
ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v
platnom znení a podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
(ďalej len „Zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY

PRENAJÍMATEĽ :

Názov: **Gréckokatolícka cirkev, farnosť Rudlov**
Sídlo: Rudlov 140, 094 35 Rudlov
IČO: 31 952 763
Štatutárny orgán: Mgr. Marek Saraka, správca farnosti
Registrácia: Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky v zmysle zákona č. 308/1991
Zb. o slobode náboženskej viery a postavení cirkví a náboženských
spoločností v znení neskorších predpisov

Bankové spojenie: *Všeobecná úverová banka a.s.*
IBAN: *SK 90 0200 0000 0012 3261 9353*

ďalej len ako „*Prenajímateľ*“ a to bez ohľadu na použitý gramatický tvar

NÁJOMCA :

Názov: **Obec Rudlov**
Sídlo: Rudlov 37, 094 35 Rudlov
IČO: 00 332 763
Štatutárny orgán: Ing. Juraj Vasiľ, starosta

Bankové spojenie: *Všeobecná úverová banka a.s.*
IBAN: *SK06 0200 0000 0000 2292 7632*

ďalej len ako „*Nájomca*“ a to bez ohľadu na použitý gramatický tvar

Prenajímateľ a *Nájomca* spolu ďalej len ako „*zmluvné strany*“ resp. „*účastníci zmluvy*“, samostatne aj ako „*zmluvná strana*“ resp. „*účastník zmluvy*“

v nasledovnom znení:

Článok I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. *Prenajímateľ* je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vo výške podielu 1/1 v k.ú. Rudlov, obec RUDLOV, okres Vranov nad Topľou na LV č. **303** vedená ako

STAVBA

Súpisné číslo	Stojaca na parcele registra " C " č.	Popis stavby
126	324 o výmere 1386.00 m ² , zastavaná plocha a nádvorie	-

POZEMOK

Register	Číslo	Kultúra	Výmera v m ²
C	324	zastavaná plocha a nádvorie	1 386,00

je v texte tejto *Zmluvy* uvádzaná už iba ako „*Nehnuteľnosť*“.

Článok II. PREDMET A ÚČEL ZMLUVY

1. Na základe tejto Zmluvy sa *Prenajímateľ* zaväzuje prenechať *Nájomcovi* v *Nehnutelnosti* priestory o výmere **220.00 m²** odplatné užívanie po dojednanú dobu a *Nájomca* sa zaväzuje za predmet nájmu a s tým spojené užívanie *Nehnutelnosti* (ďalej len ako „*predmet nájmu*“) platiť nájomné.
2. *Nájomca* prehlasuje, že *predmet nájmu* je na účel nájmu vhodný, oboznámil sa s nim a pozná jeho stav.
3. Účelom Zmluvy je výlučne užívanie *predmetu nájmu* *Nájomcom* na účel - **Prevádzkovanie školského zariadenia – základnej školy.**

Článok III. DOBA TRVANIA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na **dobu určitú – 15 rokov**, a to odo dňa 1.1.2026

Článok IV. CENA A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili cenu za užívanie *predmetu nájmu* sumou **65,00,-€ / mesačne** . Výška nájomného je stanovená **bez** cien služieb a energií spojených s užívaním *predmetu nájmu* ktoré si *Nájomca* hradí osobitne.
2. Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili, že v prípade omeškania platby majú *Prenajímateľa* právo účtovať *Nájomcovi* úroky z omeškania platby, a to vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia. Úhradou úroku z omeškania nie je dotknuté právo *Prenajímateľov* na náhradu škody.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že daň z nehnuteľností za *predmet nájmu* v zmysle príslušného zákona o miestnych daniach č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov sú povinní platiť *Prenajímateľa*.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného podľa bodu 1. tohto článku zmluvy sa bude každoročne meniť o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za kalendárny rok, ktorý bezprostredne predchádza kalendárnemu roku, za ktorý sa takto zvýšené nájomné platí. Nájomné platné k 31.12 kalendárneho roka sa zvýši o mieru inflácie v zmysle predchádzajúcej vety od 1. januára nasledujúceho kalendárneho roka. V prípade zápornej alebo nulovej hodnoty miery inflácie k zmene nájomného podľa tohto bodu zmluvy nedochádza.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmena výšky nájomného podľa predchádzajúceho bodu nezakladá potrebu uzatvárať písomný dodatok k zmluve.

