

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme pozemku

č. 1/2020

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších platných právnych predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluva“):

## Čl. I.

### Zmluvné strany

#### Prenajímateľ:

Názov: Rímskokatolícka cirkev, farnosť Oravská Lesná  
Sídlo: Oravská Lesná, Ústredie č. 297, okres Námestovo, SR  
Adresa pre doručovanie: Ústredie č. 297, 029 57 Oravská Lesná, SR  
Štatutárny zástupca: Mgr. Peter Dobrovič, farský administrátor  
IČO: 31 905 994  
Právna forma: cirkevná organizácia  
Registrácia: štátom registrovaná cirkev podľa zákona č. 308/1991 Zb.;  
organizačná jednotka cirkvi s právnou subjektivitou v zriaďovateľskej  
pôsobnosti Rímskokatolíckej cirkvi Biskupstvo Spišské Podhradie  
DIČ: / IČ DPH: 2020570981 / neplatiteľ DPH  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s., pobočka Námestovo  
IBAN: SK21 0900 0000 0000 5418 7608  
BIC: GIBASKBX

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

#### Nájomca:

Názov: Centrum sociálnych služieb Zákamenné  
Sídlo: Zákamenné, Vyšný koniec č. 559/55, okres Námestovo, SR  
Adresa pre doručovanie: Vyšný koniec č. 559/55, 029 56 Zákamenné, SR  
Štatutárny zástupca: JUDr. PhDr. Adriana Adamicová, riaditeľka  
IČO: 00 632 848  
Právna forma: príspevková organizácia  
Registrácia: samostatný právny subjekt s právnou subjektivitou v zriaďovateľskej  
pôsobnosti: Žilinský samosprávny kraj, IČO: 37 808 427,  
so sídlom Komenského 2622/48, 011 09 Žilina  
DIČ: / IČ DPH: 2020573379 / neplatiteľ DPH  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK66 8180 0000 0070 0050 0242  
BIC: SPSRSKBA

(ďalej len „nájomca“)

(spoločne ďalej aj ako „účastníci zmluvy“ alebo „zmluvné strany“)

súčasne vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom v súlade s ustanoveniami § 7 resp. 8 a § 19a Občianskeho zákonníka a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že túto zmluvu uzatvárajú za nasledovných podmienok:

