

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTI

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

medzi

Prenajímateľ: 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
IBAN: SK65 0900 0000 0005 5129 5714
(ďalej len „prenajímateľ“)

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

Článok I.

Predmet nájmu

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (v podiele 1/1), zapísanej v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom Okresným úradom Trebišov, katastrálny odbor, pre katastrálne územie **Zemplínske Jastrabie**, obec Zemplínske Jastrabie, okres Trebišov, na LV č. 599, a to pozemku:
a) parcely registra „C“ KN, **parc. č. 58/1**, druh pozemku: záhrada o výmere 918 m²
(ďalej len ako „nehuteľnosť“ alebo „predmet nájmu“)
Výpis z LV č. 599 tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
Predmet nájmu je vyznačený v grafickom náčrte, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy a jej neoddeliteľnú súčasť.
- Prenajímateľ touto zmluvou za podmienok v nej stanovených prenecháva do dočasného užívania nájomcovi nehnuteľnosť uvedenú v Článku I. ods. 1. tejto zmluvy za podmienok v tejto zmluve stanovených a nájomca berie predmetnú nehnuteľnosť do nájmu a zaväzuje sa za ňu riadne uhrádzať nájomné dohodnuté v tejto zmluve.
- Nájomca bol oboznámený so stavom predmetu nájmu a preberá ho v stave, v akom sa nachádza pri podpise tejto zmluvy.

Článok II.

Účel nájmu

- Nájomná zmluva sa uzatvára za účelom využitia predmetu nájmu nájomcom ako verejného priestranstva.

Článok III.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma 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 nehnuteľnosti špecifikovanej v Článku I. ods. 1. tejto zmluvy vo výške **0,03 EUR/m² za kalendárny rok**, čo predstavuje nájomné za celý predmet nájmu o výmere **918 m²** sumu vo výške **27,54 EUR/ročne**. Kalendárnym rokom sa rozumie obdobie od 01.01. do 31.12.
2. Nájomné je splatné na základe tejto zmluvy ročne k **31. 12. príslušného kalendárneho roka**, za ktorý sa platí nájomné na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania peňažnej sumy na účet prenajímateľa. V prípade zmeny peňažného ústavu a/alebo zmeny čísla účtu je prenajímateľ povinný túto skutočnosť oznámiť nájomcovi 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.
4. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že v prípade, ak prenajímateľovi 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. V prípade omeškania s úhradou nájomného alebo jeho časti vznikne prenajímateľovi právo uplatniť si voči nájomcovi nárok na zaplatenie úrokov z omeškania podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,5% z mesačného nájomného za každý aj začatý deň omeškania nájomcu so zaplatením nájomného.
7. 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 prenajímateľ oprávnený užívať predmet nájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Čistotu, poriadok a údržbu prenajatej nehnuteľnosti 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 prenajímateľa.
5. Nájomca nie je oprávnený na výrub drevín nachádzajúcich sa na predmete nájmu.
6. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať za prítomnosti zástupcu nájomcu na prenajímanú nehnuteľnosť 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 prenajímateľovi 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. Prenajímateľ je povinný 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 prenájomateľa 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 prenájomateľa a vlastníka nad rámec dohodnutý v tejto zmluve,
 - e) udržiavať čistotu a poriadok na predmete nájmu, ako aj priestorov pred ním, ako aj letnú údržbu – kosenie a zimnú údržbu – odpratávanie snehu,
 - f) nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy na predmete nájmu podľa tejto zmluvy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomateľa a na svoje náklady. Projektovú dokumentáciu resp. iné dokumenty v súlade s platnou právnou úpravou zabezpečuje nájomca na svoje náklady. Prenajímateľ je oprávnený nie však povinný dať svoj predchádzajúci súhlas po predložení schválenej projektovej dokumentácie resp. iných dokumentov v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - g) zabezpečiť sám a na svoje náklady majetok, ktorý vnesie na predmet nájmu pred poškodením, príp. odcudzením a poistiť ho. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré by z tohto titulu vznikli,
 - h) zabezpečiť a dodržiavať sám a na svoje náklady všeobecne záväzné právne normy 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,
 - i) zodpovedá prenájomateľovi za škody, ktoré spôsobí na predmete nájmu, príp. zodpovedá aj za škody spôsobené na susedných priestoroch, pozemkoch alebo objektoch.
3. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomateľa. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenájomateľa kedykoľvek počas trvania nájmu alebo po skončení nájmu úhradu nákladov s tým spojených. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenájomateľa 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 prenájomateľa 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 nehnuteľnosti zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) obojstrannou písomnou dohodou,
 - c) písomnou výpoveďou alebo
 - d) odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že tak prenajímateľ ako aj nájomca je oprávnený 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. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodrížiava 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 nehnuteľnosť alebo jej časť do podnájmu alebo na užívanie tretiemu subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) 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 prenajímateľ aj z ďalších dôvodov uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dorúčením 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 prenajímateľovi do 48 hodín od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, má prenajímateľ právo odstrániť z predmetu nájmu všetky veci nájomcu na miesto, ktoré určí prenajímateľ na náklady nájomcu. V prípade porušenia povinnosti podľa tohto Článku tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 300,- EUR za takéto porušenie zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený 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 prenajímateľa 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 prenajímateľa a vlastníka,
 - c) zdržať sa všetkého čo by mohlo znevážiť, alebo poškodiť dobré meno prenajímateľa a vlastníka.
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 schvaľovacia doložka podľa ods. 5. tohto Článku tejto zmluvy.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva podlieha schváleniu Košickej arcidiecézy formou schvaľovacej doložky, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a jednou z podmienok jej účinnosti, pričom ďalšou podmienkou účinnosti tejto zmluvy je jej zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv, ktoré zabezpečí nájomca. Podmienky účinnosti musia byť splnené kumulatívne. Táto zmluva nadobúda účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia, za predpokladu, že jej predtým bola udelená schvaľovacia doložka Košickej arcidiecézy.
6. 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.
7. 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.

8. Prílohami tejto zmluvy, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť, sú:

Príloha č. 1: Výpis z LV č. 599

Príloha č. 2: Grafické znázornenie predmetu nájmu

Príloha č. 3: Uznesenie Obecného zastupiteľstva obce Zemplínske Jastrabie č. 126/2025 zo dňa 15. 04. 2025

9. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z toho jedno je určené pre prenajímateľa, dve pre nájomcu a jedno vyhotovenie pre Košickú arcidiecézu.
10. 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:

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

Nájomca:

Obec Zemplínske Jastrabie

.....
Mgr. Michal Nistran
farský administrátor

.....
RNDr. Daniel Kenderka
starosta obce