

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov
(ďalej ako „zmluva“)

medzi

Prenajímateľ 1: **Gréckokatolícka cirkev, farnosť Novosad**
So sídlom: Hlavná 93/107, 076 02 Novosad
IČO: 31 952 461
DIČ: 2020775856
Štatutárny orgán: Vladimír Geletka, farár
Zapísaný v: Register právnických osôb, ktoré odvodzujú právnu subjektivitu od právnej subjektivity cirkví a nábož. spol. MK SR, reg. č. MK-308/1991/10-0223
IBAN: SK46 0900 0000 0001 0582 5690

(ďalej len ako „prenajímateľ 1“)

Prenajímateľ 2: **Rímskokatolícka farnosť sv. Márie Magdalény, Cejkov**
So sídlom: Farská 186/8, 076 05 Cejkov
IČO: 31 998 682
DIČ: 2020776087
Štatutárny orgán: Mgr. Michal Nistrian, farský administrátor
Zapísaný v: Register právnických osôb, ktoré odvodzujú právnu subjektivitu od právnej subjektivity cirkví a nábož. spol. MK SR, reg. č. MK-4081/2017-260/14083
IBAN: SK65 0900 0000 0005 5129 5714

(ďalej len ako „prenajímateľ 2“)

(prenajímateľ 1 a prenájomca 2 ďalej spolu len ako „prenajímatelia“)

a

Nájomca: **Obec Zemplínske Jastrabie**
So sídlom: Hlavná 27/61, 076 05 Zemplínske Jastrabie
IČO: 00 332 216
DIČ: 2020773634
Štatutárny orgán: RNDr. Daniel Kenderka, starosta obce
IBAN: SK95 0200 0000 0000 0462 5622

(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímatelia a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímatelia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností každý v podiele 1/2 zapísaných v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom Okresným úradom Trebišov, katastrálny odbor, pre katastrálne územie **Zemplínske Jastrabie**, obec Zemplínske Jastrabie, okres Trebišov, evidovaných na **LV č. 418** ako:
 - a) parcela registra „C“KN, **parc. č. 156/1**, druh pozemku: záhrada o výmere 1926 m²,
 - b) parcela registra „C“KN, **parc. č. 156/2**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 169 m²,
 - c) parcela registra „C“KN, **parc. č. 157/1**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 284 m²,
 - d) parcela registra „C“KN, **parc. č. 157/3**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 168 m²,
 - e) parcela registra „C“KN, **parc. č. 157/4**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 229 m²,
(ďalej ako „*pozemky*“)
 - f) **stavba so súpisným číslom 60** umiestnená na parcele registra „C“KN, parc. č. 157/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 168 m², druh stavby: Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: stavba (ďalej ako „*stavba*“)(pozemky a stavba ďalej spolu len ako „*nehnuteľnosti*“ alebo „*predmet nájmu*“).
Výpis z LV č. 418 tvorí *Prílohu č. 1* tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
Predmet nájmu je vyznačený v grafickom náčrte spolu s pôdorysom stavby, ktoré tvoria *Prílohu č. 2* tejto zmluvy a jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Prenajímatelia touto zmluvou za podmienok v nej stanovených prenechávajú do dočasného užívania nájomcovi nehnuteľnosti uvedené v Článku I. ods. 1. tejto zmluvy za podmienok v tejto zmluve stanovených a nájomca berie predmetné nehnuteľnosti do nájmu a zaväzuje sa za ne riadne uhrádzať nájomné dohodnuté v tejto zmluve.
3. Nájomca bol oboznámený so stavom predmetu nájmu a preberá ho v stave, v akom sa nachádza pri podpise tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že na časti predmetu nájmu sa nachádzajú budovy vo vlastníctve nájomcu a to na pozemku parcely registra „C“ KN č. 156/2 je postavená stavba so súpisným č. 227 využívaná ako Dom smútku a na pozemku parcely registra „C“ KN č. 157/4 je postavená stavba so súpisným č. 220 slúžiaca ako kultúrny dom.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára za účelom využívania predmetu nájmu nájomcom nasledovným spôsobom: pozemky ako verejné priestranstvo a stavba ako kultúrny dom.