Článok V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili, že **práva a povinnosti *Prenajímateľa* / *Prenajímateľov* sú nasledovné:**
 - a) *Prenajímateľ* je povinný odovzdať *Nájomcovi* *predmetu nájmu* v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, prázdny a bez osôb oprávnených zdržovať sa v predmete

zmluvy, najneskôr ku dňu účinnosti tejto Zmluvy. O odovzdaní *predmetu nájmu* sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy a stavu energií. *Prenajímateľ* je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť *Nájomcovi* nerušené užívanie *predmetu nájmu* a umožniť mu do neho nepretržitý prístup (t.j. 24 hodín každý deň).

- b) *Prenajímateľ* je oprávnený uskutočňovať kontrolu *predmetu nájmu* kedykoľvek po predchádzajúcom písomnom / emailovom oznámení *Nájomcovi*, vždy za prítomnosti *Nájomcu* alebo ním poverenej osoby. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je *Prenajímateľ* je oprávnený vstúpiť do *predmetu nájmu* na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s *Nájomcom*, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť *Nájomcovi*.
- c) *Prenajímateľ* vyhlasuje, že na predmete *predmetu nájmu* neviazu ku dňu podpisu tejto Zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu známe, že by boli vedené akékoľvek súdne, exekučné, konkurzné konania, ani vydané vykonateľné rozhodnutia v súvislosti s predmetom nájmu alebo objektom, alebo, že by takéto konania hrozili. Súčasne prehlasuje, že nie je mu známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu *predmetu nájmu* obmedzovala alebo znemožňovala. *Prenajímateľ* sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto Zmluvy neoprávnene obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie *predmetu nájmu* *Nájomcom*.

2. Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili, že **práva a povinnosti *Nájomcu* / *Nájomcov* sú nasledovné:**

- a) *Nájomca* je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať v platnosti počas celej doby trvania zmluvy majetkové poistenie *predmetu nájmu* proti škodám zapríčineným živelnými pohromami (požiar, povodne a pod.). Za škody na majetku *Nájomcu*, ktoré nebudú kryté poistným plnením nezodpovedá *Prenajímateľ*. Hnuteľné veci v *predmetu nájmu* a v *Budove* si poistí *Nájomca* sám na vlastné náklady. V prípade, ak aj tak neučiní, *Prenajímateľ* nezodpovedá za škody vzniknuté na hnuteľných veciach *Nájomcu*.
- b) *Nájomca* je povinný na svoje náklady zabezpečiť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany vybavenie *predmetu nájmu* hasiacimi prístrojmi, zabezpečovať revízie hasiacich prístrojov a hydrantov, zabezpečiť vypracovanie evakuačného plánu a označenie únikov smeru v predmete zmluvy a vypracovanie požiarnych poplachových smerníc (ohlasovňa požiaru a požiarnu knihu). *Nájomca* sa zaväzuje zabezpečiť, resp. určiť požiarnu hliadku z radov svojich zamestnancov a zabezpečiť jej zaškolenie, a to v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany.
- c) *Nájomca* je povinný užívať *predmet nájmu* v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu. *Nájomca* je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody na *predmete nájmu*, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržovali v predmete zmluvy.
- d) *Nájomca* je povinný bez zbytočného odkladu písomne/emailom oznámiť *Prenajímateľovi* potrebu opráv a údržby *predmetu nájmu*, ktoré má oprávnenie zabezpečiť *Prenajímateľ*, a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ *Prenajímateľ* v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, *Nájomca* je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady *Prenajímateľa*/ *Prenajímateľov* avšak len do výšky max. 20,00 €. Pokiaľ v dôsledku vzniknutých Závad bude užívanie *predmetu nájmu* zo strany *Nájomcu* vylúčené, *Nájomca* nie je povinný platiť nájomné a to za každý deň od oznámenia potreby opráv alebo údržby až do vykonania potrebných prác. Pokiaľ uvedená

nemožnosť užívať predmet zmluvy bude viac ako 15 dní, považuje sa uvedené za hrubé porušenie povinnosti *Prenajímateľa*.