## Čl. II. Úvodné ustanovenie

- 2.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností:
- pozemku E-KN parc. č. 16695, druh pozemku ostatná plocha, výmera 994 m<sup>2</sup>,  
(umiestnenie pozemku: v zastavanom území obce),
- nachádzajúceho sa v katastrálnom území **Oravská Lesná**, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 1065 Okresným úradom Námestovo, katastrálnym odborom vedeným pre katastrálne územie Oravská Lesná, pod poradovým číslom B/1 listu vlastníctva na mene vlastníka: Rímskokatolícka cirkev, farnosť Oravská Lesná, IČO: 31 905 994, v spoluvlastníckom podiele 1/1 (v celosti). Výpis z LV č. 1065 tvorí prílohu č. 1 zmluvy (ďalej len „Príloha č. 1 zmluvy“). Snímka z katastrálnej mapy tvorí prílohu č. 2 zmluvy (ďalej len „Príloha č. 2 zmluvy“).
- 2.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že nehnuteľnosti špecifikované v čl. II. bod 2.1. tejto zmluvy nadobudol titulom zapísaným pri jeho mene na uvedenom liste vlastníctva č. 1065, že s týmto majetkom je oprávnený nakladať ako s vlastným a bez obmedzenia. Vyhlasuje, že na predmetných nehnuteľnostiach neviazu žiadne práva tretích osôb, že sú bez tiarch a vecných bremien. Ďalej vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy si riadne a včas splnil všetky daňové, poplatkové a iné povinnosti vlastníka nehnuteľností.
- 2.3. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1049 Okresným úradom Námestovo, katastrálnym odborom vedeného pre katastrálne územie **Oravská Lesná**, nehnuteľnosti, a to
- pozemok C-KN parc. č. 16696/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, výmera 923 m<sup>2</sup>,  
(umiestnenie pozemku: v zastavanom území obce),
  - pozemok C-KN parc. č. 16696/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1229 m<sup>2</sup>,  
(umiestnenie pozemku: v zastavanom území obce),
  - pozemok C-KN parc. č. 16696/3, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, výmera 142 m<sup>2</sup>,  
(umiestnenie pozemku: v zastavanom území obce),
  - pozemok C-KN parc. č. 16696/4, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, výmera 29 m<sup>2</sup>,  
(umiestnenie pozemku: v zastavanom území obce),
  - pozemok C-KN parc. č. 16696/5, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, výmera 197 m<sup>2</sup>,  
(umiestnenie pozemku: v zastavanom území obce),
  - stavba súpisné číslo 296 na parcele 16696/1, popis stavby: **domov dôchodcov**  
(umiestnenie pozemku: v zastavanom území obce),
  - stavba súpisné číslo 1312 na parcele 16696/4, popis stavby: **garáž**  
(umiestnenie pozemku: v zastavanom území obce),
- sú vo výlučnom vlastníctve vlastníka zapísaného pod poradovým číslom B/4 listu vlastníctva č. 1049, ktorým je Žilinský samosprávny kraj, so sídlom Komenského 48, Žilina, SR, IČO: 37 808 427, v spoluvlastníckom podiele 1/1 (v celosti). Výpis z LV č. 1049 tvorí prílohu č. 3 zmluvy (ďalej len „Príloha č. 3 zmluvy“). Snímka z katastrálnej mapy tvorí prílohu č. 4 zmluvy (ďalej len „Príloha č. 4 zmluvy“).
- 2.4. V tejto zmluve označený nájomca Centrum sociálnych služieb Zákamenné, so sídlom Vyšný koniec č. 559/55, 029 56 Zákamenné, SR, IČO: 00 632 848, vyhlasuje, že je riadnym správcom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 1049 Okresným úradom Námestovo, katastrálnym odborom vedeným pre katastrálne územie Oravská Lesná.
- 2.5. Nájomca vyhlasuje, že je právnym subjektom so samostatnou právnou subjektivitou, ktorý prevádzkuje sociálne zariadenie poskytujúce starostlivosť o staršie osoby a osoby so zdravotným postihnutím v pobytovom zariadení „Centrum sociálnych služieb Zákamenné“. Vyhlasuje, že poskytovanie uvedených služieb realizuje v zariadení umiestnenom v stavbe súpisné číslo 296 nachádzajúcej sa na parcele č. 16696/1, popis stavby „domov dôchodcov“, ktorá je aj s uvedeným pozemkom zapísaná na

liste vlastníctva č. 1049 Okresným úradom Námestovo, katastrálnym odborom vedeným pre katastrálne územie Oravská Lesná, pod poradovým číslom B/4 na mene vlastníka nehnuteľnosti: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, Žilina, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1 (v celosti). Nájomca je ku všetkým tam zapísaným nehnuteľnostiam pod poradovým číslom B/5 listu vlastníctva č. 1049 zapísaný ako „účastník právneho vzťahu: Správca“.

### Článok III.

#### Predmet a účel nájmu

- 3.1. Prenajímateľ dáva v tejto zmluve označenému nájomcovi do dočasného užívania titulom nájmu a za odplatu svoje nehnuteľnosti, a to pozemok E-KN parc. č. 16695, druh pozemku ostatná plocha o výmere 994 m<sup>2</sup> (ďalej len „predmet nájmu“), za účelom jeho užívania: umiestnenie technického zariadenia tlakovej stanice LPG a rozvodov plynu so zásobníkom plynu (tekutý propán tankovaný do nádrží) za podmienky, že počas celej doby nájmu budú zo strany nájomcu, resp. iného prevádzkovateľa tohto zariadenia, dodržané všetky technické normy a právne predpisy právneho poriadku Slovenskej republiky vzťahujúce sa na prevádzkovanie takého zariadenie (ďalej len „účel nájmu“).
- 3.2. Technický výkres označený ako „rezopohľad stavby Plynová kotolňa, Tlaková stanica LPG a rozvody plynu – slúžiace sociálnemu zariadeniu Dom dôchodcov Oravská Lesná, súp. č. 296“ (podľa nájmomcom poskytnutých informácií: v súčasnosti Centrum sociálnych služieb Zákamenné – pracovisko Oravská Lesná 296), tvorí prílohu č. 5 zmluvy (ďalej len „Príloha č. 5 zmluvy“) a technický výkres označený ako „situácia stavby Plynová kotolňa, Tlaková stanica LPG a rozvody plynu – slúžiace sociálnemu zariadeniu Dom dôchodcov Oravská Lesná, súp. č. 296“, tvorí prílohu č. 6 zmluvy (ďalej len „Príloha č. 6 zmluvy“); obidva výkresy sú vyhotovené projektantom Jánom Dovalom, so sídlom P. K. Hostinského 62, 049 22 Gemerská Poloma, zo dňa 23. júla 2004.
- 3.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že na pozemku, ktorý je v tejto zmluve označený ako predmet nájmu sa už reálne nachádza technické zariadenie nájomcu zhotovené ako súčasť „plynovej kotolne slúžiacej pre zabezpečenie činnosti sociálneho zariadenia Dom dôchodcov Oravská Lesná, súp. č. 296“, vrátane tlakovej stanice LPG a rozvodov plynu“. Preto účastníci zmluvy nevyhotovili písomný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Touto zmluvou sa sleduje upravenie právnych vzťahov medzi vlastníkom a užívateľom pozemku, ktorý je v tejto zmluve označený ako predmet nájmu.