Článok III. Doba nájmu

1. Prenajímatelia prenajímajú predmet nájmu na **dobu určitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 31. 12. 2030.**

Článok IV. Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za prenájom nehnuteľností špecifikovaných v Článku I. ods. 1. tejto zmluvy nasledovne
 - a) vo výške **0,03 EUR/m² za kalendárny rok**, čo predstavuje nájomné za prenájom pozemkov o výmere **2776 m²** sumu vo výške **83,28 EUR/ročne**.
 - b) vo výške **100,- EUR za kalendárny rok** za prenájom stavby, t. j. spolu výška nájomného predstavuje sumu **183,28 EUR za kalendárny rok**.
Kalendárnym rokom sa rozumie obdobie od 01. 01. do 31. 12.
2. Nájomné je splatné na základe tejto zmluvy **ročne vždy k 31. 12. príslušného kalendárneho roka**, za ktorý sa platí nájomné, a to bezhotovostným platobným prevodom na nižšie uvedené bankové účty, a to nasledovne:
 - a) 91,64 EUR na účet vo formáte IBAN: SK46 0900 0000 0001 0582 5690, t. j. prenajímateľa 1,
 - b) 91,64 EUR na účet vo formáte IBAN: SK65 0900 0000 0005 5129 5714, t. j. prenajímateľa 2.Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania peňažnej sumy na účet prenajímateľa 1 a prenajímateľa 2 uvedený v tejto zmluve. V prípade zmeny peňažného ústavu alebo zmeny čísla účtu príslušný prenajímateľ 1 a prenajímateľ 2 oznámi nájomcovi túto skutočnosť najneskôr do 10 dní od uskutočnenia tejto zmeny.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí nájomné v alikvotnej výške za obdobie odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 31. 12. 2025 v lehote splatnosti do 31. 12. 2025 v súlade s podmienkami uvedenými v ods. 2. tohto Článku.
4. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že v prípade, ak prenajímateľom vznikne povinnosť úhrady DPH v súvislosti s plnením tejto zmluvy, nájomca je povinný hradiť prenajímateľovi spolu s nájomným aj príslušnú čiastku DPH určenú v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezabezpečuje v stavbe žiadne plnenia spojené s jej užívaním. V súvislosti s uvedeným teda v sume nájomného za predmet nájmu **nie sú** zahrnuté ani úhrady za služby a plnenia spojené s užívaním stavby, najmä: spotreba elektrickej energie, poplatky za odber studenej a teplej vody, vývoz žumpy, dodávka tepla, úhrada za odpady, príp. iné.
6. Prenajímateľ dáva nájomcovi podpisom tejto zmluvy súhlas, aby uzavrel s dodávateľmi médií vo vlastnom mene zmluvy o odbere. Na základe jednotlivých zmlúv je nájomca povinný uhrádzať dodávku jednotlivých médií za podmienok v nich stanovených.
7. V prípade omeškania s úhradou nájomného alebo jeho časti vznikne prenajímateľom právo uplatniť si voči nájomcovi nárok na zaplatenie úrokov z omeškania podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
8. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,5% z ročného nájomného za každý aj začatý deň omeškania nájomcu so zaplatením nájomného.
9. Všetky dane a poplatky, ktoré súvisia s predmetom nájmu podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov bude znášať nájomca.

Článok V. Podmienky nájmu

1. Nájomca bude uhrádzať nájomné v zmysle zmluvných dojednaní.

2. Predmet nájmu bude nájomca oprávnený užívať len na účel určený v Článku II. ods. 1 tejto zmluvy. Na iný ako zmluvne dojednaný účel je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu len s písomným súhlasom prenajímateľov.
3. Čistotu, poriadok a údržbu prenajatých nehnuteľností je povinný zabezpečiť nájomca počas celej doby nájmu na vlastné náklady.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu (ani jeho časť) do podnájmu, alebo prenechať na užívanie tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľov.
5. Nájomca nie je oprávnený na výrub drevín nachádzajúcich sa na predmete nájmu.
6. Prenajímatelia sú oprávnení vstupovať za prítomnosti zástupcu nájomcu na prenajímané nehnuteľnosti za účelom kontroly, či sa vec užíva riadnym spôsobom a v súlade s podmienkami dohodnutými touto zmluvou.
7. Po ukončení nájmu sa nájomca zaväzuje vrátiť predmet nájmu prenajímateľom v stave, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na účel využitia predmetu nájmu. Prípadne zhodnotenie nehnuteľnosti nebude započítané do nájomného, ani pri vrátení nehnuteľnosti, ani predmetom uplatnenia nároku na vrátenie, tzn. nájomca nie je oprávnený požadovať kedykoľvek počas doby trvania nájmu ani po jeho skončení náhradu nákladov vynaložených na predmet nájmu.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímatelia sú povinní najmä:
 - a) najneskôr do 7 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy odovzdať nájomcovi predmet nájmu v rozsahu dohodnutom zmluvou, v stave spôsobilom na dohovorené, príp. obvyklé užívanie, prevzatím predmetu nájmu nájomca potvrdzuje ich spôsobilosť,
 - b) rešpektovať pri výkone svojich práv práva nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - c) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou,
 - d) poskytovať nájomcovi súčinnosť pri realizácii jeho práv vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný najmä:
 - a) prevziať od prenajímateľov predmet nájmu,
 - b) užívať predmet zmluvy v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi,
 - c) riadne platiť všetky dane a správne, miestne a iné zákonné poplatky, ktoré sú alebo budú vyrubené v súvislosti s činnosťou nájomcu v/na predmete nájmu,
 - d) zdržať sa zásahov do práv prenajímateľov a vlastníkov nad rámec dohodnutý v tejto zmluve,
 - e) robiť akúkoľvek údržbu, opravy a úpravy predmetu nájmu, ktoré sú potrebné a ktorými nedochádza k zmene na predmete nájmu na vlastné náklady. Robiť údržbu, opravy a úpravy predmetu nájmu nad tento rámec na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade potreby urobiť nevyhnutné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za takto vzniknuté škody.
 - f) udržiavať čistotu a poriadok na predmete nájmu, ako aj priestorov pred ním, ako aj letnú údržbu – kosenie a zimnú údržbu – odpratávanie snehu,
 - g) nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy na predmete nájmu podľa tejto zmluvy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľov a na svoje náklady. Projektovú dokumentáciu resp. iné dokumenty v súlade s platnou právnou úpravou zabezpečuje nájomca na svoje náklady. Prenajímatelia sú oprávnení nie však povinní dať svoj predchádzajúci súhlas po predložení

