

**ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ**  
*uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov*

**Prenajímateľ:** **Rímskokatolícka farnosť sv. Mikuláša, Nižná Myšľa**  
So sídlom: Veľká Nemecká 3, 044 15 Nižná Myšľa  
IČO: 31 998 330  
DIČ: 2021246007  
Štatutárny orgán: ThDr. Igor Giboda, PhD., farár  
IBAN: SK47 0900 0000 0050 2740 6628  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca:** **Obec Nižná Myšľa**  
So sídlom: Obchodná 104/11, 044 15 Nižná Myšľa  
IČO: 00 324 493  
DIČ: 2021244885  
Štatutárny orgán: Ing. Miroslav Sisák, starosta obce  
IBAN: SK63 5600 0000 0004 3893 2005  
(ďalej len ako „nájomca“)  
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)

**Úvodné ustanovenia**

1. Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a táto ich spôsobilosť nie je ničím narušená.
2. 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 uzavreté medzi zmluvnými stranami, ktorých predmet je totožný s predmetom podľa tejto zmluvy, a taktiež sa touto zmluvou v celom rozsahu ruší a nahrádza *Nájomná zmluva zo dňa 30. 05. 2018* 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 ako aj z *Nájomnej zmluvy zo dňa 30. 05. 2018*, voči prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

**Článok I.**

**Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Košice - okolie, katastrálny odbor v katastri nehnuteľnosti pre kat. územie **Nižná Myšľa**, obec Nižná Myšľa, okres Košice - okolie, na LV č. 891, a to:
  - a) **stavby so súp. číslom 2**, postavené na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 86, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1445 m<sup>2</sup>, druh stavby: budova na vykonávanie náboženských aktivít, krematória a domy smútku, popis stavby: BUDOVA (ďalej ako „stavba“),List vlastníctva č. 891 je prílohou č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Stavba špecifikovaná v predchádzajúcom odseku tohto Článku zmluvy je budovou bývalej Jezuitskej správy a je národnou kultúrnou pamiatkou Slovenskej republiky zapísanou v Registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok Slovenskej republiky pod č. 10092.

3. Prenajímateľ prostredníctvom tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nehnuteľnosť, ktorou je stavba vymedzená v Článku I. ods. 1. písm. a) tejto zmluvy za podmienok v tejto zmluve stanovených (ďalej len ako „predmet nájmu“ alebo „nehnuteľnosť“) a nájomca berie predmetnú nehnuteľnosť do nájmu a zaväzuje sa za ňu riadne uhrádzať nájomné dohodnuté v tejto zmluve.  
Predmet nájmu je znázornený v grafickom náčrte, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
4. Nájomca je 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 na prevádzkovanie obecného múzea.
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 dojednaný účel bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

## Článok III.

### Doba nájmu

1. Nájomná zmluva je uzavretá na **dobu neurčitú** odo dňa **podpisu tejto zmluvy**.

## Článok IV.

### Úhrada nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného dohodou v sume **1500,- Eur** za celý predmetu nájmu za kalendárny rok.
2. Nájomné je splatné na základe tejto zmluvy bezhotovostným platobným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy **ročne k 31.12. príslušného kalendárneho roka**, za ktorý sa platba nájomného uhrádza. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania peňažnej sumy na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve. V prípade zmeny peňažného ústavu, zmeny čísla účtu prenajímateľ oznámi nájomcovi túto skutočnosť spravidla do 10 dní od uskutočnenia tejto zmeny.
3. 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.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že 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.
5. V sume nájomného nie sú zahrnuté nasledujúce úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to poplatky za odber studenej a teplej vody. 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 dojednaných v predmetných zmluvách.

6. V zmysle dohody zmluvných strán poplatky za spotrebu elektrickej energie uhrádza prenajímateľ.
7. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu nie je vykurovaný, a teda poplatky za spotrebu plynu neuhrádza ani jedna zo zmluvných strán.
8. V prípade omeškania s úhradou nájomného alebo jeho časti vznikne prenajímateľovi právo uplatniť si nárok voči nájomcovi na zaplatenie úrokov z omeškania podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
9. Daň z nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, uhrádza prenajímateľ.

## **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 prenajímateľa predmet nájmu,
  - b) užívať predmet nájmu 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) zdržať sa zásahov do práv prenajímateľa a vlastníka nad rámec dohodnutý v tejto zmluve,
  - f) 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 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.
  - g) udržiavať čistotu a poriadok v/na predmete nájmu, ako aj priestorov pred ním, ako aj zimnú údržbu – odpratávanie snehu,
  - h) nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy na predmete nájmu podľa tejto zmluvy 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,
  - i) 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.