- e) *Nájomca* nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy interiéru / exteriéru alebo iné zmeny na *predmetu nájmu* bez predchádzajúceho písomného súhlasu *Prenajímateľa*. V prípade ak *Nájomca* dostane súhlas písomný súhlas od *Prenajímateľa* na stavebné úpravy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo ohlasovaciu povinnosť v zmysle platných zákonov, alebo na iné zmeny na *predmete nájmu*, že tie bude vykonávať na vlastné náklady podľa vzájomnej dohody s *Prenajímateľom*. O vzájomnej dohode bude spísaná zápisnica so špecifikáciou podielu spoluúčasti financovania stavebných prác. Stavebné úpravy alebo iné zmeny na *predmete nájmu* majúce povahu technického zhodnotenia prenajatého majetku bude odpisovať *Nájomca* alebo *Prenajímateľ* na základe dohody o financovaní stavebných úprav. *Nájomca* sa zaväzuje, že počas trvania *Zmluvy*, ako aj po jej skončení, si nebude od *Prenajímateľa* požadovať úhradu nákladov, ktoré vynaložil na stavebné úpravy alebo iné zmeny *predmetu nájmu* akýmkoľvek spôsobom a vyhlasuje, že si je vedomý, že stavebné úpravy, alebo iné zmeny *predmetu nájmu*, na ktoré vynaložil finančné prostriedky, po skončení platnosti tejto *Zmluvy* prechádzajú automaticky do vlastníctva *Prenajímateľa*.
- f) *Nájomca* nie je oprávnený prenechať *predmet nájmu* alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádza písomného súhlasu *Prenajímateľa*.
- g) *Nájomca* je oprávnený na vlastné náklady umiestniť na *predmete nájmu* svoje reklamné označenie (tabuľu), ako aj na priečelí *Budovy* pri vstupe a na oknách decentnou formou, prípustnou aj pre *Prenajímateľa* podľa vzájomnej dohody po písomnom schválení *Prenajímateľa*.
- h) *Nájomca* je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v *predmete nájmu* platné bezpečnostné, protipožiarne a majetkové predpisy.
- i) *Nájomca* je povinný po skončení trvania *Zmluvy* odovzdať *predmet nájmu* nájomcovi čistý, uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať Protokol o odovzdaní predmetu nájmu *Prenajímateľovi*.
- j) Odvoz tuhého komunálneho odpadu zabezpečí *Nájomca* prostredníctvom subjektu, ktorý zabezpečuje tieto služby na území Obce Rudlov.
- k) V zimnom období *Nájomca* zabezpečí vypratanie snehu v šírke chodníka súvisiaceho so vstupom do objektu - prenajatých priestorov.
- l) *Nájomca* je oprávnený užívať spoločné priestory / chodby a schodištia / v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.

Článok VI. UKONČENIE ZMLUVY

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto *Zmluva* sa ukončí aj písomnou **dohodou** oboch zmluvných strán.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že je možné ukončiť túto *Zmluvu* aj písomnou **výpoveďou**, ktoroukoľvek zo zmluvných strán **aj bez dôvodu** s výpovednou lehotou tri (3) mesiace. Výpoveď musí byť písomná, riadne druhej strane doručená. Výpovedná lehota začína

plynúť prvým dňom v mesiaci, nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola druhej strane doručená..

3. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručenie, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v tejto *Zmluve*, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú druhá zmluvná strana písomne oznámila odosielateľovi ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenie dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že *Zmluva* môže zaniknúť aj **písomným odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľov** a to aj bez predchádzajúceho upozornenia napr. z dôvodov, že:
 - *Nájomca* užíva *predmet nájmu* v rozpore so *Zmluvou*;
 - *Nájomca* o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - *Nájomca* alebo osoby, ktoré s ním užívajú *predmet nájmu* a hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - *Nájomca* prenechá *predmet nájmu* alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez súhlasu *Prenajímateľov*;
 - *Nájomca* porušil povinnosti uvedené v Čl. V ods. 2 tejto *Zmluvy*
 - ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd;
 - ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že *Zmluva* môže zaniknúť aj **písomným odstúpením od Zmluvy zo strany Nájomcu** a to v prípade, ak si *Prenajímatelia* neplnia povinnosti mu z tejto *Zmluvy* vyplývajúce. Najmä ak porušuje povinnosti uvedené v Čl. V ods. 1 tejto *Zmluvy*, ako aj povinnosti vyplývajúcich z ustanovení príslušnej právnej úpravy zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok VII. DORUČOVANIE

1. Pokiaľ nie je v tejto *Zmluve* uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto *Zmluvou* a jej plnením (ďalej len „*písomnosť*“), musia byť urobené v písomnej forme. *Písomnosť* sa považuje za doručenie za nasledovných podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania odovzdaním *písomnosti* oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať *písomnosti* za zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení a/alebo kópii doručovanej *písomnosti*, alebo momentom odmietnutia prevzatia *písomnosti* takou osobou,
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. dorúčením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním *písomnosti* osobe oprávnenej prijímať *písomnosti* za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení, alebo odmietnutím prevzatia *písomnosti* takou osobou,
 - c) v prípade doručovania prostredníctvom faxu a elektronickou poštou prijatím potvrdenia druhej zmluvnej strany o doručení *písomnosti*.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť doručovaná prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. sa doručuje na adresu druhého účastníka uvedenú záhlaví tejto *Zmluvy*. Ak účastník tejto *Zmluvy* písomne oznámi inú adresu na doručovanie, písomnosť sa doručuje na takto oznámenú adresu doručovania. Za doručenie bude písomnosť považovaná aj v prípade, ak písomnosť zaslaná na uvedenú adresu (resp. na inú oznámenú adresu) bude vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na to, či bola nedoručená z dôvodu jej neprevzatia v odbernej lehote, z dôvodu neznámeho adresáta, z dôvodu odopretia prevzatia alebo akéhokoľvek iného dôvodu. V uvedenom prípade sa písomnosť bude považovať za doručenie v deň vrátenia nedoručenej písomnosti odosielateľovi.

