

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzavretá v zmysle ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
(ďalej len „Zmluva“)

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Rímskokatolícka cirkev Farnosť Žirany
Sídlo: Žirany 145, 951 74
zast.: Mgr. Jozef Macho, farár
IČO: 34072039
DIČ: 2021580418
IBAN: SK34 5200 0000 0000 0723 6614
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: Obec Žirany
Sídlo: Žirany 194, 951 74
zast.: Mgr. Imrich Nagy, starosta
IČO: 00308706
DIČ: 2021102952
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu

II. Právne vzťahy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosť – pozemku parc. reg. E-KN číslo 6/2, ostatná plocha o výmere 5.742 m², zapísanej na LV 2725 pre kat. úz. Žirany, obec Žirany, okres Nitra (ďalej len „Nehnuteľnosť“ alebo „Predmet nájmu“).
2. Na predmete nájmu uvedenom v čl. II. ods. 1 sa nachádza cintorín.

III. Predmet Zmluvy

1. Prenajímateľ Zmluvou prenecháva nájomcovi Nehnuteľnosť za ďalej v Zmluve dohodnutých podmienok, aby ju nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval, a to výlučne na účel dohodnutý podľa Zmluvy.
2. Nehnuteľnosť bude počas trvania nájomného vzťahu k dispozícii na užívanie na stanovený účel len pre nájomcu.

IV. Účel nájmu

1. Nehnuteľnosť na základe Zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi na užívanie na účely prevádzkovania cintorína.
2. Nájomca bude vykonávať na vlastné náklady správu a údržbu cintorína, pričom sa zaväzuje plniť povinnosti vyplývajúce pre prevádzkovanie pohrebiska zo zákona č. 131/2010 Z.z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov.
3. V súvislosti s užívaním Predmetu nájmu sú zmluvné strany povinné riadiť sa platným a účinným prevádzkovým poriadkom pohrebiska.
4. Dohodnutý účel nájmu je možné zmeniť len na základe písomnej dohody zmluvných strán.

V. Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ má počas platnosti a účinnosti Zmluvy právo na nájomné dohodnuté podľa článku VII. Zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním Predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ má právo vykonávať náboženské obrady na predmete nájmu a to predovšetkým, nie však výlučne, vykonávanie pohrebu a iných liturgických slávení, ak to bude Prenajímateľ a jeho zástupcovia požadovať.
4. Prenajímateľ je povinný zdržať sa všetkého konania, ktoré by mohlo obmedzovať nájomcu počas doby nájmu v užívaní Predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ, resp. ním poverené osoby sú oprávnení v prítomnosti nájomcu požadovať prístup k Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či nájomca Predmet nájmu užíva riadne a na dohodnutý účel. Nájomca je povinný tento prístup prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám umožniť.

VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný Predmet nájmu užívať riadne, a to len na účel dohodnutý Zmluvou.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné podľa článku VII. Zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním, bežnou údržbou a bežnými úpravami Predmetu nájmu. Nájomca je oprávnený vykonávať bežnú údržbu a drobné úpravy Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemá právo na náhradu takto vynaložených nákladov.
4. Nájomca je oprávnený, a to na svoje náklady, s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, vykonávať na Predmete nájmu zmeny, opravy, stavebné a iné úpravy, rekonštrukcie alebo jeho technické zhodnotenie.
5. V prípade, že nájomca na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa bude vykonávať na Predmete nájmu zmeny, opravy, stavebné a iné úpravy, rekonštrukcie alebo jeho technické zhodnotenie, tieto budú vykonávané na náklady nájomcu.
6. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa náhradu nákladov spojených s technickým zhodnotením, zmenami, úpravami a rekonštrukciou Predmetu nájmu vykonaných nájomcom, a to ani po ukončení nájmu; uvedené sa vzťahuje na všetky technické zhodnotenia, zmeny, úpravy a rekonštrukcie Predmetu nájmu, vrátane tých, ktoré nájomca uskutočnil so súhlasom prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu technickým zhodnotením, zmenami, úpravami a rekonštrukciou Predmetu nájmu vykonaných nájomcom, a to ani po ukončení nájmu; uvedené sa vzťahuje na všetky technické zhodnotenia, zmeny, úpravy a rekonštrukcie predmetu nájmu, vrátane tých, ktoré nájomca uskutočnil so súhlasom prenajímateľa. V prípade, že pri vykonávaní zmien a úprav Predmetu nájmu bude spôsobená škoda, je nájomca povinný ju uhradiť v plnej výške.
7. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný na vlastné náklady zariadenia na zabezpečenie dodávok služieb na Predmete nájmu (vody, elektrickej energie a pod.) udržiavať v stave, aby tieto boli v súlade s príslušnými bezpečnostnými a prevádzkovými všeobecne záväznými predpismi a zároveň je povinný zabezpečiť, aby prevádzka týchto zariadení zodpovedala stanoveným normám.

