

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

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

medzi

Prenajíateľ: **Rímskokatolícka farnosť Povýšenia Svätého Kríža, Hažlín**
So sídlom: Hlavná 105/23, 086 14 Hažlín
IČO: 31 997 953
DIČ: 2020634275
Štatutárny orgán: JCDr. Mgr. Peter Bučko, PhD., farár
Zapísaný v: Register právnických osôb, ktoré odvodzujú právnu subjektivitu od právnej subjektivity cirkvi a nábož. spol. MK SR, reg. č. MK-4081/2017-260/14107
IBAN:
(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Obec Hažlín**
So sídlom: Hlavná 200, 086 14 Hažlín
IČO: 00 322 016
DIČ: 2020623055
Štatutárny orgán: Ing. Peter Dulenčin, PhD., starosta
IBAN:
(ďalej len ako „nájomca“)

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

Článok I.

Predmet nájmu

- Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom Okresným úradom Bardejov, katastrálny odbor, v kat. území **Hažlín**, obec Hažlín, okres Bardejov, na LV č. 1301, a to:
 - **pozemok parcely registra „C“ KN, parc. č. 4**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 1634 m², z čoho je prenajímaných **253,8 m²** tvoriacich pozemok pod Domom smútku (ďalej ako „*pozemok*“),
 - **stavba so súpisným č. 24** umiestnená na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1634 m², druh stavby: Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: BUD.CIRK.SKOLY (ďalej ako „*stavba*“)
(pozemok a stavba ďalej spolu ako „*predmet nájmu*“ alebo „*nehnuteľnosti*“).List vlastníctva č. 1301 je prílohou č. 1 tejto zmluvy a jej neoddeliteľnou súčasťou.
- Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nehnuteľnosti špecifikované v ods. 1. tohto článku tejto zmluvy za podmienok v nej stanovených a nájomca berie predmet nájmu do nájmu a zaväzuje sa za neho riadne a včas uhrádzať nájomné dohodnuté v tejto zmluve.
Predmet nájmu je znázornený v grafickom náčrte, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy a jej neoddeliteľnú súčasť.

3. Nájomca preberá nehnuteľnosti do nájmu spoločne so zariadením a vybavením, ktoré sa v ňom nachádzajú v deň podpisu tejto zmluvy.
4. Nájomca bol oboznámený so stavom predmetu nájmu a preberá ho v stave, v akom sa nachádza pri podpise tejto zmluvy.

Článok II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom prevádzkovania Domu smútku, v ktorom sú realizované pohrebné obrady a posledné rozlúčky so zomrelými.
2. Nájomca je povinný sám na svoje náklady zabezpečiť potrebné povolenia, oprávnenia, súhlasy a iné dokumenty alebo doklady od príslušných orgánov potrebné na dosiahnutie účelu tejto zmluvy.
3. Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na iný ako zmluvne dohodnutý účel podľa ods. 1. tohto článku tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok III.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva je uzavretá na **dobu neurčitú** odo dňa **01. 03. 2024**.

Článok IV.

Úhrada a výška nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na určení výšky nájomného **1 EURO/m² ročne**, čo predstavuje za celý predmet nájmu za kalendárny rok sumu **253,80 EUR** (slovom: dvestopäťdesiattri eur osemdesiat centov).
2. Nájomné je splatné na základe tejto zmluvy bezhotovostným platobným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy jednorazovo v celej výške vždy do 30. 06. príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa počas trvania zmluvného vzťahu nájomné uhrádza. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania peňažnej sumy na účet prenajímateľa. V prípade zmeny peňažného ústavy 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 je povinný uhradiť nájomné za predmet nájmu za obdobie odo dňa 01. 03. 2024 do 31. 12. 2024 vo výške **253,80 EUR** (slovom: dvestopäťdesiattri eur osemdesiat centov), pričom platí, že predmetné nájomné je splatné v zmysle dohody zmluvných strán do 31. 12. 2024.
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 za nájom je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi úroky z omeškania podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. Prenajímateľ je oprávnený upravovať dohodnuté nájomné ročne, a to o mieru inflácie oficiálne zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Úprava sa uskutoční v prípade, že ročná miera inflácie presiahne hodnotu 3%. Nájomca dáva k tejto úprave svoj výslovný predchádzajúci súhlas.
7. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezabezpečuje v predmete nájmu žiadne plnenia spojené s užívaním nehnuteľnosti. V súvislosti s uvedeným teda v sume nájomného za predmet nájmu **nie sú** zahrnuté ani úhrady za služby a plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, a to: spotreba elektrickej energie, spotreba plynu, poplatky za odber studenej a teplej vody, dodávka tepla, úhrada za odpady, príp. iné (ďalej spolu

