

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ
uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ: **Rímskokatolícka cirkev, farnosť Kendice**
So sídlom: Nižná 172, 082 01 Kendice
Zastúpený: PaedDr. Mgr. Marko Bajus, farár
IČO: 31998542
IBAN: 5029369488/0900
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca: **Obec Kendice**
So sídlom: Kendice 274, 082 01 Kendice
Zastúpený: Jozef Hlavatý, starosta obce Kendice
IČO: 00327247
IBAN: 0465303001/5600
(ďalej len ako „nájomca“)

uzavreli túto nájomnú zmluvu:

Úvodné ustanovenia

1. Na nehnuteľnosti uvedenej v Čl. I. ods. 1 tejto zmluvy je zriadený cintorín (ďalej len ako „pohrebisko“), ktorý slúži na pochovávanie obyvateľov obce Kendice.
2. Prevádzkovateľom pohrebiska na nehnuteľnosti uvedenej v Čl. I ods. 1 tejto zmluvy je v zmysle § 36 ods. 1 zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon“) obec Kendice, ktorá zároveň týmto plní svoju povinnosť ustanovenú v § 15 ods. 1 zákona.
3. Prenajímateľ ako vlastník nehnuteľností, na ktorých je zriadený cintorín a nájomca ako prevádzkovateľ cintorína, ktorý je obecným/verejným cintorínom, sa dohodli na nájme nehnuteľností uvedených v Čl. I ods. 1 tejto zmluvy za podmienok ďalej uvedených.

Článok I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom Okresným úradom katastrálny odbor Prešov v kat. úz. Kendice, obec Kendice, okres Prešov, a to:
 - a) parcely na LV č. 1175, parcely registra „C“, par. č. 754/1, s výmerou 4610 m², druh pozemku: ostatné plochy, na ktorej je zriadené pohrebisko
 - b) parcely na LV č. 1175, parcely registra „C“, par. č. 754/2, s výmerou 16 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, na ktorej je postavená budova: Dom smútku (výstavba Domu smútku bola schválená prenajímateľom)
 - c) parcely na LV č. 1175, parcely registra „C“, par. č. 754/3, s výmerou 94 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, na ktorej sa nachádza prístupová cesta do Domu smútku.

List vlastníctva č. 1175 je prílohou č. 1 tejto zmluvy.

Predmet nájmu je vyznačený v grafickom náčrte, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma a nájomca berie do nájmu nehnuteľnosti uvedené v bode 1 tohto článku tejto zmluvy nevyhnutne potrebné na dosiahnutie účelu nájmu špecifikovanému v čl. II. tejto zmluvy.

Článok II.

Účel nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára za účelom prevádzkovania verejného pohrebiska (t. j. pohrebiska v zmysle zákona) na predmete nájmu v súlade so zákonom a touto zmluvou.
2. Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok III.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na dobu neurčitú odo dňa 01.11.2016.

Článok IV.

Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájomného 0,01 Eur/m² za kalendárny rok, čo predstavuje 47,20 Eur za 4720 m² za kalendárny rok za predmet nájmu.
2. Nájomné sa zaväzuje nájomca platiť ročne na účet prenajímateľa do 31. 12. príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné uhrádza.
3. Nájomné je splatné prenajímateľovi na bankový účet na základe tejto nájomnej zmluvy uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute, ktorá sa stáva súčasťou nájomného nad základnú zmluvnú cenu vo výške 2% mesačného nájomného (mesačné nájomné predstavuje 1/12 z nájomného za predmet nájmu za kalendárny rok) za každý aj začatý deň omeškania so zaplatením nájomného podľa tejto zmluvy.
5. Všetky dane a poplatky, ktoré súvisia s predmetom nájmu, bude znášať nájomca.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí 5 rokov nájmu 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 nájomné dohodnuté v tejto zmluve o celkovú infláciu za obdobie od začiatku doby nájmu dohodnutej v tejto zmluve do doručenia písomnej výzvy; na určenie miery celkovej inflácie sa použije údaj z potvrdení o priemernej ročnej miere inflácie, meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnených Štatistickým úradom SR oproti predchádzajúcemu roku, za rozhodné obdobie; nájomné sa zvyšuje počnúc kalendárnym rokom (vrátane tohto roka), v ktorom bola nájomcovi doručená výzva podľa tohto bodu;
 - b) je prenajímateľ aj nájomca oprávnený od zmluvy odstúpiť do uplynutia lehoty 3 mesiacov odo dňa doručenia výzvy na uzavretie dodatku;
7. Postup podľa ods. 6 tohto článku tejto zmluvy sa opakuje vždy po uplynutí 5 rokov, od kedy došlo k poslednej úprave nájomného; rozhodným obdobím v zmysle ods. 6

písm. a) tohto článku tejto zmluvy na účely určenia celkovej inflácie, je obdobie 5 rokov predchádzajúcich písomnej výzve podľa ods. 6 tohto článku tejto zmluvy.