- j) zabezpečiť a dodržiavať sám a na svoje náklady všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti, vrátane zabezpečenia predmetu nájmu predpísanými zariadeniami, zabezpečovať ich funkčnosť, pravidelnú kontrolu, ako aj školenie svojho personálu, vlastný požiarny štátut, požiarne poriadky,
  - k) umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do/na predmet nájmu, za účelom kontroly spôsobu užívania predmetu nájmu 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 v prenajatých priestoroch predmetu nájmu tak, aby nedošlo k ich poškodeniu,
  - n) pri ukončení nájmu vypratať priestory predmetu nájmu a odovzdať ich prenajímateľovi.
3. 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.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu (ani jeho časť) do podnájmu, alebo prenechať na užívanie tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

## **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 nasledujúcom po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak:
  - a) nájomca užíva nehnuteľnosti 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 prenajímateľa,
  - c) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako zmluvne dojednaný účel bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
  - d) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, jej odstránení, čo bráni užívať predmet nájmu,
  - e) nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného alebo jeho časti podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní.
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. Nájomca je povinný predmet nájmu podľa tejto zmluvy vypratať a odovzdať prenajímateľovi do 30 dní od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, má prenajímateľ právo priestory predmetu prenájmu uzavrieť, vypratať a odstrániť

z predmetu nájmu všetky veci nájomcu na miesto, ktoré určí prenajímateľ na náklady nájomcu a zároveň je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu 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.**

### **Osobitné dojednania**

1. Zmluvné strany uzavreli *Zmluvu o nájme nehnuteľnosti zo dňa 30. 05. 2018*. Predmet zmluvy bol v zmysle Článku I. Predmet nájmu Zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 30. 05. 2018 vymedzený nasledovne: „stavba so súpisným číslom 2, postavená na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 86, druh stavby: budova na vykonávanie náboženských aktivít, krematória a domy smútku, popis stavby: BUDOVA, evidovaná na LV č. 891.“ V zmysle Článku III. Doba nájmu Zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 30. 05. 2018 bol nájom spomenutej stavby dojednaný na dobu určitú, do 31. 12. 2020. Výška nájmu za predmet nájmu v zmysle Článku IV. Úhrada nájomného Zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 30. 05. 2018 bola stanovená vo výške 1500,- EUR za kalendárny rok.
2. Keďže nájomca si svoju povinnosť uhrádzať nájomné v zmysle Zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 30. 05. 2018 riadne a včas plnil a má záujem ďalej užívať totožnú stavbu naďalej na základe tejto zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu v kat. úz. Nižná Myšľa za obdobie od 01. 01. 2021 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zaplatí nájomca prenajímateľovi za rok 2021 výšku ročného nájomného tak ako je dohodnuté v tejto zmluve v sume 1500 Eur na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

## **Článok VIII.**

### **Doručovanie**

3. 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.
4. 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.
5. 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) odosielaťovi bola zásielka vrátená ako nedoručená, a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky.

## **Článok IX.**

### **Všeobecné a 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 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 webovej stránke nájomcu, pričom podmienky účinnosti musia byť splnené kumulatívne. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa predchádzajúcej vety za predpokladu, že jej bola udelená schvaľovacia doložka.
  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 tieto zmluvy, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť, sú:
    - a) LV č. 891
    - b) Grafické znázornenie predmetu nájmu
    - c) Uznesenie obecného zastupiteľstva obce Nižná Myšľa č. .... zo dňa .....
  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.
  10. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia tejto zmluvy sa na nich vzťahujú aj v období odo dňa podpisu tejto zmluvy až do dňa jej účinnosti.
  11. Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z toho jedno je určené pre prenajímateľa, dve pre nájomcu a jedno vyhotovenie 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 Nižnej Myšli dňa 06.05.2021

Prenajímateľ:  
**Rímskokatolícka farnosť sv. Mikuláša,  
Nižná Myšľa**

Nájomca:  
**Obec Nižná Myšľa**

.....  
**ThDr. Igor Giboda, PhD., v. r.**  
farár

.....  
**Ing. Miroslav Sisák, v. r.**  
starosta obce

## SCHVALOVACIA DOLOŽKA KOŠICKEJ ARCIDIECÉZY

č. 69/847 zo dňa 04. 05. 2021

Zmluvu o nájme nehnuteľností uzatvorenú dňa 03. 05. 2021 medzi:

**Rímskokatolícka farnosť sv. Mikuláša, Nižná Myšľa**

so sídlom: Veľká Nemecká č. 3, 044 15 Nižná Myšľa

IČO: 31 998 330

štatutárny orgán: ThDr. Igor Giboda, PhD., farár

a

**Obec Nižná Myšľa.**

so sídlom: Obchodná č. 104/11, 044 15 Nižná Myšľa

IČO: 00 324 493

štatutárny orgán: Ing. Miroslav Sisák, starosta obce

**schvaľujem**

V Košiciach dňa 04. máj 2021

**ThLic. Ján URBAN, MBA**  
moderátor – riaditeľ ABÚ