

Zmluva o nájme nehnuteľností

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

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Rímskokatolícka cirkev, farnosť Belá nad Cirochou, (filiálka Zemplínske Hámre)

So sídlom: Vihorlatská 511/5, 067 81 Belá nad Cirochou

IČO: 37 792 806

Filiálka Zemplínske Hámre patrí pod Rímskokatolícku cirkev, farnosť Belá nad Cirochou: so sídlom: Vihorlatská 511/5, 067 81 Belá nad Cirochou

IČO: 31 998 054

Zastúpený: Mgr. Martin Frena, administrátor

IBAN: SK89 0200 0000 0032 7312 4053

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca: Obec Zemplínske Hámre

So sídlom: Hlavná 152/183, 067 77 Zemplínske Hámre

IČO: 00 323 853

DIČ: 2020794776

Zastúpený: JUDr. Rastislav Zarembo, starosta

IBAN: SK47 0200 0000 0000 3362 1532

(ďalej len ako „nájomca“)

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

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 Zemplínske Hámre.
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 Zemplínske Hámre, 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. Predmetom nájomného vzťahu sú nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálny odbor v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie Zemplínske Hámre, obec Zemplínske Hámre, okres Snina, a to

LV	register	parcela	výmera v m ²	druh pozemku	podiel	požadovaná výmera v m ²
686	C	533/1	7814	ostatné plochy	1/1	7814
	Spolu:					7814

Tatková
PREŠLO PRÁVNOU KONTROLOU

huber

36

vo výlučnom vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi, farnosť Belá nad Cirochou, filiálka Zemplínske Hámre.

List vlastníctva č. 686 je prílohou č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Predmet nájmu je vyznačený v grafickom náčrte, ktorí tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma a nájomca berie do nájmu nehnuteľnosti uvedené v ods. 1 tohto Článku tejto zmluvy nevyhnutne potrebné na dosiahnutie účelu nájmu špecifikovaného 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 predmet nájmu na dobu neurčitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Článok IV.

Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájomného 0,01 Eur/m² za predmet nájmu za kalendárny rok, čo predstavuje nájomné vo výške 78,14 Eur 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 uhradza, tým nie je dotknutý ods. 3 tohto Článku tejto zmluvy.
3. Zmluvne strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhradiť nájomné za predmet nájmu za obdobie od účinnosti tejto zmluvy do 31. 12. 2017 vo výške 78,14 Eur, pričom platí, že nájomné za toto obdobie je v zmysle dohody zmluvných strán splatné do 31. 12. 2017.
4. Nájomné je splatné prenajímateľovi na bankový účet na základe tejto nájomnej zmluvy uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute 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.
6. Všetky dane a poplatky, ktoré súvisia s predmetom nájmu, bude znášať nájomca.
7. 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.
8. Postup podľa ods. 7 tohto článku tejto zmluvy sa opakuje vždy po uplynutí 5 rokov, od kedy došlo k poslednej úprave nájomného; rozhodným obdobím v zmysle ods. 7 písm. a) tohto článku tejto zmluvy na účely určenia celkovej inflácie, je obdobie 5 rokov predchádzajúcich písomnej výzve podľa ods. 7 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, t. j. správu pohrebiska a údržbu komunikácií a zelene na pohrebisku, ktoré zahŕňajú 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,je povinný zabezpečiť nájomca v pozícii prevádzkovateľa pohrebiska.
5. Náklady spojené s plnením povinností uvedených v ods. 4 tohto Článku tejto zmluvy ako aj náklady súvisiace s plnením iných povinností, ktoré vyplývajú pre prevádzkovateľa pohrebiska z tejto zmluvy alebo z ustanovení zákona č. 131/2010 Z. z. znáša zo svojho nájomca ako prevádzkovateľ, a to v zmysle § 31 ods. 2 tohto zákona.
6. Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu uhrádzania nájomného, t.j. k 31. 12. príslušného kalendárneho roka, bude informovať prenajímateľa o zrealizovaných investíciách na prenajatých pozemkoch za predchádzajúce obdobie kalendárneho roka.
7. Nájomca je oprávnený na účely prevádzkovania pohrebiska prenajímať hrobové miesta na predmete nájmu na uloženie ľudských pozostatkov alebo ľudských ostatkov v zmysle § 21 zákona.
8. 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. 7 tohto článku tejto zmluvy a § 21 zákona.
9. Nájomca zodpovedá po dobu trvania nájmu za to, že predmet nájmu bude užívaný v súlade s touto zmluvou.
10. 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.
11. 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

