu prenajímateľ dáva svoj výslovný súhlas, so zachovaním podstaty predmetu nájmu. Toto je oprávnený vykonávať iba na vlastné nebezpečenstvo. Ak sa k takýmto úpravám a stavebnotechnickým zásahom vyžaduje súhlas aj iných orgánov, nájomca je povinný takýto súhlas vyžiadať a až potom je oprávnený vykonať úpravy.
- 4.18. Nájomca sa zaväzuje, že bude rešpektovať čas plánovaných náboženských obradov a úkonov Rímskokatolíckej cirkvi, a že počas ich konania nebude akoukoľvek svojou činnosťou alebo činnosťou vykonávanou prostredníctvom inej osoby, vstupovať do týchto úkonov cirkvi a ich rušiť. Ďalej sa zaväzuje v plnom rozsahu akceptovať prípadné dočasné obmedzenia z dôvodu realizácie náboženských obradov cirkvi (napr. na Božie Telo a iné), najmä že nebude zabezpečovať a ani inému neumožní konať žiadne činnosti v celom predmete nájmu pozostávajúce z akejkoľvek činnosti spojenej so zábavou v celom liturgickom období pôstu, adventu a v čase konania odpustovej slávnosti. Tiež sa zaväzuje, že v predmete nájmu neumiestní sám a ani inému neumožní umiestniť hracie automaty, ani reklamu (akúkoľvek jej podobu), ktorá by bola v rozpore s učením Katolíckej cirkvi a/alebo katolíckou morálkou.
- 4.19. Nájomca sa zaväzuje dať k dispozícii prenajímateľovi na cirkevné aktivity s farníkmi časť predmetu nájmu – a to dve miestnosti s príslušnou predsieňou na strane od cesty (z východu) bez nároku na úhradu réžie (elektrika, voda,...) spojenej s touto činnosťou, ako aj kľúč na vstup do daného priestoru určeného na aktivity.
- 4.20. Nájomca sa zaväzuje, že umožní v predmete nájmu užívať jednu miestnosť (druhú na strane od cesty (z východu)) Pozemkovému spoločenstvu Dúbrava - Turnisko, ktoré za týmto účelom uzavrie s prenajímateľom osobitnú nájomnú zmluvu o užívaní daného priestoru v predmete tohto nájmu a ktorá bude uzavretá na kratšiu dobu, ako je táto zmluva medzi Obcou Dúbrava a Rímskokatolíckou cirkvou, farnosť Poľanovce. Vzájomné vyrovnanie ohľadne réžie (elektrika, voda,...) spojenej s užívaním danej miestnosti, je vecou dohody medzi Obcou Dúbrava

a pozemkovým spoločenstvom Dúbrava - Turnisko. Nebude riešené v nájomnej zmluve medzi Rímskokatolíckou cirkvou, farnosťou Poľanovce a Pozemkovým spoločenstvom Dúbrava.

- 4.21. Porušenie čo i len jednej z povinností (záväzku) uvedených v tomto článku zmluvy zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy, alebo jej vypovedanie.
- 4.22. Nájomca je povinný pred skončením nájmu celý predmet nájmu vypratať a vyčistiť. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi celý predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné užívanie, v stave v akom mu bol odovzdaný, pričom sa berie ohľad na obvyklé užívanie. Ak prenajímateľ financoval úpravy a opravy predmetu nájmu počas nájomného vzťahu s nájomcom, potom tento zlepšený stav vecí sa započítava do povinnosti nájomcu odovzdať ho prenajímateľovi. Odovzdaniu a prevzatiu predmetu nájmu bude predchádzať spoločná fyzická obhliadky predmetu nájmu prenajímateľom a nájomcom, pri ktorej bude vizuálne overený stav priestorov, konštrukcií, preskúšaná funkčnosť vecí a zariadení, ktoré boli dané do užívania nájomcovi. Výsledok o priebehu spoločnej fyzickej obhliadky bude uvedený v písomnom protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
- 4.23. Pre prípad akéhokoľvek ukončenia nájmu sa zmluvné strany dohodli a bez výhrad súhlasia s tým, že prenajímateľ nie je povinný nájomcovi uhradiť prípadne zhodnotenie predmetu nájmu alebo protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatej veci v zmysle ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka č.40/1964 Zb. v znení neskorších platných právnych predpisov. V takom prípade zaniká nárok nájomcu na zhodnotenie predmetu nájmu alebo protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatej veci v zmysle ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vysporiadaný bezodplatne ku dňu skončenia nájmu.