Článok V. Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s podmienkami prevádzkovania pohrebiska v zmysle zákona.
2. Nájomca bude uhrádzať nájomné v zmysle zmluvných dojednaní.
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 povinnosti prevádzkovateľa pohrebiska v zmysle § 17 ods. 3) písm. d) a f) zákona správu pohrebiska a údržbu komunikácií a zelene na pohrebisku zahŕňa najmä:
 - a) správa pohrebiska: zabezpečenie médií (elektrina, voda a pod.),
 - b) údržba komunikácií a zelene na pohrebisku: oprava zriadených komunikácií, kosenie trávy, ošetrovanie, orezávanie a výrub stromov, výsadba stromov.
5. Náklady spojené s plnením povinností uvedených v ods. 4 tohto článku tejto zmluvy znáša na vlastné náklady prevádzkovateľ v zmysle § 31 ods. 2 zákona, teda nájomca. Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu uhrádzania nájomného, t. j. k 31. 12. príslušného kalendárneho roka, bude informovať prenajímateľa o realizovaných investíciách na prenajatých pozemkoch za predchádzajúce obdobie kalendárneho roka.
6. Nájomca je oprávnený na účely prevádzkovania pohrebiska prenajímať hrobové miesta na predmete nájmu na uloženie ľudských pozostatkov alebo ľudských ostatkov v zmysle § 21 zákona.
7. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu. Tým nie je dotknuté právo nájomcu poveriť prevádzkovaním pohrebiska inú osobu (v zmysle § 17 ods. 1. zákona), ani právo prenajímať hrobové miesta v zmysle ods. 6 tohto článku tejto zmluvy a § 21 zákona.
8. Nájomca zodpovedá po dobu trvania nájmu za to, že predmet nájmu bude užívaný v súlade s touto zmluvou.
9. Nájomca je povinný oboznámiť prenajímateľa s prevádzkovým poriadkom pohrebiska, vrátane cenníka služieb a plánu hrobových miest, pri podpise tejto zmluvy, a to odovzdaním prevádzkového poriadku v listinnej forme. Nájomca je povinný oznámiť každú zmenu prevádzkového poriadku pohrebiska, vrátane cenníka služieb a plánu hrobových miest, najneskôr do 7 dní odo dňa, kedy nastala (resp. bola prijatá) a doručiť mu zmenu v listinnej forme, príp. doručiť úplné znenie prevádzkového poriadku pohrebiska so zapracovanými zmenami.
10. Nájomca je oprávnený na účely výkonu správy pohrebiska (v zmysle § 17 ods. 3. písm. d) zákona) zabezpečiť na vlastné náklady na predmete nájmu: oprava a údržba oplozenia a osvetlenia. Jedná sa o opravu a údržbu, ktorú znáša nájomca, a to i v prípade skončenia nájmu.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať všetkého, čím by nájomcu rušil vo výkone jeho práv vyplývajúcich z nájmu.
12. Počas trvania nájmu daň z nehnuteľností vzťahujúcu sa na predmet nájmu znáša zo svojho nájomca.
13. Po ukončení nájmu sa nájomca zaväzuje vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho nájomca prevzal. Prípadné zhodnotenie nehnuteľnosti nebude započítané do nájomného, ani pri vrátení nehnuteľnosti, ani predmetom uplatnenia nároku na vrátenie.

14. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu alebo po skončení nájmu úhradu nákladov s tým spojených. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu alebo po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom nehnuteľností zaniká:
 - a) obojstrannou písomnou dohodou alebo
 - b) písomnou výpoveďou alebo
 - c) odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že tak prenajímateľ ako aj nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.
3. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať zmluvu písomne so 6-mesačnou výpovednou lehotou s tým, že výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. V prípadoch, ak prenajímateľ vypovie zmluvu z dôvodu, že:
 - a) nájomca a osoby, ktoré s ním užívajú nehnuteľnosti, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok alebo dobré mravy,
 - b) ak nájomca prenechá nehnuteľnosti alebo ich časť do podnájmu inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) prenajímateľ potrebuje nehnuteľnosti pre vlastnú potrebu a využitie,je výpovedná lehota 1-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. V prípadoch, že nájomca vypovie zmluvu, pretože:
 - a) stratil právnu subjektivitu,
 - b) predmet nájmu sa bez jeho zavinenia stal nespôsobilý na užívanie podľa tejto zmluvy,je výpovedná lehota 1-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca užíva nehnuteľnosti v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní.
8. 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.
9. Nájomca je povinný predmet nájmu podľa tejto zmluvy vypratať a odovzdať prenajímateľovi do 48 hodín od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, má prenajímateľ právo priestory predmetu prenájmu vypratať na náklady nájomcu a jeho škodu a má právo po uplynutí lehoty na vypratanie predmetu nájmu užívať hnutelné veci, ktoré sa nachádzajú na predmete nájmu a zároveň je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- Eur za takéto porušenie zmluvy. Prenajímateľ v takomto prípade nezodpovedá za prípadné škody, ktoré vzniknú nájomcovi jeho nečinnosťou v uvedených súvislostiach. Prenajímateľ je oprávnený takto uvoľnený predmet nájmu následne dať do nájmu novému

nájomcovi. Nájomca výslovne súhlasí so znením ods. 9 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 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. Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, riadia sa vzájomné vzťahy účastníkov Občianskym zákonníkom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. 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.
3. Túto zmluvu možno meniť alebo doplniť iba písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Na účinnosť dodatku sa vyžaduje schvaľovacia doložka v zmysle ods. 5 tohto článku tejto zmluvy.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva podlieha schváleniu Rímskokatolíckou cirkvou, Arcibiskupstvo Košice formou schvaľovacej doložky, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a jednou z dvoch podmienok jej účinnosti, pričom druhou podmienkou účinnosti tejto zmluvy je jej zverejnenie na webovej stránke nájomcu. Podmienky účinnosti musia byť splnené kumulatívne. Táto zmluva nadobúda účinnosť okamihom splnenia oboch podmienok.

6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z toho jedno je určené pre prenajímateľa, dve pre nájomcu a jedno vyhotovenie pre Rímskokatolícku cirkev, Arcibiskupstvo Košice.
7. 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 Kendiciach, dňa 01. 11. 2016

Prenajímateľ:
Rímskokatolícka cirkev,
farnosť Kendice

Nájomca:
Obec Kendice

.....
PaedD
farár