Článok VIII.

SALVATORSKÁ DOLOŽKA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ak by akékoľvek ustanovenie tejto *Zmluvy* bolo z akéhokoľvek dôvodu neplatné alebo nevykonateľné, je neplatným alebo nevykonateľným len toto ustanovenie, pokiaľ z povahy tejto *Zmluvy* alebo z jej obsahu alebo z okolností, za ktorých došlo k jej uzatvoreniu, nevyplýva, že toto ustanovenie nemožno oddeliť od ostatného obsahu tejto *Zmluvy*.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak by došlo k situácii uvedenej v predchádzajúcom bode, vykonajú bezodkladne doplnenie podmienok podľa tejto *Zmluvy*, tak aby bol zachovaný zmysel a účel neplatného alebo nevykonateľného ustanovenia. Uvedené doplnenie nevykonajú iba v prípade, ak by bol už samotný zmysel a účel neplatného alebo nevykonateľného ustanovenia právne nemožný alebo nedovolený a teda neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie by objektívne nebolo možné nahradiť iným platným a vykonateľným ustanovením so zachovaním jeho zmyslu a účelu.

Článok IX.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany potvrdzujú správnosť a pravdivosť všetkých údajov a podkladov uvedených v tejto *Zmluve*.
2. *Zmluva* nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.09.2024.
3. Táto *Zmluva* podlieha schváleniu Obecného zastupiteľstva obce *Rudlov*, ktorého fotokópia tvorí prílohu tejto *Zmluvy* pod hrozbou jej neplatnosti.
4. Táto *Zmluva* podlieha schváleniu Gréckokatolíckeho arcibiskupstva Prešov pod hrozbou neplatnosti *Zmluvy*.
5. Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si vzájomnú súčinnosť pri plnení tejto *Zmluvy*. Zmeny alebo doplnky tejto *Zmluvy* je možné robiť len písomnou formou vzostupne očíslovaných písomných dodatkov k tejto *Zmluve*, podpísaných obidvoma zúčastnenými stranami, ktoré sa po podpísaní stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto *Zmluvy*. To neplatí pre oznámenie zmeny kontaktných osôb zmluvných strán a adresy zmluvnej strany, kedy na účinnosť zmeny postačí doručenie písomného oznámenia druhej zmluvnej strane podpísaného oprávnenými osobami zmluvnej strany. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto *Zmluvy*, vrátane posudzovania ich platnosti ako aj následkov ich prípadnej neplatnosti, ako aj vzájomné vzťahy zúčastnených strán touto *Zmluvou* neupravené, sa riadia a budú vykladané v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka SR ako aj ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, pričom na kolízne ustanovenia sa neprihliada.

6. Na rozhodovanie všetkých sporov, ktoré vzniknú z tejto *Zmluvy* vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, je príslušný vecne a miestne príslušný súd SR podľa Civilného sporového poriadku.
7. Táto *Zmluva* je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom (1) vyhotovení.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto *Zmluvu* prečítali, jej obsahu plne porozumeli, táto bola spísaná na základe ich slobodnej vôle, že jej text je zrozumiteľným vyjadrením ich slobodne a vážne prejavenej vôle, že *Zmluvu* neuzatvárajú v tiesni ani za jednostranne výhodných podmienok a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že účinnosťou tejto *Zmluvy* sa ukončujú všetky doterajšie právne vzťahy medzi zmluvnými stranami tejto *Zmluvy*, pričom vzájomné neuhradené záväzky / pohľadávky ostávajú zachované vrátane dohody o tom, že *Nájomca* nebude od *Prenajímateľa* požadovať úhradu nákladov, ktoré vynaložil na stavebné úpravy prenajatých priestorov
10. Zmluvné strany týmto berú na vedomie, že *Zmluva* bude uverejnená v celom rozsahu v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v Centrálnom registri zmlúv.

V Prešove, dňa 24.11.2025

V Rudlove, dňa 24.11.2025

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Gréckokatolícka cirkev, farnosť Rudlov
Mgr. Marek Saraka
správca farnosti

Obec Rudlov
Ing. Juraj Vasil'
starosta

Schvaľujem:

Gréckokatolícke arcibiskupstvo Prešov