

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

I. Rímskokatolícka cirkev, farnosť Banská Bystrica - Mesto	
sidlo:	Nám. Štefana Moysesu 1, 974 01 Banská Bystrica
IČO:	31 938 621
DIČ:	2021071404
bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa, a. s., Banská Bystrica
číslo účtu:	50180740/0900
konajúca:	Mons. ThDr. Jaroslav Pecha, dekan
ako prenajímateľ na jednej strane (ďalej len "prenajímateľ")	

a

II. Záhradnícke a rekreačné služby	
sidlo:	Švermova 45, 974 04 Banská Bystrica
IČO:	00 183 075
DIČ:	2020459221
IČ DPH:	SK2020459221
forma:	príspevková organizácia zriadená Mestom Banská Bystrica dňa 1. 12. 1964
konajúca:	Ing. František Krč, riaditeľ
ako nájomca na strane druhej (ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)	

uzavierajú podľa ust. § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
v spojení s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“):

Článok I. Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností v podieli 1/1 zapísaných v katastrálnom úrade v Slovenskej republike na liste vlastníctva č. 3788 vydanom Katastrálnym úradom v Banskej Bystrici, Správou katastra Banská Bystrica nachádzajúcich sa v okrese Banská Bystrica, obci Banská Bystrica, katastrálnom území Banská Bystrica, a to:

- pozemok parcela registra „C“ č. 1832/1 - ostatné plochy o výmere 31294 m² (ďalej len „**Pozemok 1**“ alebo „**pohrebisko**“)
- pozemok parcela registra „C“ č. 1831 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 435 m² (ďalej len „**Pozemok 2**“)
- stavba so súpisným číslom 47 postavená na Pozemku 2 (ďalej len „**budova**“) o celkovej výmere 435 m² (t.j. výmera podlahovej plochy priestorov budovy, dvornej plochy a manipulačnej plochy)
- stavba – kaplnka bez súpisného čísla postavená na Pozemku 1 (ďalej len „**kaplnka**“) o celkovej výmere 35 m².

2. Nájomca je príspevková organizácia Mesta Banská Bystrica zriadená dňa 1. 12. 1964 zriaďovateľom – Mestské zastupiteľstvo v Banskej Bystrici, v súlade so Zriaďovacou listinou zo dňa 24. 6. 199, v spojení s Dodatkom č. 1 zo dňa 25. 5. 2004 k nej a Dodatkom č. 2 zo dňa 9. 4. 2010 k nej. Nájomca je zároveň v zmysle platných právnych predpisov prevádzkovateľom pohrebiska nachádzajúcom sa na Pozemku 1.

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi na užívanie Pozemok 2, budovu a kaplnku, bližšie špecifikované v článku I. tejto Zmluvy (ďalej spolu len „**predmet nájmu**“ alebo „**prenajaté priestory**“) na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu a nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi za užívanie prenajatých priestorov dohodnutú odplatu.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu za účelom ako pracovné a skladové priestory využívané nájomcom v súlade s jeho predmetom činnosti a v súlade s činnosťami nájomcom ako prevádzkovateľom pohrebiska vykonávanými a súvisiacimi so zákonom č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve (ďalej len „**zákon o pohrebníctve**“) a príslušným VZN Mesta Banská Bystrica upravujúcim prevádzkový poriadok pohrebiska v správe mesta Banská Bystrica. Nájomca je rovnako povinný užívať prenajaté priestory v súlade s ustanoveniami Zmluvy a v súlade so stavebným určením budovy a kaplnky. Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na iný účel ako dohodnutý touto Zmluvou.

3. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu prevzal v stave spôsobilom na užívanie a zároveň vyhlasuje, že stav predmetu nájmu je mu dobre známy a pozná, nakoľko tento na základe Predchádzajúcej nájomnej zmluvy s prenájomateľom (uvedenej v čl. 2 bod IV. Zmluvy) užíval a užíva bez prerušenia do času uzavretia tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy spíšu písomný protokol potvrdený zástupcami zmluvných strán, v ktorom uvedú najmä:

- a) stav v akom sa predmet nájmu nachádza,
- b) iné skutočnosti, ktorých vyznačenia požaduje niektorá zo zmluvných strán,
- c) dátum a miesto spisania protokolu a podpisy oprávnených zástupcov zmluvných strán, resp. označenie prítomnosti tretích osôb.

Článok III. Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu neurčitú od 1. 3. 2013.

Článok IV. Nájomné a ďalšie úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli, že celkové ročné nájomné za užívanie prenajatých priestorov predstavuje celkovú sumu vo výške **1.874,99,- €** (slovom jedentisíc osemstosedemdesiatštyri eur aj 99 centov)/ďalej len „**ročné nájomné**“/. Ročné nájomné podľa predchádzajúcej vety bude nájomcom platené 1 x ročne a to do 30. 4. príslušného kalendárneho roka v celkovej sume vo výške 1.874,99,- € (slovom jedentisíc osemstosedemdesiatštyri eur aj 99 centov), prevodom na účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy a to na základe faktúry vystavenej prenájomateľom so splatnosťou 15 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Nájomca prvý raz zaplatí ročné nájomné za rok 2013.