## Čl. V.

### Ostatné a záverečné ustanovenia

- 5.1. V ostatnom, čo nebolo v tejto zmluve výslovne dohodnuté, platia ustanovenia Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších platných právnych predpisov a iné príslušné ustanovenia všeobecne platných právnych predpisov upravujúcich nájom a podnájom nebytových priestorov a pozemkov.
- 5.2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej potvrdenia štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán. Účinnosť tejto zmluvy nastáva dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v prísl. registri v zmysle ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších platných právnych predpisov.
- 5.3. Táto zmluva bola prerokovaná na riadnom zasadnutí Obecného zastupiteľstva Obce Dúbrava konanom dňa 27.02.2020. Obecné zastupiteľstvo prijalo uznesenie č. OZ 1/2020, ktorým obsah tejto zmluvy bol odsúhlasený a schválený. Výpis z tohto uznesenia tvorí prílohu tejto zmluvy.
- 5.4. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať po dohode zmluvných strán, pričom sa vyžaduje písomná forma číslovaného dodatku k tejto zmluve a konanie štatutárných zástupcov.
- 5.5. Zmluvné strany podpísaním tejto zmluvy si vzájomne vyjadrujú súhlas so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších platných právnych predpisov.
- 5.6. Ak sa ukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jej časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy, alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením. Členenie zmluvy a jej titulky nie sú pre výklad zmluvy podstatné.
- 5.7. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa touto zmluvnou stranou písomne oznámená. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresa bez zbytočného odkladu. Písomnosti sa považujú za riadne doručené

dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za riadne doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti, alebo uplynutím úložnej doby určenej poštovým poriadkom Pošty. V prípade, že doručovanú zásielku zaslanú na adresu druhej zmluvnej strany Pošta vráti ako nevyžiadanú v úložnej lehote, považuje sa za deň doručenia posledný deň tejto lehoty na uloženie listovej zásielky na Pošte. Uvedené platí pri doručovaní akýchkoľvek listín, dokumentov, oznámení, faktúr a iných povinností a dokladov podľa tejto zmluvy.

5.8. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že majú právnu spôsobilosť na právne úkony, pred podpisom si túto zmluvu prečítali a jej celému obsahu a vo všetkom porozumeli, že túto zmluvu uzavierajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne v súlade s platnými právnymi predpismi, bez tiesne a nevýhodných zmluvných podmienok, že neplnili nič okrem toho, čo je v tejto zmluve uvedené a preto na znak súhlasu s jej obsahom túto podpisujú.

5.9. Zmluva pozostáva zo šiestich (6) strán textu, vyhotovuje sa v troch (3) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden (1) je určený prenajímateľovi a jeden (1) nájomcovi. Jeden (1) je určený pre Okresný úrad v Levoči, katastrálny odbor, k zápisu nájomcu na list vlastníctva. Zmluvné strany sa dohodli, že tento návrh podá nájomca samostatne.

Prílohy: Výpis z uznesenia OZ 1/2020 Obecného zastupiteľstva obce Dúbrava zo dňa 27.02.2020

V Poľanovciach dňa 03.04.2020

Za prenajímateľa:

Rímskokatolícka cirkev, farnosť Poľanovce

Za nájomcu:

Obec Dúbrava

.....  
Mgr. Jaroslav Humený, farár

.....  
Ondrej Hovančík, starosta obce