9. Nájomca je povinný prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám umožniť prístup k Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či nájomca Predmet nájmu užíva riadne a na dohodnutý účel.
10. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia spôsobené na Predmete nájmu jeho prevádzkovou činnosťou a vzniknuté na Predmete nájmu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomcom. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
11. Poistenie svojho majetku nachádzajúceho sa na Predmete nájmu si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady.
12. Nájomca sa zaväzuje v rámci užívania Predmetu nájmu plniť povinnosti týkajúce sa ochrany pred požiarmi, ktoré pre neho vyplývajú zo zákona č. 314/2001 Z. z. a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii.
13. Nájomca sa zaväzuje v rámci užívania Predmetu nájmu dodržiavať všetky platné bezpečnostné predpisy, protipožiarne predpisy a predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
14. Nájomca je povinný v súlade s platnými predpismi zabezpečiť na vlastné náklady odvoz a likvidáciu všetkého odpadu, vrátane nebezpečného odpadu, ktorý vznikol v rámci užívania Predmetu nájmu.

VII. Nájomné

1. Počas trvania nájomného vzťahu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné, ktoré je určené dohodou zmluvných strán na sumu 1,00 € (slovom jedno euro) ročne.
2. Nájomné je nájomca povinný prenajímateľovi platiť ročne vždy najneskôr do 31. 12. príslušného kalendárneho roka, a to v hotovosti alebo bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.
3. Prenajímateľ nie je platiteľom DPH a k nájomnému neúčtuje DPH podľa právnych predpisov platných a účinných v Slovenskej republike.
4. Nájomné sa považuje za uhradené momentom pripísania príslušnej sumy na účet Prenajímateľa.

VIII. Doba nájmu

1. Zmluva je uzavretá na dobu 20 rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
2. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

IX. Skončenie nájmu

1. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi Zmluvy je možné kedykoľvek ukončiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.
2. Prenajímateľ a nájomca môžu Zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, ale aj bez uvedenia dôvodu.
3. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhému účastníkovi zmluvného vzťahu. Povinnosť doručiť výpoveď sa splní, len čo druhá zmluvná strana výpoveď prevezme alebo len čo výpoveď zaslaná na adresu uvedenú v článku I. Zmluvy pošta vrátila ako nedoručené, alebo ak doručenie výpovede bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej sa výpoveď doručuje. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak zmluvná strana, ktorej sa výpoveď doručuje, prijatie výpovede odmietne.