### Článok IV.

#### Doba nájmu

- 4.1. **Nájomný vzťah** založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu určitú od účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2035 (ďalej len „doba určitá“), s právom opcie na uzavretie zmluvy na ďalšie obdobie.
- 4.2. Ak nájomca bude mať záujem o ďalšie užívanie predmetu nájmu (opcia) po skončení doby nájmu (doba určitá), pre ten prípad sa zmluvné strany zaväzujú najneskôr 9 (deväť) mesiacov pred skončením dohodnutej doby nájmu začať znovu rokovať o nových podmienkach zmluvy, ktorých obsah bude rešpektovať reálny právny stav vecí a ich užívania v ďalšom období, a tak, aby k riadnemu písomnému uzavretiu zmluvy došlo ešte počas doby platnosti tejto zmluvy, najneskôr však do 30 (tridsať) dní pred jej skončením, inak právo na opciu zaniká. Tým nie je vylúčená možnosť uzavretia novej zmluvy.
- 4.3. Nájomný vzťah založený touto zmluvou skončí:
  - 4.3.1. Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
  - 4.3.2. Nájom dojednaný na určitý čas môže skončiť na základe písomnej dohody o skončení zmluvy dňom, ktorý účastníci v písomnej dohode uvedú ako deň skončenia nájmu.
  - 4.3.3. Odstúpením od zmluvy niektorou zo zmluvných strán.
  - 4.3.4. Výpoveďou zmluvy danej niektorým z účastníkov zmluvy.

- 4.4. Každá zmluvná strana je oprávnená od zmluvy odstúpiť pre akékoľvek porušenie zmluvy druhou zmluvnou stranou, najskôr však až po predchádzajúcom písomnom upozornení druhej zmluvnej strany na porušenie zmluvy. Každá zo zmluvných strán pred takým svojim rozhodnutím a právnym úkonom o odstúpení od zmluvy bude postupovať tak, že najprv druhej zmluvnej strane poskytne dostatočne primeranú lehotu na splnenie si svojej zmluvnej/zákonnej povinnosti; pre ten účel zmluvné strany stanovujú lehotu v dĺžke 6 (šesť) mesiacov.
- 4.5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy pre akékoľvek porušenie zmluvy zo strany nájomcu, najskôr však až po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na porušenie zmluvy nájomcom. Prenajímateľ pred takým svojim rozhodnutím a samotným právnym úkonom o odstúpení bude postupovať tak, že najprv nájomcovi poskytne dostatočne primeranú lehotu na splnenie svojej povinnosti. Pre ten prípad je účastníkmi zmluvy dohodnuté:
- 4.5.1. Ak nájomca bude meškať s plnením dohodnutej ceny nájomného a/alebo služieb spojených s týmto nájomným vzťahom – ak ich dodávku pre nájomcu zabezpečuje prenajímateľ, je dodatočná primeraná lehota stanovená na 60 (šesťdesiat) kalendárnych dní.
- 4.5.2. Pre prípad nesplnenia akéhokoľvek iného záväzku pre nájomcu vyplývajúceho z tejto zmluvy, je dodatočná primeraná lehota stanovená na 6 (šesť) mesiacov. To neplatí, ak prenajímateľovi hrozí nebezpečenstvo škody na majetku a nájomca neurobí včas potrebné opatrenia, aby vzniku škody zabránil, alebo zmiernil jej rozsah.
- 4.6. Odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom, musí mať písomnú formu, musí v ňom byť uvedený dôvod, pre ktorý prenajímateľ alebo nájomca od zmluvy odstupuje a musí obsahovať podpis prenajímateľa alebo nájomcu, inak je odstúpenie neplatné.
- 4.7. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, z dôvodov, ak
- 4.7.1. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
- 4.7.2. nájomca o viac ako 3 (tri) mesiace meška s platením nájomného;
- 4.7.3. nájomca, alebo osoby ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- 4.7.4. nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inému alebo inému umožní akýmkoľvek z možných spôsobov jeho užívanie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomnej výpovede nájomcovi. Účinky doručenia výpovede sú splnené aj vtedy, ak si nájomca listovú zásielku nevyzdvihol v odbernej lehote, alebo jej prevzatie bezdôvodne odmietol/zmaril.
- 4.8. Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov, ak
- 4.8.1. stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal;
- 4.8.2. predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- 4.8.3. prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
- Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomnej výpovede prenajímateľovi. Účinky doručenia výpovede sú splnené aj vtedy, ak si prenajímateľ listovú zásielku nevyzdvihol v odbernej lehote, alebo jej prevzatie bezdôvodne odmietol/zmaril.

