

ZV: 28. 10. 2019

24/2019

Zmluva o nájme nehnuteľností

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **Rímskokatolícka farnosť Nanebovzatia Panny Márie, Brestov**
So sídlom: Brestov č. 44, 082 05 Šarišské Bohdanovce
IČO: 31 998 453
DIČ: 2021573466
Štatutárny orgán: Mgr. Pavol Štefurik, farár
IBAN: SK 24 0900 0000 0000 9628 9143
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Obec Brestov**
So sídlom: Brestov 99, 082 05 Šarišské Bohdanovce
IČO: 00 326 844
DIČ.: 2021225393
Štatutárny orgán: Jozef Šoltés, starosta
IBAN: SK 05 5600 0000 0005 4174 7001
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)

uzavreli túto nájomnú zmluvu:

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností v podiele 1/1 vedených Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie **Brestov**, obec Brestov, okres Prešov na LV č. 783 ako:
 - a) pozemok parcely registra „C“ KN, parc. č. 25, druh pozemku orná pôda s výmerou 7313 m²,
 - b) pozemok parcely registra „E“ KN, parc. č. 199/2, druh pozemku orná pôda s výmerou 517 m²,
 - c) pozemok parcely registra „E“ KN, parc. č. 200/2, druh pozemku orná pôda s výmerou 997 m².LV č. 783 je prílohou č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Na základe Vytyčovacieho náčrtu č. 182 zo dňa 24.06.2019 vyhotoveného vyhotoviteľom: Adrián Tkáč, Mirka Nešpora 7583/40B, 080 01 Prešov, IČO: 37 715 925, autorizácie overeného Ing. Jurajom Jechom dňa 01. 07. 2019 bola na **parcele registra „C“ KN, parc. č. 25**, druh pozemku: orná pôda o výmere 7313 m² zapísanej na LV č. 783, nachádzajúcej sa v katastrálnom území **Brestov**, obec Brestov, okres Prešov **vytýčená časť vo výmere 182 m² vo Vytyčovacom náčrte označená ako diel č. 1 parcely registra „C“ KN, parc. č. 25**.
Vytyčovací náčrt č. 182 je prílohou č. 2 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

3. Prenajímateľ touto zmluvou za podmienok v nej stanovených prenecháva do dočasného užívania nájomcovi nasledujúce nižšie špecifikované nehnuteľnosti, resp. ich časti nachádzajúce sa v kat. území Brestov a evidované na LV č. 783:

- a) **diel č. 1 parcely registra „C“ KN, parc. č. 25** vo vytýčenej výmere 182 m²,
- b) **pozemok parcely registra „E“ KN, parc. č. 199/2** v celkovej výmere 517 m²,
- c) **pozemok parcely registra „E“ KN, parc. č. 200/2** v celkovej výmere 997 m² (ďalej spolu len ako „predmet nájmu“ alebo „nehnuteľnosti“).

Nájomca berie predmetné nehnuteľnosti do nájmu a zaväzuje sa za ne riadne uhrádzať nájomné dohodnuté v tejto zmluve.

Predmet nájmu je znázornený v grafickej prílohe č. 3, pričom táto príloha je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

4. 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 využitia časti predmetu nájmu na prevádzku a údržbu vodojemu nachádzajúceho sa na predmete nájmu a vytýčený diel č. 1 parcely registra „C“ KN, parc. č. 25 na účel prístupovej cesty k vodojemu.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel dojednaný v ods. 1 tohto Článku zmluvy. Na iný ako zmluvne dojednaný účel je nájomca oprávnený užívať prenajaté nehnuteľnosti len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok III.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenájma predmet nájmu na **dobu neurčitú**, a to odo dňa nadobudnutia 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 **50,88 Eur** ročne za celý predmet nájmu. 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. 2019 vo výške **50,88 Eur** v lehote splatnosti nájomného určenej podľa ods. 2 tohto článku tejto zmluvy.
4. Nájomné podľa tejto zmluvy je v zmysle ust. § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty oslobodené od DPH.
5. 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.

6. V prípade omeškania s úhradou nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,5% z ročného nájomného určeného v ods. 1 tohto Článku zmluvy za každý aj začatý deň omeškania nájomcu so zaplatením nájomného.
8. Všetky dane a poplatky, ktoré súvisia s predmetom nájmu podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov, bude znášať nájomca.
9. 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) 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 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 vyrušené 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 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,
 - g) udržiavať čistotu a poriadok na predmete nájmu, ako aj zabezpečiť kosenie predmetu nájmu,
 - 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 taktiež 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 predmet nájmu pred poškodením, príp. odcudzením a poistiť ho. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré by z tohto titulu vznikli,
 - j) umožniť prenájomcovi kedykoľvek vstup na predmet nájmu, za účelom kontroly spôsobu užívania predmetu nájmu a dodržiavania zmluvných dojednaní
 - k) zodpovedá prenájomcovi za škody, ktoré spôsobí na predmete nájmu, príp. nájomca zodpovedá aj za škody na susedných priestoroch, pozemkoch alebo objektoch, ktoré spôsobil.
3. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenájomcu kedykoľvek počas trvania nájmu alebo po skončení nájmu úhradu nákladov s tým spojených. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenájomcu 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 prenájomcu.
 5. Nájomca je povinný zabezpečiť zápis nájmu do katastra nehnuteľností bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy a po skončení nájmu zabezpečiť jeho výmaz.

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 prenájomca 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 nehnuteľnosť v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca prenechá nehnuteľnosť alebo jej časť do podnájmu, príp. iného užívania tretiemu subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu,
 - c) nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy, príp. akékoľvek iné zmeny s cieľom dosiahnutia odlišného účelu nájmu ako je účel vymedzený v Čl. II. tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu,
 - d) 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 prenájomca 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 vypratať a odovzdať prenajímateľovi do 30 dní od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, má prenajímateľ právo predmet nájmu vypratať a odstrániť z predmetu nájmu všetky veci nájomcu na jeho náklady na miesto, ktoré určí prenajímateľ a zároveň 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.

Zápis nájmu do katastra nehnuteľností

1. Zmluvné strany sa dohodli na zápise nájomného vzťahu, ktorý vzniká na základe tejto zmluvy, do katastra nehnuteľností.
2. Zápis nájomného vzťahu je povinný zabezpečiť nájomca v zmysle Článku V. ods. 5 tejto zmluvy a o vykonaní zápisu prenajímateľa bez zbytočného odkladu písomne informovať.

Článok VIII.

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 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 IX.

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. 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. 4 tohto článku tejto zmluvy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.

4. 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 webovom sídle nájomcu. Podmienky účinnosti musia byť splnené kumulatívne. V zmysle uvedeného teda táto zmluva nadobúda účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia, za predpokladu, že jej bola udelená schvaľovacia doložka Košickou arcidiecézou.
5. 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.
6. 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.
7. Prílohami tejto zmluvy, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť, sú:
 - a) LV č. 783
 - b) Vytyčovací náčrt č. 182
 - c) Grafické znázornenie predmetu nájmu
 - d) Uznesenie obecného zastupiteľstva Obce Brestov č. 74-39/09-2019 zo dňa 10.09.2019
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 Brestove, dňa 18.10.2019.....

Prenajímateľ:

Rímskokatolícka farnosť

Nanebovzatia Panny Márie Brestov

Nájomca:

Obec Brestov