4. Ak bola daná výpoveď, končí sa nájom uplynutím výpovednej doby, ktorá je 12 (dvanásť) mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.
5. Zmluvný vzťah je možné ukončiť na základe odstúpenia od Zmluvy. Odstúpenie od Zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Povinnosť doručiť odstúpenie od Zmluvy sa splní, len čo druhá zmluvná strana odstúpenie od Zmluvy prevezme alebo len čo odstúpenie od Zmluvy zaslané na adresu uvedenú v čl. I. Zmluvy pošta vrátila ako nedoručené, alebo ak doručenie odstúpenia od Zmluvy bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej sa odstúpenie od Zmluvy doručuje. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak zmluvná strana, ktorej sa odstúpenie od Zmluvy doručuje, prijatie odstúpenia od Zmluvy odmietne.
6. Každá zo zmluvných strán môže od Zmluvy odstúpiť z dôvodu
 - a) poškodenia Predmetu nájmu do tej miery, že stav Predmetu nájmu neumožňuje jeho užívanie na dohodnutý účel,
 - b) závažného porušenia alebo riadneho a včasného neplnenia podmienok Zmluvy druhou zmluvnou stranou, ak zmluvná strana, ktorá Zmluvu porušila alebo je s plnením svojich zmluvných povinností v omeškaní, porušenie Zmluvy a jeho následky neodstráni alebo svoju povinnosť nesplní napriek písomnému upozorneniu ani v dodatočnej lehote nie kratšej ako 30 dní.
7. Odstúpením od Zmluvy Zmluva zaniká, keď v súlade so Zmluvou sa odstúpenie od Zmluvy považuje za doručené.
8. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu prenajímateľovi do 10 dní odo dňa skončenia nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie za obdobie trvania nájomného vzťahu, vrátane prípadných zmien na Predmete nájmu, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa.
9. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nahradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na Predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie Predmetu nájmu, prenajímateľ nebude požadovať uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu.

X. Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca bude v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu vyberať nájomné za hrobové miesta a poplatky za služby poskytované prevádzkovateľom pohrebiska, pričom príjem z týchto úhrad nájomca použije na účely prevádzky a údržby cintorína a domu smútku na Predmete nájmu, resp. na obstaranie majetku, ktorý bude slúžiť na prevádzku cintorína a domu smútku na Predmete nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje na požiadanie prenajímateľa predložiť prenajímateľovi vyúčtovanie príjmov a výdavkov súvisiacich s prevádzkou cintorína na Predmete nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať likvidáciu hrobov bez predchádzajúceho písomného vyjadrenia prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje v súlade s formuláciou kánonu 1243 Kódexu kanonického práva, že bude rešpektovať cirkevnú právnu smernicu kánon 1210 – 1213 Kódexu kanonického práva: „Zakazuje sa všetko, čo sa nezlučuje s posvätnosťou miesta. Cirkevná vrchnosť svoje moci a úlohy na posvätných miestach vykonáva slobodne.“

XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva obsahuje všetky medzi zmluvnými stranami dohodnuté práva a povinnosti. Akékoľvek zmeny alebo doplnky Zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme,

pričom platnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami. Požiadavka písomnosti zmien a doplnení Zmluvy môže byť taktiež zmenená len v písomnej forme. Ústne vedľajšie dohody k Zmluve neexistujú.

2. Zmeny a doplnky Zmluvy podliehajú schváleniu nadriadeným orgánom prenajímateľa, ktorým je Rímskokatolícka cirkev Biskupstvo Nitra, so sídlom Námestie Jána Pavla II. 1012/7, 949 01 Nitra.
3. Zmluva, ako aj ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ako aj ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými v Slovenskej republike.
4. V prípade ak ktorékoľvek ustanovenie Zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo nevykonateľným alebo neúčinným, bude úplne oddelené od ostatných ustanovení Zmluvy a v žiadnom prípade neovplyvní platnosť, vykonateľnosť a/alebo účinnosť iných ustanovení Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú, že nahradia neplatné alebo nevykonateľné alebo neúčinné ustanovenie Zmluvy novým, platným, vykonateľným a účinným ustanovením, ktoré bude čo najviac zodpovedať zmyslu, účelu a podstate pôvodného neplatného, neúčinného a/alebo nevykonateľného ustanovenia Zmluvy. V prípade ak chýba akékoľvek ustanovenie, ktoré by inak bolo odôvodnené pre úplný výpočet práv a povinností, účastníci vynaložia všetko úsilie na doplnenie takéhoto ustanovenia do Zmluvy.
5. Zmluva bola spísaná vo dvoch vyhotoveniach a každá zmluvná strana dostane jedno jej vyhotovenie.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu a ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že Zmluvu uzatvorili na základe ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určito a zrozumiteľne, Zmluvu uzatvorili dobromyseľne a v dobrej viere a neuzatvorili ju ani v omyle, ani pod nátlakom a ani v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy ju vlastnoručne podpísali.

V Žiranoch, dňa 3. 10. 2023

prenajímateľ

nájomca