## Článok V.

### Prístup k predmetu nájmu

- 5.1. Nájomca dňom v tejto zmluve uvedeným ako začiatok doby nájmu vstupuje do pozície práv a povinností nájomcu k celému premetu nájmu, ktorého špecifikácia je uvedená v čl. III. tejto zmluvy.
- 5.2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi, ev. oprávneným osobám konať jeho menom, voľný

prístup do/k predmetu nájmu 24 (dvadsaťštyri) hodín denne po celý rok, vrátane víkendov, štátnych sviatkov a ďalších dní pracovného voľna/pokoja.

## Článok VI.

### Výška nájomného, jeho splatnosť a spôsob platenia nájomného

- 6.1. Účastníci zmluvy sa záväzne dohodli a výšku ceny nájomného určili dohodou sumou **10,- €/rok** (slovom: desať Eur ročne) bez DPH za celý predmet nájmu (ďalej len „*nájomné*“).
- 6.2. Nájomné je splatné na bankový účet prenajímateľa uvedený pri jeho označení ako zmluvnej strany, ktorého splatnosť sa dojednáva lehotou najneskôr do 25. marca toho-ktorého kalendárneho roka za obdobie kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné uhradza, všetko na základe tejto nájomnej zmluvy, ktorá svojím obsahom spĺňa všetky zákonom požadované náležitosti daňového dokladu, preto sa nevyžaduje fakturácia nájomného zo strany prenajímateľa, ak nie je ďalej v tejto zmluve uvedené inak.
- 6.3. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že odo dňa 01.01.2020 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy užíval nájomca predmet nájmu bez právneho titulu, čím mu vznikla povinnosť vydať prenajímateľovi titulom bezdôvodného obohatenia finančnú sumu zhodnú s výškou nájomného v tejto zmluve, prepočítanú na dobu užívania predmetu nájmu bez právneho titulu, ktorá je splatná spolu s prvým nájomným podľa tejto zmluvy. Ušlé nájomné za obdobie od 01.01.2020 do dňa účinnosti tejto zmluvy (deň nasledujúci po dni zverejnenia zmluvy) sa vypočíta takto: 10,- €/rok : 365 dní = 0,027 x počet dní (od 01.01.2020 do dňa zverejnenia zmluvy vrátane) = ušlé nájomné (suma na úhradu).
- 6.4. Prenajímateľ každoročne v termíne do 10. januára toho-ktorého kalendárneho roka vystaví faktúru, ktorou nájomcovi určí predpis nájomného na obdobie aktuálne prebiehajúceho kalendárneho roka.
- 6.5. Obidvaja účastníci zmluvy vyhlasujú, že ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy nie sú platiteľmi dane z príradnej hodnoty (ďalej len „*DPH*“). V prípade, že počas doby platnosti tejto zmluvy sa prenajímateľ stane platiteľom DPH, prenajímateľ je povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi (druhej zmluvnej strane). Odo dňa registrácie prenajímateľa za daňový subjekt so zákonnými povinnosťami platiteľa DPH bude prenajímateľ k nájomnému dohodnutému v čl. VI. bod 6.1. zmluvy pripočítavať sumu, ktorá bude vyjadrovať zvýšenie daňového základu (čl. VI. bod 6.1. zmluvy) o sumu zistenú/vyčíslenú prepočítaním daňového základu (čl. VI. bod 6.1. zmluvy) a zákonom stanoveného % DPH. Tieto dve položky spolu budú vyjadrovať sumu k úhrade (na zaplatenie).
- 6.6. Odo dňa registrácie prenajímateľa za platiteľa DPH je dohodnuté nájomné splatné na bankový účet prenajímateľa uvedený pri jeho označení ako zmluvnej strany, na základe faktúr vystavených prenajímateľom najneskôr k poslednému dňu tretieho (3.) mesiaca každého kalendárneho polroka. Každá faktúra je splatná do 30 (tridsať) dní od jej doručenia nájomcovi. Faktúra musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu a bude zasielaná na adresu nájomcu uvedenú pre doručovanie.
- 6.7. Ak faktúra nebude spĺňať všetky zákonom požadované náležitosti daňového dokladu, nájomca je pre ten prípad oprávnený bez zbytočného odkladu, najneskôr do 7 (sedem) dní od doručenia faktúry, faktúru vrátiť späť prenajímateľovi, na jeho adresu uvedenú pre doručovanie formou doporučeného listu, v ktorom uvedie svoje výhrady k obsahu faktúry vystavenej prenajímateľom. V takom prípade prestane plynúť lehota splatnosti a splatnosť faktúry začne plynúť až dňom doručenia faktúry, v ktorej prenajímateľ odstráni/doplní údaje, pre ktoré nájomca faktúru vrátil späť prenajímateľovi.
- 6.8. Výška nájmu *môže* byť každoročne upravená dohodou zmluvných strán podľa nasledovného ustanovenia a to v nadväznosti na cenový vývoj zaznamenaný indexom inflácie oficiálne zistenej v Slovenskej republike a publikovanej v Štatistickom bulletine vydávanom Slovenským štatistickým úradom pod položkou „Súhrnný index spotrebiteľských cien“, alebo v inom doklade, ktorý bude nezávisle na vôli zmluvných strán tento bulletin v Slovenskej republike oficiálne nahradený. Takto je