Zmluvné strany zároveň berú na vedomie, že platenie ročného nájomného je kontinuálne a dohodou nastavené v súlade s Predchádzajúcou nájomnou zmluvou, a teda úhrada ročného nájomného za rok 2013 platí postupom tak, ako je to navrhnuté v tomto bode článku Zmluvy. Daň z nehnuteľností nie je súčasťou sumy ročného nájomného.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že v sume ročného nájomného podľa predchádzajúceho bodu tohto článku Zmluvy nie sú zahrnuté služby spojené s užívaním predmetných prenajatých priestorov (t.j. najmä náklady na dodávku plynu, elektrickej energie, vykurovanie, dodávku úžitkovej vody a odvádzanie odpadovej vody, odvod dažďovej vody, odvoz komunálneho odpadu, upratovanie a zimná údržba vonkajších komunikačných plôch prislúchajúcich k budove)/ďalej spolu len „**plnenia**“/, ktoré zabezpečuje a hradí výlučne nájomca. Nakoľko nájomca v zmysle predchádzajúcej Nájomnej zmluvy zo dňa 3. 4. 2007, v znení Dodatku č. 1 k nej zo dňa 2. 12. 2008 a Dodatku č. 2 k nej zo dňa 24.11.2009 (ďalej len „**Predchádzajúca nájomná zmluva**“), na užívanie predmetu nájmu, ktorej platnosť a účinnosť skončila dňom 28. 2. 2013, uzavrel priamo s dodávateľmi časti plnení (elektrická energia, vodné, stočné, plyn,

odvoz smetí) zmluvy o odbere, uvedené plnenia platí priamo nájomca. Výpočet výšky ročného nájomného určeného touto Zmluvou vychádza a je totožný s nájomným určeným Predchádzajúcou nájomnou zmluvou. Úhrady za plyn za v roku 2009 prenajímateľom zrealizované plynové pripojenie bude pre nájomcu zabezpečovať prenajímateľ refakturáciou skutočných nákladov za odber spotreby plynu na m³ za vykurovanie budovy, podľa skutočného odpočtu podružného meradla plynomeru a to k obdobiu 31. 12. príslušného kalendárneho roka, s výsledkom rozboru ako preplatok alebo nedoplatok.

3. Ak nájomca nevykoná úhradu dohodnutého ročného nájomného a/alebo úhrad plnení uvedených v tomto článku Zmluvy, v stanovenom termíne, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľovi vzniká právo na úroky z omeškania v zmysle platných právnych predpisov, za každý deň omeškania po splatnosti každej takejto pohľadávky. Nájomca je povinný úroky z omeškania uhradiť na účet prenajímateľa spolu s oneskorenou platbou splatnej pohľadávky, t.j. ročného nájomného a/alebo úhrad plnení, v lehote určenej prenajímateľom.

Článok V.

Dalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že zabezpečí nájomcovi nerušené užívanie prenajatých priestorov v rozsahu a za podmienok určených v Zmluve.

2. Nájomca sa zaväzuje, že na základe predchádzajúceho oznámenia kedykoľvek umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov.

3. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v rozsahu dohodnutom v Zmluve a na dohodnutý účel v súlade so stavebným určením budovy a kaplnky.

4. Nájomca sa zaväzuje počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na prenajatých priestoroch. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené prenajímateľovi pri výkone nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré majú k nájomcovi vzťah.

5. Nájomca môže na svoje náklady zabezpečiť prenajaté priestory poistením zodpovednosti za škody a zabezpečiť poistenie HÍM, DHIM a zásob ako aj inej vybavenosti v jeho vlastníctve alebo vo vlastníctve tretích osôb vykonávajúcich činnosť pre nájomcu.

6. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní prenajatých priestorov plniť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, dodržiavať príslušné predpisy o ochrane životného prostredia a bezpečnostné predpisy.

7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať alebo zabezpečovať v prenajatých priestoroch opravy, vrátane bežných udržiavacích prác, a to na vlastné náklady; nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Zmluvné strany zároveň berú na vedomie záväzkov prenajímateľa sumu ročného nájomného v zmysle čl. IV. tejto Zmluvy investovať, resp. použiť do úprav a/alebo zachovania predmetu nájmu podľa uváženia prenajímateľa alebo v rozsahu určenom dohodou zmluvných strán.

8. Stavebné úpravy a/alebo iné zmeny v/na predmete nájmu, vrátane vypracovania akejkoľvek dokumentácie, ktorá úpravám a/alebo zmenám predchádza, je nájomca oprávnený vykonať na svoje náklady len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a písomnej dohode s prenajímateľom o rozsahu a podmienkach úprav a/alebo zmien. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že po ukončení nájmu nebude nájomca od prenajímateľa požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený žiadať o navrátenie predmetu nájmu do posledného, vzájomne odsúhlaseného stavu.

9. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté priestory do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

10. Nájomca je povinný zabezpečiť okolie prenajatých priestorov tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku a aby nebolo ohrozené zdravie ľudí.

11. Nájomca sa zaväzuje, že bude rešpektovať kresťanské hodnoty, ku ktorým sa prenajímateľ hlási a že sa zdrží takeého výkonu práv zo Zmluvy, ktorým by mohol narušiť tieto zásady, dobré mravy alebo povesť prenajímateľa.

12. Nájomca je povinný po skončení nájmu uviesť prenajaté priestory do

posledného, vzájomne odsúhlaseného stavu a odovzdať prenajímateľovi prenajaté priestory ku dňu skončenia nájmu. O odovzdaní bude spísaný „Odovzdávajúci protokol“, potvrdený zástupcami zmluvných strán. V prípade, ak nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu neodovzdá vypratané prenajaté priestory prenajímateľovi, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľovi vzniká právo na zmluvnú pokutu vo výške 10 € za každý začatý 1 kalendárny mesiac omeškania. Nájomca je povinný zmluvnú pokutu uhradiť na účet prenajímateľa do 7 dní od výzvy prenajímateľa.

13. Zmluvné strany berú na vedomie, že predmet nájmu je ako súčasť pohrebiska správcom dane oslobodený od dane z nehnuteľností. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade vzniku daňovej povinnosti sa na výzvu ktorejkoľvek zmluvnej strany najneskôr do 15 dní odo dňa jej doručenia stretnú a po vzájomnom rokovaní o veci (t.j. po posúdení existencie oslobodenia od dane v zmysle platných právnych predpisov alebo dohode o navýšení ročného nájomného o sumu vyrubenej dane) vzniknutú situáciu vyriešia písomným Dodatkom k tejto Zmluve.

14. Nájomca sa zaväzuje, že vo vyhradených priestoroch dvornej a manipulačnej plochy Pozemku 2 nebude dávať súhlas s kopaním a pochovávaním nových hrobov. S týmto priestorom využitým na pochovávanie môže disponovať a výhradne rozhodovať len prenajímateľ ako vlastník Pozemku 2. Porušenie tohto ustanovenia sa bude pokladať za podstatné porušenie Zmluvy, zakladajúce právo prenajímateľa odstúpiť od Zmluvy.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa Zmluvy sa skončí

- a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenom v tejto dohode;
- b) výpoveďou;
- c) odstúpením prenajímateľa od Zmluvy.

2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu, ak

- a) nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy;
- b) nájomca o viac ako jeden (1) mesiac mešká s platením nájomného a/alebo plnení v zmysle tejto Zmluvy;
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajaté priestory, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby alebo predmetu nájmu, čo bráni užívať predmet nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodli inak;
- e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal alebo nebude na predmete nájmu vykonávať funkciu prevádzkovateľa pohrebiska pre Mesto Banská Bystrica. Nájomca sa zároveň zaväzuje bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu podľa predchádzajúcej vety tohto bodu článku Zmluvy, resp. (potenciálnu a/alebo možnú) zmenu prevádzkovateľa pohrebiska, a to tak, aby bola zabezpečená kontinuita prevádzkovania pohrebiska - cintorína.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je tri (3) mesiace a začína plynúť v prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.

5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, ak nájomca užíva prenajaté priestory na iný účel ako účel dohodnutý v čl. II bode 2. Zmluvy alebo ak nájomca koná v rozpore s ust. čl. V. bod 11 Zmluvy. Rovnako je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy, ak nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu porušuje svoje povinnosti uvedené v čl. V. Zmluvy.

Článok VII. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov zo Zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých

skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa Zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti a že si budú počiť tak, aby neboli porušené alebo ohrozené práva druhej zmluvnej strany.

3. Zmluvné sa dohodli, že povinnosť doručiť písomnosť podľa Zmluvy sa považuje v konkrétnom prípade za splnenú dňom prevzatia písomnosti alebo odmietnutím túto písomnosť prevziať.

4. Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov

5. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

6. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, dva pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.

7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.

8. Zmluvné strany zároveň berú na vedomie, že táto Zmluva nadväzuje na Nájomnú zmluvu uzavretú dňa 3. 4. 2007 medzi prenajímateľom v postavení prenajímateľa a ZARESOM (prevádzkovateľom pohrebiska) v postavení nájomcu (t.j. Predchádzajúcu nájomnú zmluvu uvedenú v bode 2 článku IV. tejto Zmluvy), na užívanie predmetu nájmu v zmysle tejto Zmluvy.

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali a zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

V Banskej Bystrici, dňa 1. 3. 2013

V Banskej Bystrici, dňa 1. 3. 2013

Prenajímateľ:

Nájomca:

--

--