

Zmluva o nájme nehnuteľností

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

medzi

Prenajíateľ: Rímskokatolícka farnosť sv. Šimona a Júdu, Tulčík
So sídlom: Tulčík 1, 082 13 Tulčík
IČO: 31 969 470
DIČ: 2020544504
Štatutárny orgán: PaedDr. ThDr. Eugen Fejcz, PhD., farár
IBAN: SK56 0200 0000 0014 9531 8153
(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Obec Tulčík
So sídlom: Tulčík 178, 082 13 Tulčík
IČO: 00 327 913
DIČ: 2021296706
Štatutárny orgán: Ing. Danka Dobranská, starostka obce
IBAN: SK11 0200 0000 0000 0372 0572
(ďalej len ako „nájomca“)
(prenajíateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

uzavreli túto nájomnú zmluvu:

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností vedených Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie Tulčík, obec Tulčík, okres Prešov, a to:

LV	register	parcelsa	výmera v m ²	druh	podiel
1431	E	512/1	1076	Orná pôda	1/1
1431	E	738/1	4497	Orná pôda	1/1
1431	E	739/1	2090	Orná pôda	1/1
1431	E	739/2	669	Orná pôda	1/1
	Spolu:		8332		

List vlastníctva č. 1431 je prílohou č. 1 tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.

2. Na základe Geometrického plánu č. 56/2014 vyhotoveného spoločnosťou RKMZ, s.r.o., so sídlom: Vansovej 1, 080 01 Prešov, IČO: 462 355 58, dňa 10. 10. 2014 Ing. Ondrejom Blaščákom, autorizačne overeného dňa 10. 10. 2014 Ing. Martinom Machajom, úradne overeného za Okresný úrad Prešov, katastrálny odbor Ing. Vierou Repáňovou dňa 12. 06. 2014 pod číslom G1 - 1594/2014 (ďalej len ako „Geometrický plán“) bola:

- z parcely registra „E“ KN, parcelné číslo 739/1, druh pozemku: orná pôda o výmere 2090 m², zapísanej na LV č. 1431, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Tulčík, obec Tulčík, okres Prešov, **odčlenená**
- časť pozemku - diel č. 3 o výmere 458 m² v Geometrickom pláne **označený** ako časť parcely registra „C“ KN, parcelné č. 1078/2, druh pozemku:

zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 777 m², v čase podpisu tejto zmluvy ešte nezapísaná na liste vlastníctva,

- z parcely registra „E“ KN, parcelné číslo 739/2, druh pozemku: orná pôda o výmere 669 m², zapísanej na LV č. 1431, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Tulčík, obec Tulčík, okres Prešov, **odčlenená**
 - časť pozemku - diel č. 9 o výmere 180 m² v Geometrickom pláne označený ako časť parcely registra „C“ KN, parcelné č. 1671/2, druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 312 m², v čase podpisu tejto zmluvy ešte nezapísaná na liste vlastníctva,
 - z parcely registra „E“ KN, parcelné číslo 738/1, druh pozemku: orná pôda o výmere 4497 m², zapísanej na LV č. 1431, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Tulčík, obec Tulčík, okres Prešov, **odčlenená**
 - časť pozemku - diel č. 10 o výmere 132 m² v Geometrickom pláne označený ako časť parcely registra „C“ KN, parcelné č. 1671/2, druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 312 m², v čase podpisu tejto zmluvy ešte nezapísaná na liste vlastníctva,
- Zlúčením dielu č. 9 a dielu č. 10 vznikla Geometrickom plánom vytvorená parcela označená ako parcela registra „C“ KN, parcelné č. 1671/2, druh pozemku: orná pôda o výmere 312 m² v čase podpisu zmluvy ešte nezapísaná na liste vlastníctva.

Kópia Geometrického plánu č. 56/2014 zo dňa 10. 10. 2014 tvorí prílohu č. 2 a neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

3. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nehnuteľností nachádzajúce sa v katastrálnom území Tulčík, obec Tulčík, okres Prešov, a to:
- a) pozemok parcely registra „E“ KN, parcelné číslo 512/1, druh pozemku: orná pôda o výmere 1076 m², zapísaný na LV č. 1431,
 - b) pozemky vytvorené Geometrickým plánom v čase podpisu tejto zmluvy ešte nezapísané na LV ako:
 - diel č. 3 o výmere 458 m² označený ako časť parcely registra „C“ KN, parcelné č. 1078/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 777 m²
 - pozemok parcely registra „C“ KN, parcelné č. 1671/2, druh pozemku: orná pôda o výmere 312 m²(ďalej len ako „*nehnuteľnosti*“ alebo „*predmet nájmu*“).
4. Prenajímateľ touto zmluvou za podmienok v nej stanovených prenecháva do dočasného užívania nájomcovi nehnuteľností špecifikované v ods. 3. tohto Článku tejto zmluvy o celkovej výmere 1846 m² a nájomca ich berie do nájmu, pričom sa zaväzuje za ne uhrádzať nájomné podľa tejto zmluvy. Predmet nájmu je znázornený v prílohe č. 3 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
5. 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 užívania predmetu nájmu ako miestnej komunikácie.
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 užívať predmet nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok III. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu na dobu **neurčitú** odo dňa účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

