

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá medzi

**Reformovaná kresťanská cirkev na Slovensku, cirkevný zbor Vydrany, Kostolná 240, Vydrany, IČO 35 594 624, konajúca predsedníctvom presbytéria Juliannou Kis-Csáji (samostatná duchovná) a Vojtechom Hodosym (kurátor) ako prenajímateľom na strane jednej (ďalej len „prenajímateľ“)**

a

**Obec Vydrany, Námestie Svätého Štefana 71, Vydrany, IČO 00 228 788, konajúca starostom Mgr. Ladislavom Balódim ako nájomcom na strane druhej (ďalej len „nájomca“)**

Na účely tejto zmluvy môžu byť prenajímateľ a nájomca spoločne označení aj ako „zmluvné strany“ alebo každý z nich samostatne ako „zmluvná strana“.

### Čl. I

#### Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájomnom vzťahu, na základe ktorého sa prenajímateľ zaväzuje prenechať do užívania nájomcovi na dojednaný čas nájmu predmet nájmu uvedený v čl. II. tejto zmluvy a plniť povinnosti prenajímateľa z tejto zmluvy vyplývajúce, a nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na dojednaný účel, platiť prenajímateľovi dojednané nájomné a plniť ostatné povinnosti z tejto zmluvy a zo všeobecnej záväzných právnych predpisov vyplývajúce.

### Čl. II

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledujúcich nehnuteľností:

a) pozemok registra „C“ parcelné číslo 367/2, o výmere 261 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísaný na liste vlastníctva č. 739, vedený Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálne územie Vydrany,

b) dom súpisné číslo 263 na pozemku registra „C“ parcelné číslo 367/2, zapísaný na liste vlastníctva č. 739, vedený Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálne územie Vydrany,

c) pozemok registra „C“ parcelné číslo 5/1, o výmere 1231 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísaný na liste vlastníctva č. 438, vedený Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálne územie Vydrany,

d) pozemok registra „C“ parcelné číslo 5/2, o výmere 751 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrady, zapísaný na liste vlastníctva č. 438, vedený Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálne územie Vydrany

e) dom súpisné číslo 261, na pozemku registra „C“ parcelné číslo 5/1, zapísaný na liste vlastníctva č. 438, vedený Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálne územie Vydrany (ďalej len „nehnutelnosti“).

2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nehnuteľnosti spolu s hnutelnými vecami tvoriacimi príslušenstvo nehnuteľností (ďalej len „predmet nájmu“). Hnutelné veci tvoriace príslušenstvo nehnuteľností sú vymedzené v odovzdávacom a preberacom protokole tvoriacom prílohu č. 1 tejto zmluvy.

### Čl. III

#### Účel nájmu

Nájomca bude užívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania základnej školy s vyučovacím jazykom maďarským a základnej školy s vyučovacím jazykom slovenským vrátane vykonávania súvisiacich administratívnych činností v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, ako aj ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.

## Čl. IV

### Doba a skončenie nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje na základe tejto zmluvy prenechať predmet nájmu nájomcovi do užívania dňa 01.07.2016.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, do 30.06.2018.
3. Nájom skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.
4. Prenajímateľ môže jednostranne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dojednaného času ak
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou alebo so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike (okrem prípadov uvedených v bode 7 tohto článku),
  - b) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
  - c) bolo rozhodnuté o odstránení nehnuteľností alebo o zmenách nehnuteľností, čo bráni užívať nehnuteľnosti,
  - d) nájomca stratí spôsobilosť alebo oprávnenie prevádzkovať činnosť, na ktorú predmet nájmu najal.
5. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dojednaného času ak
  - a) stratí spôsobilosť alebo oprávnenie prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal,
  - b) nehnuteľnosti sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilými na dohovorené užívanie,
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
6. Výpovedná lehota je tak pre nájomcu ako aj prenajímateľa dvojmesačná a začína plynúť nasledujúci deň po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
7. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy ak
  - a) nájomca napriek písomnej výstraha užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí vznik škody,
  - b) nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do troch mesiacov,
  - c) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba nehnuteľnosti vypratať,
  - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
8. Nájom zaniká aj z iných dôvodov stanovených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch platných v Slovenskej republike.
9. Prenajímateľ nemá nárok po skončení nájmu na náhradný predmet nájmu.