- schválenej projektovej dokumentácie resp. iných dokumentov v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov,
- h) zabezpečiť sám a na svoje náklady majetok, ktorý vnesie na predmet nájmu pred poškodením, príp. odcudzením a poistiť ho. Prenajímatelia nezodpovedajú za škody, ktoré by z tohto titulu vznikli,
 - i) zabezpečiť a dodržiavať sám a na svoje náklady všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti, vrátane zabezpečenia predmetu nájmu predpísanými zariadeniami, zabezpečovať ich funkčnosť, pravidelnú kontrolu, ako aj školenie svojho personálu, vlastný požiarny štatút, požiarne poriadky,
 - j) zodpovedá prenajímateľom za škody, ktoré spôsobí na predmete nájmu, príp. zodpovedá aj za škody spôsobené na susedných priestoroch, pozemkoch alebo objektoch, ktoré nájomca spôsobil,
 - k) vykonávať svoju činnosť v prenajatých priestoroch predmetu nájmu tak, aby nedošlo k ich poškodeniu,
 - l) pri ukončení nájmu vypratať priestory predmetu nájmu a odovzdať ich prenajímateľom.
- 3. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľov. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľov kedykoľvek počas trvania nájmu alebo po skončení nájmu úhradu nákladov s tým spojených. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľov kedykoľvek počas trvania nájmu alebo po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
 - 4. Nájomca sa ďalej zaväzuje označenia, logá, reklamy a pod. umiestňovať na predmete nájmu len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľov a na základe kladného vyjadrenia príslušného orgánu v súlade s platnými právnymi predpismi; náklady súvisiace s ich umiestnením ako aj odstránením znáša nájomca zo svojho.
 - 5. Nájomca je povinný zabezpečiť zápis nájmu do katastra nehnuteľností bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy a po skončení nájmu zabezpečiť jeho výmaz.

Článok VII.

Skončenie nájmu

- 1. Nájom nehnuteľností zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) obojstrannou písomnou dohodou,
 - c) písomnou výpoveďou alebo
 - d) odstúpením od zmluvy.
- 2. Zmluvné strany sa dohodli, že tak prenajímatelia ako aj nájomca sú oprávnení túto zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu.
- 3. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede druhej strane, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4. Prenajímatelia sú oprávnení odstúpiť od tejto zmluvy, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy alebo v rozpore s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - b) nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného alebo jeho časti podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní,
 - c) nájomca prenechá nehnuteľnosti alebo ich časti do podnájmu alebo na užívanie tretiemu subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľov,

- d) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, jej odstránení, čo bráni užívať predmet nájmu,
- e) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako zmluvne dohodnutý účel nájmu podľa Čl. II. ods. 1. tejto zmluvy.
5. Odstúpiť od zmluvy môže tak nájomca, ako aj prenajímateľa aj z ďalších dôvodov uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. Nájomca je povinný predmet nájmu podľa tejto zmluvy vypratať a odstrániť všetky veci vo vlastníctve nájomcu umiestnené na predmete nájmu a odovzdať prenajímateľom do 48 hodín od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, majú prenajímateľa právo odstrániť z predmetu nájmu všetky veci nájomcu na miesto, ktoré určia prenajímateľa na náklady nájomcu. V prípade porušenia povinnosti podľa tohto článku tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR za takéto porušenie zmluvy na účet prenajímateľov uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľa sú oprávnení takto uvoľnený predmet nájmu následne dať do nájmu novému nájomcovi. Nájomca výslovne súhlasí so znením tohto odseku tohto Článku tejto zmluvy, čo potvrdzuje svojím podpisom na tejto zmluve.

