

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme nehnuteľnosti uzatvorená podľa ustanovení § 663 a násl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Reformovaná kresťanská cirkev na Slovensku
Cirkevný zbor Záhор
Zastúpený : Mgr. Pavol Jašo – Administrátor
Anna Hamariová – Kurátorka
IČO: 45007381
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Obec Záhор
Zastúpená: Marián Hric, Starosta
IČO: 00326038
(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území Záhор, parcela C KN 107, evidovaná v katastri nehnuteľnosti na LV č. 1, parcela č. 107, výmera 1474 m² zastavaná plocha a nádvorie. Základná škola postavená na parcele 107, súpisné číslo 148 v podiele 1/1 v k. ú Záhор.
2. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti v katastrálnom území Záhор, parcela registra C KN č. 107 evidovaná v katastri nehnuteľnosti na LV č. 1, výmera 1474 m² zastavaná plocha a nádvorie a na nej postavená budova – škola so súpisným číslom 148, zapísané na LV č. 1 v podiele 1/1.

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi a nájomca preberá do nájmu predmet zmluvy popísaný v článku I. tejto zmluvy parcela registra C KN107, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1474 m² a na nej postavená budova Základnej školy so súpisným číslom 148, zapísané na LV č. 1 v podiele 1/1 v k. ú. Záhор pre účely rekonštrukcie, modernizácie a následne užívanie Základnej školy.
2. Predmet nájmu nájomca nebude užívať na podnikateľské ciele, ale bude slúžiť pre prevádzkovanie učebného procesu vyučovania detí.

**Článok III.
Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú , t. j. na dobu 10 (desať) rokov a to od 02.08.2021 – 02.08.2031.

**Článok IV.
Výška, splatnosť nájomného, spôsob jeho uhradenia a úhrada za služby spojené s užívaním**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za prenajaté nehnuteľností, ktoré sú uvedené v predmete zmluvy článku I. tejto zmluvy sa prenajímateľovi prenajímajú za 1, EUR z dôvodu účelu nájmu.
2. Úhrada za služby poskytované v spojení s nájmom – dodávka vody a tepla, odvoz smetí, vodné a stočné, spotreba elektrickej energie, hradí nájomca v mesačných zálohových platbách.

**Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi do užívania v stave v akom a nachádzajú, a nájomca ich v takomto stave preberá.
2. Nájomca môže vykonávať na predmete nájmu stavebné úpravy len s písomným predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup do prenajatých priestorov tak, aby ich mohol užívať v súlade s touto zmluvou.
4. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca po odsúhlasení prenajímateľom označil svojim menom predmet nájmu primeraným spôsobom.

**Článok VI.
Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineneho porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za vzniknutú škodu v plnom rozsahu.
2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory v stave v akom ich prevzal do užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Nájomca sa zaväzuje znášať náklady spojené s rekonštrukciou predmetu nájmu, ako aj s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov.
4. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť ochranu prenajatých priestorov, ochranu zariadenia a materiálov.
5. Nájomca nie je oprávnený dávať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca dá vec do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje umožniť vykonať za svojej prítomnosti prenajímateľovi podľa jeho požiadaviek kontrolu stavu prenajatých priestorov.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo zdržiavať sa v prenajatých priestoroch bez obmedzenia.

8. Poistenie vlastného hnutel'ného majetku umiestneného v prenajatých priestoroch si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za ich prípadnú stratu, resp. zničenie.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a na vlastné náklady zabezpečovať plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z dodržiavania predpisov na úseku protipožiarienej ochrany. V prípade ich porušenia znáša zodpovednosť za vzniknutú škodu, vrátane uložených pokút príslušnými orgánmi štátnej správy, resp. samosprávy.
10. Nájomca zodpovedá v prenajatých priestoroch za dodržiavanie bezpečnostných a hygienických predpisov a v prípade zistenia nedostatkov je povinný tieto odstrániť na vlastné náklady.
11. Upratovanie prenajatých priestorov zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
12. Nájomca sa zaväzuje likvidáciu odpadu zabezpečovať na vlastné náklady v potrebnom rozsahu.
13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ochranu a údržbu prenajatých nehnuteľností na vlastné náklady.
14. Prenájom nehnuteľností schválilo Obecné zastupiteľstvo v Záhore na svojom zasadnutí dňa 22.7.2021 uznesením číslo: 3/1/2021.
15. Ostatné práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia všeobecne platnými ustanoveniami právnych noriem.

Článok VII.

Technické zhodnotenie prenajatých priestorov

1. Nájomca je oprávnený v prenajatých priestoroch robiť zmeny a úpravy na vlastné náklady so súhlasom prenajímateľa, s tým, že tieto nemajú vplyv na výšku nájmu a po ukončení nájmu nemá nájomca právo požadovať úhradu týchto nákladov od prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. Nájomný vzťah je možné predĺžiť na základe dohody účastníkov tejto zmluvy, písomným dodatkom.
2. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ako bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr – bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť – nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitel'nou alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy.
3. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo, že mu hrozí značná škoda alebo nerealizuje dohodnutý účel nájmu, a to aj po písomnej výzve prenajímateľa do doby 2 (dvoch) rokov od účinnosti zmluvy.
4. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci, ak sa spôsob užívania výslovne nedohodol, v stave v akom, ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, najneskôr v posledný deň skončenia nájmu.
5. Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe písomnej dohody medzi prenajímateľom a nájomcom.

Článok IX.

Postup pri odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov spíšu zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase odovzdania,
 - b) zoznam zariadenia a jeho stav v prípade ak sa nachádza v prenajímaných nebytových priestoroch,
 - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - d) stav elektromeru, plynomeru, prípadne vodomeru,
 - e) dátum a miesto spísania zápisnice s podpismi účastníkov.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po podpísaní zápisnice všetkými účastníkmi tejto zmluvy odovzdá nájomcovi kľúče od prenajatých nebytových priestorov s tým, že nové zámky na vlastné náklady zabezpečí nájomca.
3. Pri ukončení nájmu podľa tejto zmluvy jej účastníci taktiež spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať minimálne údaje ako sú uvedené v ods. 1 tohto článku.

Článok X.

Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany vyslovujú týmto vzájomný súhlas so spracovaním ich osobných údajov v rozsahu použitia podľa tejto nájomnej zmluve, ako aj zabezpečenie ochrany osobných údajov pred zneužitím v zmysle ustanovení zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, v znení neskorších predpisov.
2. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zák. č 116/1990 Zb. a všeobecne platnými právnymi predpismi.

Článok XI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú riešené touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia právnych predpisov, a to zákona č. 116/90 Zb. v znení neskorších právnych predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom prenajímaných nebytových priestorov, ich stav zodpovedá účelu nájmu a v takomto stave ich preberá do užívania.
4. Zmluvné strany tejto zmluvy sa s jej obsahom riadne oboznámili, porozumeli všetkým jej ustanoveniam a svojim podpismi potvrdzujú, že táto zmluva je prejavom ich slobodnej vôle, bola uzavretá vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z toho dva pre prenajímateľa, dva pre nájomcu.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť dňom 02.08.2021.

Záhor dňa 02.08.2021

Prenajímateľ:

**Reformovaná kresťanská cirkev na Slovensku
Cirkevný zbor Záhör**

**Zastúpený : Mgr. Pavol Jašo – Administrátor
Anna Hamariová – Kurátorka**

Nájomca:

Obec Záhör

Zastúpená: Marián Hric, Starosta