len ako „poplatky za služby“). 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.

Článok V.

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,
 - b) rešpektovať pri výkone svojich práv práva nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - c) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.
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 úhrady za nájom vo výške a v termínoch dohodnutých v tejto zmluve,
 - d) riadne platiť všetky správne, miestne a iné zákonné poplatky, ktoré sú alebo budú vyrubené v súvislosti s činnosťou nájomcu v/na predmete nájmu podľa tejto zmluvy,
 - e) riadne uhrádzať počas celej doby nájmu daň z nehnuteľností za predmet nájmu priamo príslušnému správcovi dane,
 - f) zdržať sa zásahov do práv prenájomateľa a vlastníka nad rámec dohodnutý v tejto zmluve,
 - g) robiť bežnú údržbu, opravy a úpravy predmetu nájmu, ktoré sú potrebné a ktorými nedochádza k zmene na predmetu nájmu na vlastné náklady. Robiť údržbu, opravy a úpravy predmetu nájmu nad tento rámec je nájomca oprávnený na vlastné náklady na základe predchádzajúceho súhlasu prenájomateľa. V prípade potreby je nájomca povinný urobiť nevyhnutné opatrenia na zamedzenie škôd, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za takto vzniknuté škody,
 - h) udržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu, ako aj priestorov pred ním, ako aj zimnú údržbu - odpratávanie snehu,
 - i) nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy na predmete nájmu podľa tejto zmluvy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomateľa. 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,
 - j) zabezpečiť sám a na svoje náklady majetok, ktorý vnesie na/do predmetu nájmu pred poškodením, príp. odcudzením a poistiť ho. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré by z tohto titulu vznikli,
 - k) 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 požiarne štatút, požiarne poriadky, príp. iné dokumenty vyžadované v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca je okrem uvedeného tiež povinný pravidelne zabezpečovať a prenájomateľovi predkladať príslušné revízne správy v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov,

- l) umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do predmetu nájmu, za účelom kontroly spôsobu užívania predmetu nájmu a dodržiavania zmluvne dojednaných podmienok nájmu. Okrem uvedeného je prenajímateľ oprávnený vstupovať do predmetu nájmu aj za účelom vykonávania bohoslužieb a cirkevných obradov,
 - m) zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré spôsobí na predmete nájmu, príp. zodpovedá aj za škody spôsobené na susedných priestoroch, pozemkoch alebo objektoch,
 - n) vykonávať svoju činnosť v priestoroch predmetu nájmu tak, aby nedošlo k ich poškodeniu,
 - o) pri ukončení nájmu vypratať priestory predmetu nájmu a odovzdať ich prenajímateľovi,
 - p) zabezpečiť zápis nájmu do katastra nehnuteľností bez zbytočného odkladu po podpise tejto zmluvy a po skončení nájmu zabezpečiť jeho výmaz.
3. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na svoje náklady. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu alebo po skončení nájmu úhradu nákladov s tým spojenými. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu alebo po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje ďalej:
- a) riadne prevádzkovať dom smútku na účel v tejto zmluve určený,
 - b) dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z osobitných právnych predpisov, ktoré súvisia s prevádzkou domu smútku, najmä povinnosti určené zákonom č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov,
 - c) prijať prevádzkový poriadok domu smútku,
 - d) zabezpečiť v predmete nájmu v priestoroch na to určených chladiace zariadenia na dočasné uloženie ľudských pozostatkov, zabezpečovať ich riadnu prevádzku, údržbu a funkčnosť.
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu (ani jeho časť) do podnájmu, alebo prenechať na užívanie tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje ďalej:
- a) rešpektovať dohodnuté vstupy do budovy,
 - b) označenia, logá, reklamy a pod. umiestňovať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa a na základe kladného vyjadrenia príslušného orgánu,
 - c) v súlade s platnou legislatívou; náklady súvisiace s ich umiestnením ako aj odstránením znáša nájomca zo svojho.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa vyhotoví písomný protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany; protokol sa vyhotoví v troch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu a jeden pre Košická arcidiecézu. V prípade, ak si prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odovzdať predmet nájmu najneskôr do 7 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy alebo ak niektorá zo zmluvných strán v tejto lehote nepodpíše protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, považuje sa predmet nájmu za odovzdaný nájomcovi do užívania uplynutím siedmeho dňa odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom nehnuteľností zaniká:
- a) obojstrannou písomnou dohodou,
 - b) písomnou výpoveďou,