prenajímateľ oprávnený výšku nájmu stanovenú v tejto zmluve v čl. VI. bode 6.1. zvýšiť o 50 % (slovom: päťdesiat percent) ročnej miery inflácie oficiálne zistenej v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné spôsobom uvedeným v predchádzajúcej vete tohto bodu zmluvy najskôr za kalendárny rok nasledujúci po roku, v ktorom nadobudla účinnosť táto zmluva, s použitím miery inflácie za rok bezprostredne predchádzajúci kalendárnemu roku, za ktorý si prenájomca toto právo uplatňuje.

- 6.9. Zvýšenie nájomného bude uskutočňované tak, že po tom, čo bude zverejnená miera inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, prenájomca vystaví faktúru/daňový doklad na peňažnú sumu pozostávajúcu z hodnoty zvýšenia výšky nájomného, ktoré má byť nájomcom riadne zaplatené do 25. marca daného kalendárneho roka (alebo v dohodnutej lehote v zmysle bodu 6.7. tohto článku zmluvy), toto zvýšenie bude o sumu vo výške max. 50 % (slovom: päťdesiat percent) ročnej miery inflácie oficiálne zistenej v Slovenskej republike za daný predchádzajúci kalendárny rok. Túto čiastku je nájomca povinný prenájomcovi uhradiť do 30 (tridsať) dní odo dňa doručenia faktúry. Ďalšia splatná úhrada nájomného po doručení faktúry podľa predchádzajúcej vety sa považuje za úpravu ceny nájomného, tzn. súčet sumy nájomného dohodnutého v čl. VI. bod 6.1. zmluvy a výšky sumy vyúčtovanej prenájomcom ako miera inflácie a sadzba DPH.
- 6.10. Ak doba nájmu začne plynúť, alebo sa skončí v priebehu kalendárneho roka, výška nájomného bude považovaná za sumu paušálne dohodnutého nájomného prepočítaná na celé kalendárne mesiace a nájomcovi nevzniká nárok na jej krátenie.
- 6.11. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné prevodom alebo vkladom výhradne na bankový účet prenájomcu uvedený pri jeho označení ako zmluvnej strany (ďalej len „účet“). Nájomné je zaplatené včas, ak bolo v posledný deň jeho splatnosti pripísané na bankový účet prenájomcu v jeho banke.
- 6.12. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s platbou nájomného, prenájomca si môže uplatniť voči nájomcovi právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % (slovom: päť stotín percenta) z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Ak prenájomca si bude voči nájomcovi uplatňovať právo na zaplatenie úroku z omeškania, svoj nárok si uplatní vystavením faktúry (daňového dokladu).

