

Zmluva o nájme nehnuteľností
uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Prenajímateľ: Rímskokatolícka farnosť Sedembolestnej Panny Márie, Nižná Sitnica
So sídlom: Nižná Sitnica 108, 094 07 Nižná Sitnica
IČO: 31 979 378
Štatutárny orgán: Mgr. Peter Kappan, farár
IBAN: SK40 6500 0000 0000 2014 5661
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Obec Nižná Sitnica
So sídlom: Nižná Sitnica 105, 094 07 Nižná Sitnica
IČO: 00332585
Zastúpený: Ing. Stanislav Rakár, starosta obce
IBAN: SK75 5600 0000 0042 5731 7001
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

uzavreli túto nájomnú zmluvu:

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísanej v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom Okresným úradom Humenné, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Nižná Sitnica, obec Nižná Sitnica, okres Humenné, a to:

LV	register	parcela	výmera v m2	druh	podiel	prenajatá výmera v m2
287	E	645	2265	Trvalý trávny porast	1/1	500

LV č. 287 tvorí *Prílohu č. 1* tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

2. Prenajímateľ touto zmluvou za podmienok v nej uvedených prenecháva do dočasného užívania nájomcovi časť nehnuteľnosti špecifikovanej v ods. 1 tohto Článku tejto zmluvy, a to časť o výmere 500 m2 podľa grafického náčrtu (ďalej len ako „*predmet nájmu*“ alebo „*nehnuteľnosť*“) a nájomca predmetnú nehnuteľnosť berie do nájmu a zaväzuje sa za ňu riadne uhrádzať nájomné v zmysle tejto zmluvy. Predmet nájmu je znázornený v grafickom náčrte, ktorý tvorí *Prílohu č. 2* tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
3. 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. Nájomná zmluva sa uzatvára za účelom využitia predmetu nájmu ako prístupovej cesty ku „*Kompostovisku v obci Nižná Sitnica*“, ktoré sa nachádza na pozemku CKN č. 306/4, kat. úz. Nižná Sitnica.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel dojednaný v ods. 1 tohto Článku tejto zmluvy. Na iný ako zmluvne dojednaný účel je nájomca oprávnený


PREŠIO PRÁVNOU KONTROLOU

užívať prenajatú nehnuteľnosť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok III.

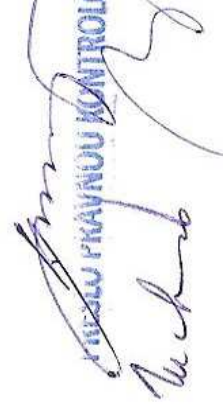
Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenájima predmet nájmu na dobu neurčitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Článok IV.

Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za prenájom nehnuteľnosti špecifikovanej v Článku I. ods. 2 tejto zmluvy vo výške 0,03 Eur/m² výmery plochy predmetu nájmu za kalendárny rok, čo predstavuje 15,00 Eur za kalendárny rok za celý predmet nájmu. Kalendárnym rokom sa rozumie obdobie od 01.01. do 31.12.
2. Nájomné je splatné ročne k 31.12. príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa platí nájomné na základe tejto zmluvy 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 za obdobie odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 31. 12. 2018 vo výške 15,00 Eur v lehote splatnosti nájomného určenej v ods. 2 tohto Článku tejto zmluvy.
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 je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
6. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,5% z ročného nájomného určeného v ods. 1 tohto Článku tejto zmluvy 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.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že vždy po uplynutí 5 rokov doby nájmu podľa tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený prehodnotiť výšku nájomného a písomne vyzvať nájomcu na uzavretie dodatku, ktorým dôjde k zmene nájomného. V prípade, že medzi zmluvnými stranami nedôjde k písomnej dohode (uzavretiu dodatku k tejto zmluve) o zmene nájomného do 3 mesiacov odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa:
 - a) zvyšuje sa dohodnuté nájomné o mieru inflácie oficiálne zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, v prípade ak pôjde o kladné číslo. Nájomné sa zvyšuje počnúc prvým dňom kalendárneho roka nasledujúceho po doručení výzvy nájomcovi podľa tohto bodu. Nájomca dáva k tejto úprave svoj výslovný predchádzajúci súhlas,
 - b) je prenajímateľ aj nájomca oprávnený od zmluvy odstúpiť do uplynutia lehoty 3 mesiacov odo dňa doručenia výzvy na uzavretie dodatku.


