

Zmluva o nájme

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka
v znení neskorších právnych predpisov

medzi zmluvnými stranami:

1. Obec Ladce

sídlo obecného úradu: Ul. Hviezdoslavova 599, 018 63 Ladce
zastúpená : Ing. Jaroslav Koyš, starosta obce
IČO : 00 317 438
(ďalej ako „prenajímateľ“)

2. Rímskokatolícka cirkev

Farnosť Ladce

sídlo farnosti Ladce: Záhradná 151, 018 63 Ladce
v mene cirkvi : ThDr. Pavol Turza, farár
IČO : 42 152 127
(ďalej ako „nájomca“)

za nasledovných podmienok:

Čl. I.

Všeobecné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Ilava, Obec Ladce, katastrálne územie Ladce, zapísanej ku dňu podpisu tejto zmluvy v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Ilava – katastrálny odbor na liste vlastníctva č.1 , a to obecný dom, so súpisným číslom 1066, ktorý je postavený na pozemku parcela registra „C“, parcelné č. 1469, o výmere: 156 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj „Obecný dom“). Právny vzťah k parcele registra „C“, parcelné č. 1469, na ktorej leží obecný dom so súpisným číslom: 1066 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Obecný dom sa nachádza na ulici Podjavorinskej v obci Ladce, časť Tunežice.
2. Prenajímateľ preukazuje svoje vlastnícke právo k Obecnému domu na základe LV č.1, k.ú. Ladce, obec Ladce, vydaným Okresným úradom Ilava, katastrálny odbor.
3. Obecné zastupiteľstvo obce Ladce uznesením č. 37/2012 zo dňa 26.06.2012 schválilo nájom Obecného domu prenajímateľovi, ako prípad hodný osobitného zreteľa a uznesením č. 32/2019 zo dňa 14.03.2019 schválilo znenie tejto zmluvy o nájme. V zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí sa ustanovenia § 9a ods. 1 až 3, 5 až 7 neuplatňujú v prípade nájmov majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov. Za dôvod hodný osobitného zreteľa zmluvné strany považujú rozvoj duchovnej činnosti v obci Ladce a Ladce časť Tunežice, resp. duchovného života a zdravia, širšej skupiny obyvateľstva obce Ladce a Ladce časť Tunežice a zachovávanie jej duchovných a kultúrnych hodnôt, k čomu prispeje nájomca vykonávaním bohoslužieb.

Čl. II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za podmienok dohodnutých v tejto zmluve do užívania v celosti Obecný dom. Obecný dom tvorí predmet nájmu podľa tejto zmluvy a ďalej sa bude označovať len „Predmet nájmu“.

2. Prenajímateľ odovzdáva dňom účinnosti tejto zmluvy Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a dohodnuté užívanie, čo nájomca svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje.
3. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s faktickým a právnym stavom Predmetu nájmu pred uzatvorením tejto zmluvy a tento preberá tak, ako stojí a leží ku dňu podpisu tejto zmluvy do svojho užívania.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné podľa článku VII. tejto zmluvy a dodržiavať podmienky nájmu definované v tejto zmluve a všeobecne záväzných právnych predpisoch.
5. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je vykonávanie bohoslužieb nájomcom. Účel nájmu možno meniť len na základe písomnej dohody zmluvných strán.

Čl. III.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, ktorá začína plynúť nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy.
2. Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená zmluvu vypovedať bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je v tomto prípade 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu, v tomto stave ho na svoje náklady počas platnosti zmluvy udržiavať.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho práv tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu iba na účel a v rozsahu v tejto zmluve dohodnutom.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady, aby z jeho strany alebo v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu na dohodnutý účel nedochádzalo k znečisťovaniu Predmetu nájmu, udržiavať v bezprostrednom okolí Predmetu nájmu čistotu a poriadok.
3. Nájomca je povinný zabezpečovať nevyhnutnú údržbu Predmetu nájmu a pozemkov v bezprostrednom okolí Predmetu nájmu. Nevyhnutnou údržbou nie je vykonávanie opráv Predmetu nájmu nevyhnutných na jeho riadne užívanie, ku ktorých vykonaniu je povinný Prenajímateľ a to napr.: oprava strechy, rekonštrukcia elektrických rozvodov a rozvodov tepla, výmena okien a dverí a iných opráv a údržby obdobného charakteru
4. Nájomca je povinný počínať si tak, aby pri užívaní Predmetu nájmu z jeho strany nedochádzalo ku škodám a ohrozeniu majetku tretích osôb alebo prenajímateľa. Ďalej je povinný si počínať tak, aby svojou činnosťou nerušil výkon práv iných osôb.
5. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. upravený so súhlasom prenajímateľa.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VI.