## Čl. VII.

### Využívanie predmetu nájmu, údržba a opravy predmetu nájmu

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že k odovzdaniu a prevzatiu celého predmetu nájmu, o ktorom vyhlasujú, že je spôsobilý na bežné užívanie v súlade s jeho určením, došlo pred dňom účinnosti tejto zmluvy (viď čl. III. bod 3.3. a čl. V. bod 5.1. zmluvy).
- 7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený až následne po tom, čo bude vlastník predchádzajúci písomný súhlas prenájomcu, vykonať stavebno-technické úpravy predmetu nájmu a akýkoľvek zásah do pozemku tvoriaceho predmet nájmu. Ak sa pre vykonanie stavebno-technických úprav podľa platného právneho poriadku Slovenskej republiky vyžaduje rozhodnutie iného orgánu, napr. stavebné povolenie a pod., nájomca môže vykonať stavebno-technické úpravy predmetu nájmu a zásah do pozemku tvoriaceho predmet nájmu až po tom, čo bude vlastník právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu štátnej správy alebo samosprávy o povolení takej činnosti.
- 7.3. Všetky stavebno-technické úpravy, ako činnosť vykonaná na predmete nájmu, môžu byť vykonané iba v takom rozsahu a tak, aby ich realizáciou a/alebo v jej príčinnej súvislosti nedošlo k poškodeniu existujúcej prístupovej cesty na miestny cintorín, k sťaženiu alebo obmedzeniu prístupu ľudí na miestny cintorín a v neposlednom rade, aby nedošlo k zosuvu zemského povrchu na pozemkoch, ktoré sú vo vlastníctve prenájomcu a/alebo k poškodeniu existujúcich hrobových miest.