PRÍKLOP PRÁVNOU KONTROLOU

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 nájomu 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 nájomu v súlade s touto zmluvou.
2. Nájomca je povinný najmä:
 - a) prevziať od prenájomateľa predmet nájomu,
 - 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 nájomu podľa tejto zmluvy,
 - e) zdržať sa zásahov do práv prenájomateľa a vlastníka nad rámec dohodnutý v tejto zmluve,
 - f) robiť bežnú údržbu, opravy a úpravy predmetu nájomu, ktoré sú potrebné a ktorými nedochádza k zmene na predmetu nájomu na vlastné náklady. Robiť údržbu, opravy a úpravy predmetu nájomu nad tento rámec na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomateľa. V prípade potreby urobiť nevyhnutné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za takto vzniknuté škody,
 - g) udržiavať čistotu a poriadok na predmete nájomu, ako aj zabezpečiť kosenie predmetu nájomu a odpratávanie snehu,
 - h) nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy na predmete nájomu 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 taktiež 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.
 - i) zabezpečiť sám a na svoje náklady majetok, ktorý vnesie na predmet nájomu pred poškodením, príp. odcudzením a poistiť ho. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré by z tohto titulu vznikli,
 - j) umožniť prenájomateľovi kedykoľvek vstup na predmet nájomu, za účelom kontroly spôsobu užívania predmetu nájomu a dodržiavania zmluvných dojednaní
 - k) zodpovedá prenájomateľovi za škody, ktoré spôsobí na predmete nájomu, príp. nájomca zodpovedá aj za škody na susedných priestoroch, pozemkoch alebo objektoch, ktoré spôsobil.
3. Zmeny na predmete nájomu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomateľa. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenájomateľa kedykoľvek počas trvania nájomu alebo po skončení nájomu úhradu nákladov s tým spojených. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenájomateľa kedykoľvek počas trvania nájomu alebo po skončení nájomu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájomu.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájomu (ani jeho časť) do podnájomu alebo prenechať na užívanie tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa.


PRÁVNOU KONTROLOU

5. **Umiestnenie reklamných zariadení trvalého charakteru** (napr. billboardy, svetelné reklamy a pod.) je nájomca povinný vopred prerokovať s prenájomateľom a zároveň je povinný vyžiadať si na vlastné náklady aj súhlasné stanovisko príslušných orgánov.
6. Nájomca nie je oprávnený na výrub drevín na predmete nájmu.
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 Košickú arcidiecézu. V prípade, ak si prenájomateľ 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.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca umožní prenájomateľovi a ním určeným osobám prechod peši a prejazd osobnými a nákladnými motorovými vozidlami a inými mechanizmami cez predmet nájmu.

Článok VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom nehnuteľností zaniká:
 - a) písomnou dohodou,
 - b) písomnou výpoveďou alebo
 - c) odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že tak prenájomateľ ako aj nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať bez uvedenia dôvodu.
3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Prenájomateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca užíva nehnuteľnosti v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy alebo všeobecne záväzné právne predpisy,
 - b) ak nájomca prenechá nehnuteľnosti alebo ich časť do podnájmu inému, príp. prenechá nehnuteľnosti na užívanie tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa,
 - c) nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného alebo jeho časti podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní,
 - d) prenájomateľ potrebuje nehnuteľnosti pre vlastnú potrebu a využitie.
5. Odstúpiť od zmluvy môže tak nájomca, ako aj prenájomateľ 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. V prípade skončenia nájomného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný predmet nájmu podľa tejto zmluvy vypratať a odstrániť všetky veci umiestnené na predmete nájmu a odovzdať prenájomateľovi do 15 dní od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, má prenájomateľ právo odstrániť z predmetu nájmu všetky veci nájomcu na mieste, ktoré určí prenájomateľ na náklady nájomcu a taktiež má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty zo strany nájomcu vo výške 200,- Eur v hotovosti k rukám prenájomateľa za takéto porušenie zmluvy. Prenájomateľ je oprávnený takto uvoľnený predmet nájmu následne dať do nájmu novému nájomcovi. Nájomca výslovne súhlasí so znením tohto Článku tejto zmluvy, čo potvrdzuje svojim podpisom na tejto zmluve.

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 doručенú, 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 dohodou 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.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje, že v predmete nájmu resp. na predmete nájmu, ktorý je predmetom 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 čítania prenajímateľa a vlastníka,
 - c) zdržať sa všetkého čo by mohlo znevažiť, 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 na webovom sídle nájomcu. Podmienky účinnosti musia byť splnené kumulatívne. V zmysle uvedeného teda táto zmluva nadobúda účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia, za predpokladu, že jej bola udelená schvaľovacia doložka Košickou arcidiecézou.
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 ostávajúcich 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:

- a) LV č. 287
- b) Grafické znázornenie predmetu nájmu
- c) Uznesenie obecného zastupiteľstva obce Nižná Sitnica č. 20/2018 zo dňa 22.06.2018.

9. 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 týchto zmlúv 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.

10. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch 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 Nižnej Sitnici, dňa 30. 08. 2018.....

Prenajímateľ:
Rímskokatolícka farnosť
Sedembolestnej Panny Márie,
Nižná Sitnica


Mgr. Peter Kappan
farár

Nájomca:
Obec Nižná Sitnica



.....
Ing. Stanislav Rakár
starosta obce