Článok VIII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku vzniku, zmene, zániku práv a povinností alebo zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou musí byť písomný (ďalej len ako „písomnosť“) a musí byť doručený poštou ako doporučená zásielka alebo osobne. Na tento písomný styk (odosielanie a doručovanie) sa použijú adresy sídiel zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností.
3. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy, ak
- a) zmluvná strana zmenila adresu, na ktorú sa má podľa tejto zmluvy odosielať písomnosť, bez toho, aby túto zmenu druhej zmluvnej strane dohody oznámila, a následne pošta túto písomnosť vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane, alebo
 - b) zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti, alebo
 - c) odosielateľovi bola zásielka vrátená ako nedoručená, a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky.

Článok IX. Zápis nájmu do katastra nehnuteľností

1. Zmluvné strany sa dohodli na zápise nájmu, nájomného vzťahu, na základe tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.
2. Zápis nájomného vzťahu je povinný zabezpečiť nájomca v zmysle tejto zmluvy a o vykonaní zápisu prenajímateľov bez zbytočného odkladu písomne informovať.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje, že v / na predmete nájmu podľa tejto zmluvy:
 - a) nebude uskutočňovať podnikateľské aktivity, realizovať ani sprostredkovať obchody contra bono mores, v rozpore s občianskou a kresťanskou morálkou a etikou,
 - b) pri výkone svojich práv vyplývajúcich z tejto zmluvy sa bude správať tak, aby sa nedotkol náboženského presvedčenia a cítenia prenajímateľov a vlastníkov,
 - c) zdržať sa všetkého čo by mohlo znevážiť, alebo poškodiť dobré meno prenajímateľov a vlastníkov.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Podmienky dohodnuté v tejto zmluve môžu zmluvné strany meniť len formou písomného dodatku podpísaného zmluvnými stranami. Na účinnosť dodatku sa vyžaduje schválenie biskupov oboch obradov podľa ods. 4. tohto Článku tejto zmluvy.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej schválenia biskupmi oboch obradov, a to pripojením ich podpisov na tejto zmluve, pričom ďalšou podmienkou účinnosti tejto zmluvy je jej zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv. Zverejnenie zmluvy v Centrálnom registri zmlúv sa zaväzuje zabezpečiť nájomca. Podmienky účinnosti musia byť splnené kumulatívne. V zmysle uvedeného teda táto zmluva nadobúda účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia, za predpokladu, že sa na tejto zmluve nachádzajú podpisy biskupov obidvoch obradov.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha zverejneniu podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a s jej zverejnením vyjadrujú súhlas.
6. V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sa stanú nevykonateľnými alebo neúčinnými, alebo v prípade, ak táto zmluva obsahuje medzery, nie je tým dotknutá platnosť ostávajúcích ustanovení. Na mieste neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia platí ako dojednané také ustanovenie, ktoré najviac zodpovedá zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia. V prípade medzier platí ako dojednané ustanovenie také ustanovenie, ktoré zodpovedá tomu, čo by bolo podľa zmyslu a účelu tejto zmluvy dojednané, keby na to zmluvné strany pamätali. Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude vyhlásené za neplatné alebo neuplatniteľné na príslušnom súde Slovenskej republiky, takéto vyhlásenie nebude mať vplyv na platnosť, účinnosť a/alebo uplatniteľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú v prípade potreby ho nahradiť príslušným platným ustanovením.
7. Prílohami tejto zmluvy, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť, sú:
Príloha č. 1: Výpis z LV č. 418
Príloha č. 2: Grafické znázornenie predmetu nájmu
Príloha č. 3: Uznesenie Obecného zastupiteľstva obce Zemplínske Jastrabie č. 128/2025 zo dňa 15. 04. 2025
8. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich vyhotoveniach, z toho je po jednom určené pre prenajímateľa 1 a prenajímateľa 2, jedno pre nájomcu, jedno vyhotovenie pre Košickú arcidiecézu, jedno pre Košickú eparchiu a jedno pre príslušný okresný úrad, katastrálny odbor.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, obsahu porozumeli, je vyjadrením ich pravej a slobodnej vôle, neuzatvárajú ju v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju podpisujú.

V Zemplínskom Jastrabí, dňa

Prenajímateľ 1:

Gréckokatolícka cirkev, farnosť Novosad

Košická eparchia

.....
Vladimír Geletka, farár

.....
Mons. Cyril Vasiľ, arcibiskup

Prenajímateľ 2:

**Rímskokatolícka farnosť sv. Márie Magdalény,
Cejkov**

Košická arcidiecéza

.....
Mgr. Michal Nistran, farský administrátor

.....
Mons. Bernard Bober, arcibiskup

Nájomca:

Obec Zemplínske Jastrabie

.....
RNDr. Daniel Kenderka

starosta obce