- 7.4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vyjadrovať sa k navrhovaným stavebným úpravám a zásahom nájomcu do predmetu nájmu; tým nie je dotknutá kompetencia a ani právo na rozhodovanie v zákonom vymedzenom rozsahu pre príslušný stavebný úrad.
- 7.5. Ostatné podmienky pre prípadnú stavebnú úpravu/rekonštrukciu, resp. modernizáciu, budú predmetom osobitnej zmluvy, k platnosti ktorej sa na strane účastníka v tejto zmluve označeného ako prenajímateľ vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas spišského biskupa. Podmienky pre naplnenie tohto a každého iného stavebného zámeru nájomcu budú predmetom osobitnej dohody uzavretej formou písomného dodatku k tejto zmluve.
- 7.6. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby stavebné práce alebo iné úpravy vykonané na predmete nájmu nájomcom, ktorých rozsah bude mať charakter technického zhodnotenia v zmysle § 29 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov (ďalej len „ZDP“), bude po dobu trvania tejto nájmovej zmluvy odpisovať nájomca. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nezvýši vstupnú cenu nehnuteľností o hodnotu toho, čo do predmetu nájmu/budovy vložil nájomca (technické zhodnotenie).
- 7.7. Účastníci zmluvy sa dohodli, že nájomca je povinný vo vlastnom mene a na svoju zodpovednosť počas celej doby trvania zmluvy, v lehotách určených právnymi predpismi právneho poriadku Slovenskej republiky, prenajímanému majetku venovať primeranú starostlivosť, predchádzať nežiaducemu poškodeniu a/alebo zničeniu, zabezpečiť a vykonať všetky opatrenia potrebné na zabezpečenie protipožiarnej ochrany a bezpečnosti ľudí pohybujúcich sa v/na predmete nájmu podľa predpisov vzťahujúcich sa na požiarnu ochranu a bezpečnosť a ochranu zdravia ľudí. Nájomca zodpovedá za vykonanie/nevykonanie akýchkoľvek opatrení, ktoré je potrebné vykonať za účelom dosiahnutia dodržiavania zákonných povinností vyplývajúcich zo zákona o odpadoch a zákona o životnom prostredí a jeho ochrane. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. za sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené. Nájomca bude uhrádzať všetky výdavky s tým spojené na vlastné náklady.
- 7.8. Nájomca môže iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa inému sprístupniť predmet nájmu a umožniť inému užívanie predmetu nájmu spôsobom, ktorý by vykazoval znaky podnikania. To platí aj vtedy, keď by malo ísť iba o časť predmetu nájmu a/alebo akúkoľvek jednorazovú činnosť, prípad/udalosť vykazujúcu znaky podnikania, bez ohľadu na dĺžku času.
- 7.9. Nájomca nesmie predmet nájmu žiadnym spôsobom zaťažiť. Nájomca môže iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa inému sprístupniť predmet nájmu a umožniť inému užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti, a to aj vtedy, keď by malo ísť o jednorazovú činnosť/udalosť bez ohľadu na dĺžku času. Netýka sa to činnosti ako je napr. dodávka plynu a plnenie zásobníkov plynu, revízia zásobníkov a ich súčastí. Nedodržanie ktoréhokoľvek tohto dojednania sa bude považovať za závažné porušenie zmluvy a prenajímateľ má právo od zmluvy odstúpiť, alebo dať výpoveď zmluvy.
- 7.10. Nájomca nesmie predmet nájmu a ani to čo on sám reálne do predmetu nájmu vložil/investoval previesť na inú osobu. Ak by predsa len nájomca sa pokúsil urobiť akýkoľvek krok k tomu smerujúci, pre ten prípad sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že prenajímateľ má na celý objem technického zhodnotenia predmetu nájmu zhodnoteného nájomcom predkupné právo, ktoré sa účastníkmi tejto zmluvy dohodlo ako záväzkovo-právny (obligačný) vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom.
- 7.11. Pre prípad akéhokoľvek spôsobu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje vypratať celý predmet nájmu a vyčistiť celý predmet nájmu od všetkých vecí a nečistôt. Nájomca sa zaväzuje vrátiť prenajímateľovi späť celý predmet nájmu v posledný deň trvania zmluvného vzťahu, všetko v nepoškodenom a užívaní schopnom stave, pričom sa berie ohľad na jeho opotrebenie v dôsledku riadneho užívania, všetko ku dňu skončenia nájmu, ak sa písomne nedohodnú inak.
- 7.12. Pre prípad akéhokoľvek ukončenia nájmu sa zmluvné strany dohodli a bez výhrad súhlasia s tým, že

prenajímateľ nie je povinný nájomcovi uhradiť prípadné zhodnotenie predmetu nájmu alebo protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatej veci v zmysle ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V takom prípade bude 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. VIII.

### Záverečné ustanovenia

- 8.1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných súvisiacich platných právnych predpisov právneho poriadku Slovenskej republiky.
- 8.2. Ak táto zmluva neustanovuje inak, všetky nároky vyplývajúce z tejto zmluvy musia byť voči druhej zmluvnej strane uplatnené písomne, a to doporučeným listom alebo odovzdané osobne oproti podpisu osobe oprávnenej konať menom zmluvnej strany. V prípade poštového styku sa za deň uplatnenia nároku považuje deň doručenia doporučeného listu poštovým úradom na adresu adresáta zásielky uvedenu v tejto zmluve, a v prípade, že v budúcnosti dôjde k zmene adresy zmluvnej strany, tak na adresu zmluvnej strany uvedenú v danom čase v príslušnom registri, napr. obchodnom, živnostenskom a pod. Účinky doručenia písomných podaní sú na účely zmluvy splnené aj vtedy, ak príjemca príslušného podania si toto nevyzdvihol v odbernej lehote, alebo jeho prevzatie bezdôvodne odmietol. V tom prípade platí, že zásielka bola doručená posledným dňom úložnej lehoty na Pošte, alebo dňom, kedy prevzatie zásielky bolo odmietnuté. Prostredníctvom elektronickej pošty (e-mail) zasielaná korešpondencia (listina akéhokoľvek druhu) sa považuje za písomný dokument, ak obsahuje podpisy osôb oprávnených konať za konajúcu zmluvnú stranu a do 3 (tri) pracovných dní bude preukázateľne zaslaný druhej zmluvnej strane originál dokumentu.
- 8.3. K platnosti tejto zmluvy sa vyžaduje, aby zmluva bola podpísaná všetkými jej účastníkmi, pričom na strane účastníka zmluvy označeného ako prenajímateľ sa pre právnu záväznosť tejto zmluvy okrem jej podpísania štatutárnym zástupcom prenajímateľa (farár/farský administrátor) vyžaduje ešte aj jej schválenie a podpísanie spišským biskupom, inak je zmluva od počiatku neplatná a prenajímateľa v ničom nezaväzuje. To isté platí pre všetky zmeny a doplnenia tejto zmluvy.
- 8.4. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy musia mať písomnú formu číslovaného dodatku tejto zmluvy a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami, pričom nevyhnutne potrebný spôsob konania na strane prenajímateľa je uvedený v predchádzajúcom bode tohto článku zmluvy.
- 8.5. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jeho 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.
- 8.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že právne účinky zmluvy sú v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení, podmienené aj jej zverejnením. Ak by zmluva nebola zverejnená do 3 (tri) mesiacov od jej uzavretia, tak platí, že v zmysle § 47a ods. 3 Občianskeho zákonníka k uzavretiu zmluvy nedošlo.
- 8.7. Na strane nájomcu platí, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou, a to zverejnením v registri zmlúv na webovej stránke nájomcu. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej obojstranného podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 8.8. Prenajímateľ vyhlasuje, že sa na neho nevťahuje právna povinnosť zverejniť túto zmluvu.