## Čl. V

### Nájomné a náklady za služby súvisiace s užívaním nehnuteľností

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné vo výške 500,- EUR mesačne.
2. Nájomné podľa bodu 1 tohto článku je splatné vždy do 10. dňa predchádzajúceho mesiaca na bankový účet prenajímateľa vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., IBAN SK82 0900 0000 0000 2186 9602. Nájomné za prvý mesiac trvania tejto zmluvy je splatné do desiatich dní odo dňa podpisu tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca za služby súvisiace s užívaním nehnuteľností, ktorými sú najmä
  - dodávka plynu,
  - dodávka elektriny,
  - teplej a studenej vody,

- odvod odpadovej vody,
- odvoz a likvidácia odpadu,
- telekomunikačné služby,
- čistenie studne a žumpy,

bude platiť priamo dodávateľom týchto služieb na základe zmlúv uzavretých s dodávateľmi týchto služieb.

## **Čl. VI**

### **Odobzдание predmetu nájmu**

1. Nájomca vyhlasuje, že stav, v akom sa predmet nájmu nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy dobre pozná a s týmto súhlasí, tento stav umožňuje riadne užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel (čl. III tejto zmluvy).

2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu k dojednanému dňu (čl. IV bod 1 tejto zmluvy) v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy s prihliadnutím na bežné opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu k dojednanému dňu (čl. VI bod 1 tejto zmluvy) zmluvné strany vyhotovia písomný protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany a v ktorom potvrdia, že predmet nájmu bol odovzdaný nájomcovi v stave v zmysle bodu 1 tohto článku. Tento odovzdávací a preberací protokol zmluvné strany pripoja k tejto zmluve ako prílohu č. 1.

## **Čl. VII**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje najmä zabezpečiť nerušené užívanie predmetu nájmu nájomcom po celú dobu trvania tejto zmluvy, urobiť potrebné právne opatrenia na ochranu nájomcu ak tretia osoba uplatňuje k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu.

2. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve; za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený na základe predchádzajúceho oznámenia nájomcovi vstupovať na nehnuteľnosti a do nehnuteľností, a to za prítomnosti nájomcom poverenej osoby. Vykonanie uvedenej kontroly nemôže narušiť priebeh vyučovacieho procesu.

3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť na nehnuteľnosti a do nehnuteľností aj bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi a bez prítomnosti nájomcom poverenej osoby v prípade, ak hrozí škoda alebo je ohrozený život, zdravie alebo ak na odvrátenie škody alebo zmiernenie jej následkov je tento vstup nevyhnutný. O tejto skutočnosti nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa.

4. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť služby súvisiace s užívaním nehnuteľností (čl. V bod 3. tejto zmluvy).

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca neodovzdá po skončení nájmu prenajímateľovi predmet nájmu tak, ako je to dohodnuté v tejto zmluve (čl. VIII bod 10 tejto zmluvy), prenajímateľ je oprávnený najmä

a) vstupovať na nehnuteľnosti a do nehnuteľností a použiť za tým účelom primerané prostriedky (vrátane odstránenia prekážok),

b) prerušiť alebo zabezpečiť prerušenie poskytovania služieb súvisiacich s užívaním nehnuteľností (čl. V bod 4 tejto zmluvy),

c) vypratať z nehnuteľností nájomcu a inej osoby, ktoré sa tam zdržiavajú,

d) uzavrieť nehnuteľnosti a zamedziť nájomcovi prístup,

e) odstrániť na náklady nájomcu hnutelné veci nachádzajúce sa na nehnuteľnostiach a v nehnuteľnostiach, ktoré nepatria prenajímateľovi.

## **Čl. VIII**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať spôsobom primeraným povahe a určeniu predmetu nájmu a účelu nájmu (čl. III tejto zmluvy).

2. Nájomca je oprávnený uskutočniť na predmete nájmu zmeny, stavebné úpravy, alebo umiestniť na nich stavby iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa udeleného vo forme dodatku k tejto zmluve, v ktorom sa zmluvné

strany dohodli na podmienkach zmien, úprav alebo umiestnenia stavby, vrátane úhrady nákladov.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ich prevzal od prenajímateľa, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a to počas celej doby trvania nájmu. Je povinný vykonávať priebežne údržbu predmetu nájmu a jeho opravu bez zbytočného odkladu po vzniku potreby vykonania opráv. Všetky náklady (nielen náklady spojené s obvyklým udržiavaním) spojené s udržiavaním a opravou predmetu nájmu, vrátane odstraňovania prevádzkových havárií, znáša nájomca v plnom rozsahu bez nároku na náhradu. V prípade, že nájomca nevykonáva priebežnú údržbu predmetu nájmu, bude sa to považovať za užívanie predmetu nájmu v rozpore s touto zmluvou. V prípade, že nájomca nevykoná opravu predmetu nájmu bez zbytočného odkladu, prenajímateľ je oprávnený vykonať takúto opravu na účet nájomcu; zároveň sa to bude považovať za užívanie predmetu nájmu v rozpore s touto zmluvou.