Osobitné dojednania

1. Nájomca nie je oprávnený na Predmete nájmu vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, že počas doby nájmu prenajímateľ dá súhlas na vykonanie stavebných úprav, nájomca nemá právo preukázanú hodnotu úprav započítať s nájomným a tieto úpravy sa zaväzuje vykonať na svoje náklady bez nároku na ich preplatenie pri skončení nájmu podľa tejto zmluvy.

Čl. VII.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenechanie Predmetu nájmu do užívania nájomcovi je odplatné. Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo stanovené dohodou zmluvných strán a schválené obecným zastupiteľstvom obce Ladce uznesením č. 32/2019 zo dňa 14.03.2019 vo výške 1 €, slovom jedno euro, za jeden kalendárny rok za celý Predmet nájmu. Výška nájomného podľa tohto bodu predstavuje sumu nájomného vrátane všetkých nákladov spojených s prevádzkou Predmetu nájmu.
2. Nájomné je splatné pozadu. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomne vždy k poslednému dňu kalendárneho roka. Prenajímateľ je povinný zaplatiť dohodnuté nájomné do pokladne prenajímateľa v hotovosti. Prenajímateľ nebude nájomne osobitne fakturovať. Nájomca je povinný platiť nájomné na základe tejto zmluvy. Prvé nájomné je za obdobie od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2019. V prípade skončenia nájmu pred uplynutím kalendárneho roka, uhradí nájomca alikvotnú časť nájmu za obdobie trvania nájmu v danom kalendárnom roku a to najneskôr ku dňu skončenia nájmu.
3. Ak nájomca bude v omeškaní s platením nájomného, prenajímateľ je oprávnený účtovať poplatok z omeškania vo výške stanovenej v príslušných právnych predpisoch.
4. Cenu nájmu je možné meniť na základe vzájomnej dohody, a to dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.

Čl. VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán k určenému termínu
 - b) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán podľa článku III. bod 2 tejto zmluvy. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. V prípade pochybností sa predpokladá, že výpoveď bola druhej zmluvnej strane doručená tri dni potom, čo bola odoslaná ako doporučená zásielka na adresu druhej zmluvnej strany.
 - c) Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať s výpovednou lehotou jeden mesiac plynúcou od doručenia písomnej výpovede druhej strane (pre formu a spôsob doručovania výpovede platí bod b) tohto článku obdobne) v prípade, že:
 - nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, resp. do iného druhu užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
 - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
 - v dôsledku zmien vykonávaných nájomcom na Predmete nájmu hrozí prenajímateľovi značná škoda
 - nájomca užíva Predmet nájmu na iný účel ako je dohodnuté v zmluve
 - nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva Predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda

- nájomca prestane, resp. nebude vykonávať pravidelnú údržbu a trvalo udržiavať poriadok a čistotu na pozemkoch v bezprostrednom okolí Predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa
 - nájomca napriek písomnému upozorneniu mešká so zaplatením nájomného o viac ako 30 dní od uplynutia lehoty uvedenej vo výzve na zaplatenie nájomného po splatnosti.
- d) Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať s výpovednou lehotou jeden mesiac plynúcou od doručenia písomnej výpovede druhej strane (pre formu a spôsob doručovania výpovede platí bod b) tohto článku obdobne) v prípade, že:
- Predmet nájmu alebo jeho časť sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilá na dohovorené užívanie a nájomca tým stratí možnosť vykonávať činnosť, na ktorú bol nájom zriadený.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť robené iba písomnou formou a musia byť odsúhlasené obidvoma zmluvnými stranami inak je vykonaná zmena neplatná.
2. Skutočnosti priamo v zmluve neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov platných v SR, ktoré je možné na predmetné vzťahy aplikovať, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie a nájomca jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali. Prehlasujú, že jej obsahu porozumeli, zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a po jej podpísaní oboma zmluvnými stranami bude bezodkladne zverejnená na webovom sídle Obce Ladce a stane sa účinnou dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Zmluvné strany svojim podpisom na tejto zmluve zároveň potvrdzujú, že podmienky nájmu dohodnuté v tejto zmluve platia počas celej doby trvania nájmu upravenej v tejto zmluve v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva a to aj v prípade ak zmluva nadobudne účinnosť neskorším dňom.

V Ladcoch, dňa 20.03.2019