Článok IV. Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za prenájom nehnuteľností podľa tejto zmluvy vo výške **0,03 eur/m²** výmery predmetu nájmu za kalendárny rok, čo predstavuje nájomné v celkovej výške **55,38 eur** (slovom: päťdesiatpäť eur tridsaťosem eurocentov) ročne za celý predmet nájmu o výmere **1846 m²**. 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 nájmu odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 31. 12. 2021 vo výške **55,38 eur** (slovom: päťdesiatpäť eur tridsaťosem eurocentov) 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 vzniká prenajímateľovi právo uplatniť si nárok voči nájomcovi na zaplatenie úrokov 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.

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) pri výkone svojich práv rešpektovať 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 prenajímateľa 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 platiť daň z nehnuteľností za predmet nájmu vyrubenú správcom dane,
 - f) zdržať sa zásahov do práv prenajímateľa 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 predmete nájmu na vlastné náklady. Robiť údržbu, opravy a úpravy predmetu nájmu nad tento rámec na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade potreby urobiť nevyhnutné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za takto vzniknuté škody,
 - h) udržiavať čistotu a poriadok na predmete nájmu, ako aj zabezpečiť kosenie predmetu nájmu a zimnú údržbu - odpratávanie snehu,
 - i) nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa 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,
 - j) 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.
 - k) umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup na predmet nájmu za účelom kontroly spôsobu užívania prenajatých nehnuteľností a dodržiavania zmluvných dojednaní,
 - l) zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré spôsobí na predmete nájmu, príp. zodpovedá aj za škody spôsobené na susedných priestoroch, pozemkoch alebo objektoch, ktoré nájomca spôsobil,
 - m) vykonávať svoju činnosť na predmete nájmu tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
 - n) pri ukončení nájomného vzťahu vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi.
3. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s písomným 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.

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. Umiestnenie reklamných zariadení trvalého charakteru (napr. billboardy, svetelné reklamy a pod.) je nájomca povinný vopred prerokovať s prenajímateľom a zároveň je povinný na vlastné náklady vyžiadať si súhlasné stanovisko príslušných orgánov.

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 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 nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca užíva nehnuteľností v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodríava ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako zmluvne dohodnutý účel podľa Čl. II. ods. 1. tejto zmluvy,
 - c) nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného alebo jeho časti podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní,
 - d) nájomca prenechá nehnuteľností alebo ich časti do podnájmu alebo na užívanie tretiemu subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
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. V prípade ukončenia nájomného vzťahu, ktorýmkoľvek zo spôsobov uvedených v ods. 1. tohto Článku zmluvy, je nájomca povinný predmet nájmu podľa tejto zmluvy odovzdať prenajímateľovi do 15 dní od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, má prenajímateľ právo na zaplatenie zmluvnej pokuty nájomcom vo výške 200,- eur v hotovosti k rukám prenajímateľa za takéto porušenie zmluvy. Prenajímateľ 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 odosiela 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. 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 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 Košickou arcidiecézou formou schvaľovacej doložky, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy a jednou z podmienok jej účinnosti, pričom ďalšou podmienkou jej účinnosti je jej zverejnenie na webovom sídle nájomcu. Podmienky účinnosti musia byť splnené kumulatívne. V zmysle uvedeného teda táto zmluva nadobudne účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia, za predpokladu, že jej 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 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 ostávajúceho ustanovenia. 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. 1431
 - b) Geometrický plán č. 56/2014 zo dňa 10. 10. 2014 - kópia
 - c) Grafické znázornenie predmetu nájmu

- d) Uznesenie obecného zastupiteľstva obce Tulčík č.³⁵³..... zo dňa
.....^{02.11.2021}.....
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. 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.
11. Nájomná zmluva je vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, z ktorých je jedno určené pre prenajímateľa, dve pre nájomcu a jedno pre Košickú arcidiecézu.
12. 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 Tulčíku, dňa^{03.11.2021}.....