



**ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTI**  
uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „zmluva“)

medzi

**Prenajímateľ:** Rímskokatolícka farnosť sv. Štefana, Nováčany  
So sídlom: Nováčany 202, 044 21 Nováčany  
IČO: 31 998 356  
DIČ: 2021688273  
Štatutárny orgán: Mgr. Ing. Štefan Ružbašan, farár  
IBAN: SK25 0900 0000 0000 8920 3954  
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Obec Hodkovce  
So sídlom: Hodkovce 2, 044 21 Hodkovce  
IČO: 00 691 241  
DIČ: 2021261330  
Štatutárny orgán: Juraj Kozel, starosta obce  
IBAN: SK28 0900 0000 0051 6521 7198  
(ďalej len ako „nájomca“)  
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)

**Článok I.**

**Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Košice - okolie, katastrálny odbor v katastri nehnuteľností pre kat. územie **Hodkovce**, obec Hodkovce, okres Košice - okolie, a to:

LV	register	parcely	výmera	druh	podiel	prenajímaná výmera v m <sup>2</sup>
469	E	2/1	4277	ostatná plocha	1/1	4277

(ďalej len ako „nehnutelnosť“ alebo „predmet nájmu“).

List vlastníctva č. 469 je Prílohou č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

2. Prenajímateľ touto zmluvou za podmienok v nej uvedených prenecháva do dočasného užívania nájomcovi nehnuteľnosť uvedenú v ods. 1. tohto Článku tejto zmluvy a nájomca predmetnú nehnuteľnosť berie do nájmu, pričom sa zaväzuje za ňu riadne uhrádzať nájomné podľa tejto zmluvy.  
Predmet nájmu je znázornený v grafickom náčrte, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako Príloha č. 2.
3. 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. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nehnuteľnosť za účelom vykonávania starostlivosti a údržby pozemku a zabezpečenia prístupu k obecnému cintorínu nachádzajúcemu sa na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 210/1, v k. ú. Hodkovce na LV č. 1, vo vlastníctve nájomcu.

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 nájomcovi predmet nájmu **na dobu neurčitú**, a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

### Článok IV.

#### Nájomné a jeho splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za prenájom nehnuteľnosti špecifikovanej v Článku I. ods. 1. tejto zmluvy vo výške **0,01 EUR za 1 m<sup>2</sup>, t. j. 42,77 EUR za predmet nájmu za kalendárny rok**. Kalendárnym rokom sa rozumie obdobie od 01. 01. do 31. 12.
2. Nájomné je splatné na základe tejto zmluvy ročne k 30. 06. príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa platí nájomné 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. 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. V prípade omeškania s úhradou nájomného vzniká prenajímateľovi právo uplatniť nárok voči nájomcovi na zaplatenie úrokov z omeškania v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,3 % z ročného nájomného určeného v ods. 1. tohto Článku tejto zmluvy za každý aj začatý deň omeškania nájomcu so zaplatením nájomného.
6. Všetky dane a poplatky, ktoré súvisia s predmetom nájmu podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov bude znášať nájomca.
7. 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 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. 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.
8. Postup podľa ods. 7. sa opakuje vždy po uplynutí 5 rokov, od kedy došlo k poslednej úprave nájomného; rozhodným obdobím v zmysle ods. 7. písm. a), na účely určenia celkovej inflácie, je obdobie 5 rokov predchádzajúcich písomnej výzve podľa ods. 7.

## 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, prevzatím predmetu nájmu nájomca potvrdzuje jeho spôsobilosť,
  - 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 prenájomateľa 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 na predmete nájmu podľa tejto zmluvy,
  - e) riadne platiť daň z nehnuteľností za predmet nájmu vyrubenú správcom dane,
  - f) zdržať sa zásahov do práv prenájomateľa 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 prenájomateľa. 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 prenájomateľa 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 prenájomateľovi kedykoľvek vstup na predmet nájmu za účelom kontroly spôsobu užívania prenajatých nehnuteľností a dodržiavania zmluvných dojednaní,
  - l) zodpovedá prenájomateľovi 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 uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu a odovzdať ho prenájomateľovi,

- o) rešpektovať pietne miesto starých hrobov a nevykonávať výkopy nových hrobových miest.
- 3. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady. 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. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu zo strany nájomcu alebo prenajímateľa, nie je nájomca oprávnený požadovať od prenajímateľa náhradu nákladov vynaložených na zmenu predmetu nájmu vykonanú do toho okamihu ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu do toho okamihu.
- 4. Nájomca sa ďalej zaväzuje označenia, logá, reklamy a pod. umiestňovať na predmete nájmu len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa a na základe kladného vyjadrenia príslušného orgánu v súlade s platnými právnymi predpismi; náklady súvisiace s ich umiestnením ako aj odstránením znáša nájomca zo svojho.
- 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.
- 6. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu (ani jeho časť) do podnájmu, alebo prenechať na užívanie tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa vyhotoví písomný protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany; protokol sa vyhotoví v troch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu a jeden pre Košickú arcidiecézu. V prípade, ak si prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odovzdať predmet nájmu najneskôr do 7 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy alebo ak niektorá zo zmluvných strán v tejto lehote nepodpíše protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, považuje sa predmet nájmu za odovzdaný nájomcovi do užívania uplynutím siedmeho dňa odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

#### **Článok VI. Skončenie nájmu**

- 1. Nájom predmetu nájmu 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 nehnuteľnosť v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava 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 nehnuteľnosť alebo jej časť do podnájmu alebo na užívanie tretiemu subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
  - e) nájomca vykonal stavebné úpravy na predmete nájmu v rozpore s predloženou projektovou dokumentáciou alebo 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 doručením 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 odstrániť všetky veci a stavby umiestnené na predmete nájmu a odovzdať prenajímateľovi do 15 dní od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, má prenajímateľ právo na zaplatenie zmluvnej pokuty nájomcom vo výške 500,- EUR na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy 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 dohodou 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.**

#### **Zápis nájmu do katastra nehnuteľností**

1. Zmluvné strany sa dohodli na zápise nájmu, nájomného vzťahu, 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 IX.

### Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje, že na predmete nájmu v zmysle 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 v Centrálnom registri zmlúv. Zverejnenie zmluvy v Centrálnom registri zmlúv sa zaväzuje zabezpečiť nájomca. Podmienky účinnosti musia byť splnené kumulatívne. V zmysle uvedeného teda táto zmluva nadobudne účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia, za predpokladu, že jej predtým 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 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 tejto zmluvy, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť, sú:
  - a) LV č. 469
  - b) Grafické znázornenie predmetu nájmu
  - c) Uznesenie Obecného zastupiteľstva obce Hodkovce č. .... zo dňa 23-05-2024
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 (t.j. napr. ustanovenia týkajúce sa vypratania predmetu nájmu a pod.).

11. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch 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 Nováčanoch, dňa ..... 18 -07-2024 .....