4. Na vylúčenie pochybností zmluvné strany uvádzajú, že povinnosť uvedená v bode 3 tohto článku sa nevzťahuje na údržbu a opravy nehnuteľností, ktoré si vyžadujú stavebné úpravy alebo zásah do konštrukčných častí (základy, nosníky, strešná konštrukcia) nehnuteľností, vzťahuje sa však na povrchové stavebné časti nehnuteľností (stierka, maľovka, kachličky, parkety atď.) a na hnutelné veci tvoriace príslušenstvo nehnuteľností uvedené v prílohe č. 1 tejto zmluvy.

5. Nájomca je oprávnený umožniť krátkodobé užívanie predmetu nájmu tretím fyzickým osobám v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy (žiakom, zamestnancom škôl); nájomca predmet nájmu v celosti alebo jeho časť je oprávnený dať do podnájmu alebo umožniť jeho užívanie tretím osobám po dlhšiu dobu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré spôsobí porušením svojich povinností podľa tejto zmluvy v a na predmete nájmu, škody, ktoré vznikli konaním osôb použitých nájomcom pri plnení svojich úloh a iných osôb, ktoré s jeho súhlasom užívali predmet nájmu.

6. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda, je povinný zabezpečiť primeraným spôsobom ochranu predmetu nájmu pred zničením, stratou a odcudzením na vlastné náklady, najmä zabezpečiť, aby dvere a okná na nehnuteľnostiach boli funkčné, aby v prípade, že sa v nehnuteľnostiach nikto nezdržiava, boli riadne uzamknuté a urobiť iné vhodné opatrenia na zabránenie vstupu na to nepovolených osôb do nehnuteľností.

7. Nájomca je povinný na vlastné náklady starať sa o zeleň vysadenú na nehnuteľnostiach, udržiavať na nehnuteľnostiach a v nehnuteľnostiach čistotu, poriadok a hygienické podmienky potrebné na užívanie predmetu nájmu na účel určený v tejto zmluve (čl. III tejto zmluvy).

8. Nájomca je povinný na vlastné náklady a vo vlastnom mene zabezpečiť dodanie služieb spojených s užívaním nehnuteľností (čl. V bod 3). Prenajímateľ týmto zároveň udeľuje nájomcovi súhlas na uzavretie zmlúv s dodávateľmi týchto služieb za účelom zabezpečenia dodania týchto služieb a zaväzuje sa poskytnúť súčinnosť potrebnú na dodanie týchto služieb.

9. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať a vykonávať akúkoľvek činnosť v nehnuteľnostiach v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike, najmä na vlastné náklady dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy platné v Slovenskej republike v oblasti ochrany verejného zdravia, ochrany pred požiarmi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, zabezpečiť dodržiavanie týchto predpisov tretími osobami, na vlastné náklady zaobstarať všetky potrebné úradné povolenia na užívanie predmetu nájmu na účel určený v tejto zmluve (čl. III tejto zmluvy). V prípade, že na splnenie povinnosti v zmysle tohto bodu je nevyhnutné vykonať nielen údržbu alebo opravy predmetu nájmu v rozsahu uvedenom v bode 3 tohto článku, ale aj stavebné úpravy na nehnuteľnostiach, zmluvné strany budú postupovať spôsobom uvedeným v bode 2 tohto článku s tým, že všetky náklady spojené s vykonaním úprav znáša nájomca bez nároku na náhradu.

10. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade skončenia nájmu podľa tejto zmluvy, predmet nájmu odovzdá prenajímateľovi čistý, uprataný, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a to do siedmich dní po skončení nájmu.

### Čl. IX Poistenie

1. Nehnutelnosti sú prenajímateľom poistené v rozsahu poistenia škody spôsobenej požiarom, vodou a živelnými udalosťami a poistenia zodpovednosti za škodu spôsobenej tretím osobám.
2. Poistenie majetku nájomcu vneseného do predmetu nájmu, dojednáva nájomca sám a na vlastné náklady v rozsahu poistenia podľa vlastnej úvahy a prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá nájomcovi na týchto veciach vznikne, okrem, ak škoda vznikne v príčinnej súvislosti s porušením povinností prenajímateľa podľa tejto zmluvy.

### Čl. X Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike, predovšetkým § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre prenajímateľa jeden pre nájomcu.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

Vo Vydranoch, dňa 01.07. 2016

Za nájomcu:

  
Julianna Kis - Csáji



  
Vojtech Hodosy

Za prenajímateľa:

  
Mgr. Ladislav Balódi



Prílohy:

Príloha č. 1 - odovzdávací a preberací protokol