- oplotenia a osvetlenia. Jedná sa o opravu a údržbu, ktorú znáša nájomca, a to i v prípade skončenia nájmu.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať všetkého, čím by nájomcu rušil vo výkone jeho práv vyplývajúcich z nájmu.
 13. Počas trvania nájmu daň z nehnuteľností vzťahujúcu sa na predmet nájmu znáša zo svojho nájomca.
 14. Po ukončení nájmu sa nájomca zaväzuje vrátiť predmet nájmu prenájomateľovi v stave, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na účel využitia predmetu nájmu podľa Článku II ods. 1 a Článku V ods. 7 tejto zmluvy. Prípadné zhodnotenie nehnuteľnosti nebude započítané do nájomného, ani pri vrátení nehnuteľnosti, ani predmetom uplatnenia nároku na vrátenie.
 15. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len so 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.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom nehnuteľností zaniká:
 - a) obojstrannou písomnou dohodou alebo
 - b) písomnou výpoveďou,
 - c) odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že tak prenájomateľ 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 prenájomateľ 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 prenájomateľa,
 - c) prenájomateľ potrebuje nehnuteľnosti pre vlastnú potrebu a využitie,je výpovedná lehota 1-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom 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 nasledujúcom 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. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní, je prenájomateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

8. Odstúpiť od zmluvy môže tak nájomca ako aj prenajímateľ aj z ďalších dôvodov uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
9. Nájomca je povinný predmet nájmu podľa tejto zmluvy vypratať (podľa článku V. ods. 14) a odovzdať prenajímateľovi do 48 hodín od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, má prenajímateľ právo predmet 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 Článku 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. 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 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.
3. Túto zmluvu možno meniť alebo doplniť iba písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Na účinnosť dodatku sa vyžaduje schvaľovacia doložka v zmysle ods. 6 tohto Článku tejto zmluvy.
 4. Prílohami tejto zmluvy, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť, sú:
 - a) LV č. 686
 - b) Grafické znázornenie predmetu nájmu
 - c) Uznesenie obecného zastupiteľstva obce Zemplínske Hámre č.*32/2017*..... zo dňa *29.6.2017*.....
 5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
 6. 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.
 7. 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.
 8. Nájomná zmluva je vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, z ktorých jedno je určené pre prenajímateľa, dve pre nájomcu a jedno vyhotovenie pre Rímskokatolícku cirkev, Arcibiskupstvo Košice.
 9. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva obsahuje ich slobodne, určite a vážne prejavenu vôľu, bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní a na znak s jej obsahom ju podpísali.

V Zemplínskych Hámroch, dňa *20.7.2017*.....

Prenajímateľ:
Rímskokatolícka cirkev
farnosť Belá nad Cirochou
(filiálka Zemplínske Hámre)

Nájomca:
Obec Zemplínske Hámre


Mgr. Martin Frena
administrátor




JUDr. Rastislav Zaremba
starosta




RESLO PRÁVNOU KONTROLOU







SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA KOŠICKEJ ARCIDIECÉZY

č. 105/6789 zo dňa 25. 07. 2017

Zmluvu o nájme nehnuteľností zo dňa 20. 07. 2017 uzatvorenú medzi:

Rímskokatolícka cirkev, farnosť Belá nad Cirochou, (filiálka Zemplínske Hámre)

so sídlom: Vihorlatská 511/5, 067 81 Belá nad Cirochou

IČO: 37 792 806

Filiálka Zemplínske Hámre patrí pod Rímskokatolícku cirkev, farnosť Belá nad Cirochou:

so sídlom: Vihorlatská 511/5, 067 81 Belá nad Cirochou

IČO: 31 998 054

zastúpená: Mgr. Martin Frena, administrátor

a

Obec Zemplínske Hámre

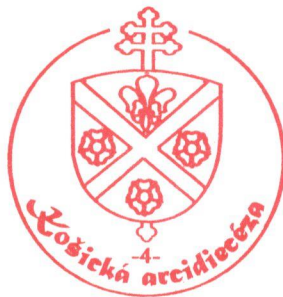
so sídlom: Hlavná 152/183, 067 77 Zemplínske Hámre

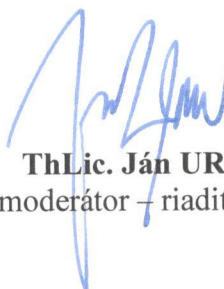
IČO: 00 323 853

zastúpený: JUDr. Rastislav Zarembo, starosta

schvaľujem

V Košiciach dňa 25. júla 2017




ThLic. Ján URBAN
moderátor – riaditeľ ABÚ