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

Zmluvné strany:

1. 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:	.....
	(ďalej len ako „*prenajímateľ*“)
	a
2. Nájomca:	**Obec Nižná Myšľa**
So sídlom:	Obchodná 104, 044 15 Nižná Myšľa
IČO:	00 324 493
DIČ:	2021244885
Štatutárny orgán:	Ing. Miroslav Sisák, starosta
IBAN:	.....
	(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 Nižná Myšľa.
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 Nižná Myšľa, 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 vedených Okresným úradom Košice - okolie, katastrálny odbor v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie **Nižná Myšľa**, obec Nižná Myšľa, okres Košice - okolie, a to:

LV	register	parcela	výmera v m²	druh pozemku	podiel	požadovaná výmera v m²
891	C	612/1	9769	ostatné plochy	1/1	9769
891	C	612/2	126	zastavané plochy a nádvoria	1/1	126
	Spolu:		**9895**			9895

(ďalej len ako *„nehnuteľnosť"* alebo *„predmet nájmu"*).

List vlastníctva č. 891 je prílohou č. 1 tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.

Predmet nájmu je vyznačený v grafickom náčrte, ktorý je prílohou 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 Článku 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 v ods. 1 tohto Článku zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok III.
Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na dobu **neurčitú** odo dňa **01.01.2018.**

Článok IV.
Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájomného **0,01 Eur/m²** za predmet nájmu za kalendárny rok, čo predstavuje **98,95 Eur** za kalendárny rok za celý 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. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania predmetnej peňažnej sumy na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve. V prípade zmeny peňažného ústavu alebo zmeny čísla účtu prenajímateľ oznámi túto skutočnosť nájomcovi do 10 dní od uskutočnenia tejto zmeny.
4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
6. 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.
Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s podmienkami prevádzkovania pohrebiska v zmysle zákona.
2. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné v zmysle zmluvných dojednaní.
3. Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že 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 splatnosti 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. Po ukončení nájmu sa nájomca zaväzuje vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi 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.
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,
   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 nehnuteľnosť alebo jej časť do podnájmu inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, tým nie je dotknuté ustanovenie Čl. V. ods. 8 tejto zmluvy,
   c) 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 doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. Nájomca je povinný predmet nájmu podľa tejto zmluvy vypratať v súlade s Čl. V. ods. 14 a odovzdať prenajímateľovi do 10 dní od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, má prenajímateľ právo predmet nájmu 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.
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 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.
3. Túto zmluvu možno meniť alebo doplniť iba písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Na účinnosť dodatku sa vyžaduje okrem splnenia podmienky zverejnenia dodatku aj schvaľovacia doložka v zmysle ods. 6 tohto Článku tejto zmluvy.
4. Prílohami tejto 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 .....
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
6. Táto zmluva podlieha schváleniu Košickou arcidiecézou 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, tzn. že táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa predchádzajúcej vety za predpokladu, že jej bola udelená schvaľovacia doložka Košickej arcidiecézy.

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. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z toho jedno je určené pre prenajímateľa, dve pre nájomcu a jedno vyhotovenie pre Košickú arcidiecézu.
9. 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 ……..

Prenajímateľ: **Rímskokatolícka farnosť** **sv. Mikuláša, Nižná Myšľa**	**Nájomca:** **Obec Nižná Myšľa**
..... **ThDr. Igor Giboda, PhD.** **farár**	..... **Ing. Miroslav Sisák** **starosta**