- 8.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že boli pri získavaní osobných údajov vzájomne informované v zmysle ust. § 19 resp. § 20 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov o spracúvaní osobných údajov v zákonom stanovenom rozsahu. Podpísaním tejto zmluvy si vzájomne vyjadrujú súhlas so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.
- 8.10. Účastníci zmluvy sa dohodli, že daň z nehnuteľností bude uhrádzať nájomca. Nájomca sa zaväzuje platiť daň z nehnuteľností za pozemky tvoriace predmet nájmu podľa tejto zmluvy. Pri včasnom neodvedení dane z nehnuteľností nájomca zodpovedá za sankcie, ktoré vzniknú z omeškania s platením dane a je povinný ich uhradiť na svoje náklady.
- 8.11. Zmluvné strany sa dohodli, že katastrálnemu odboru prísl. okresného úradu, bez zbytočného odkladu a najneskôr v lehote do 30 (tridsať) dní od uzavretia tejto zmluvy, prenajímateľ podá návrh na zápis právnej skutočnosti záznamom na podklade tejto zmluvy na všetky listy vlastníctva, na ktorých sú zapísané prenajímané nehnuteľnosti. Tzn., že na prísl. listoch vlastníctva, v ich časti „B – vlastníci a iné oprávnené osoby“, bude zapísaný nájomca a nájomný vzťah založený touto zmluvou. Účastníci zmluvy sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený rovnako tak urobiť neodkladne aj po tom, čo uzatvorí písomný dodatok tejto zmluvy, ktorým bude predĺžená platnosť zmluvy a prenajímateľ bude pokračovať v nájomnom vzťahu s tým istým nájomcom.
- 8.12. Zmluva pozostáva z 9 (deväť) strán textu, je vyhotovená v 5 (päť) rovnopisoch, z ktorých po 2 (dva) si ponecháva každá o zmluvných strán a 1 (jeden) je určený pre prísl. okresný úrad, katastrálny odbor k zápisu právnej skutočnosti v zmysle čl. VIII. bod 8.11. zmluvy.
- 8.13. Zmluvné strany vyhlasujú, že 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 platným právnymi predpismi, bez tiesne a nevýhodnosti zmluvných podmienok, že neplnili nič okrem toho čo je v tejto zmluve výslovne uvedené, a preto na znak súhlasu s jej obsahom túto podpisujú.

V Oravskej Lesnej, dňa 20.08.2020

**Za prenajímateľa:**

Rímskokatolícka cirkev,  
farnosť Oravská Lesná

**Za nájomcu:**

Centrum sociálnych služieb Zákamenné

.....  
Mgr. Peter Dobrovič  
farský administrátor

.....  
JUDr. PhDr. Adriana Adamicová  
riaditeľka

Za Rímskokatolícku cirkev  
Biskupstvo Spišské Podhradie:

Schvaľovacia doložka: .....

V Spišskom Podhradí, dňa .....

.....  
Mons. ThDr. Štefan Sečka, PhD.  
spišský diecézny biskup