- c) odstúpením od zmluvy.
- 2. Zmluvné strany sa dohodli, že tak prenajíateľ 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 zmluvnej strane, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4. Prenajíateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca užíva nehnuteľnosť v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako zmluvne dojednaný účel bez predchádzajúceho súhlasu prenajíateľa,
 - d) nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného alebo jeho časti podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní,
 - e) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, jej odstránení, čo bráni užívať predmet nájmu.
- 5. Odstúpiť od zmluvy môže tak nájomca ako aj prenajíateľ 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 odovzdať ho prenajíateľovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie do 30 dní od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, má prenajíateľ právo priestory predmetu prenájmu uzavrieť, vypratať a odstrániť z predmetu nájmu všetky veci nájomcu na miesto, ktoré určí prenajíateľ na náklady nájomcu a zároveň je nájomca povinný zaplatiť prenajíateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200,- eur za takéto porušenie zmluvy na účet prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajíateľ je oprávnený takto uvoľnený predmet nájmu následne dať do nájmu novému nájomcovi. Nájomca výslovne súhlasí so znením ods. 6. Čl. VI. tejto zmluvy, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.

Článok VII. 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 VIII.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Podmienky dohodnuté v tejto zmluve môžu zmluvné strany meniť len formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami. Na účinnosť dodatku sa vyžaduje schvaľovacia doložka podľa ods. 4. tohto článku tejto zmluvy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
4. 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. 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 jej predtým bola udelená schvaľovacia doložka Košickej arcidiecézy.
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 tieto zmluvy, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť, sú:
 - a) LV č. 1301
 - b) Grafické znázornenie predmetu nájmu
 - c) Uznesenie Obecného zastupiteľstva obce Hažlín č. zo dňa
8. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva predstavuje ich úplné a konečné dojednanie a že táto zmluva v celom rozsahu ruší a nahrádza všetky zmluvy v znení ich neskorších dodatkov, ktorých predmet je totožný s predmetom podľa tejto zmluvy s výnimkou práv prenajímateľa, ktoré vznikli z pôvodných zmlúv a z ich povahy vyplýva, že majú trvať aj po skončení zmluvy a nájomca je povinný vysporiadať všetky záväzky, povinnosti a dlžné sumy vyplývajúce z týchto zmlúv voči prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy
9. Ukončením tejto zmluvy nezanikajú neuspokojené nároky prenajímateľa voči nájomcovi a ani tie ustanovenia tejto zmluvy, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku tejto zmluvy (t.j. napr. ustanovenia týkajúce sa vypratania predmetu nájmu a pod.).
10. Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z toho jedno je určené pre prenajímateľa, dve pre nájomcu a jedno vyhotovenie pre Košickú arcidiecézu.
11. 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 Hažlíne, dňa

Prenajímateľ:
Rímskokatolícka farnosť
Povýšenia Svätého Kríža, Hažlín

Nájomca:
Obec Hažlín

.....
JCDr. Mgr. Peter Bučko, PhD., farár

.....
Ing. Peter Dulenčin, PhD., starosta