ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTI

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v účinnom znení
(ďalej len „*zmluva*“)

medzi

Prenajímateľ 1:	**Gréckokatolícka cirkev, farnosť Novosad**
So sídlom:	Hlavná 93/107, 076 02 Novosad
IČO:	31 952 461
DIČ:	2020775856
Štatutárny orgán:	Vladimír Geletka, farár
Zapísaný v:	Register právnických osôb, ktoré odvodzujú právnu subjektivitu od právnej subjektivity cirkví a nábož. spol. MK SR, reg. č. MK-308/1991/10-0223
IBAN:	SK46 0900 0000 0001 0582 5690

(ďalej len ako „*prenajímateľ 1*“)

Prenajímateľ 2:	**Rímskokatolícka farnosť sv. Márie Magdalény, Cejkov**
So sídlom:	Farská 186/8, 076 05 Cejkov
IČO:	31 998 682
DIČ:	2020776087
Štatutárny orgán:	Mgr. Michal Nistrian, farský administrátor
Zapísaný v:	Register právnických osôb, ktoré odvodzujú právnu subjektivitu od právnej subjektivity cirkví a nábož. spol. MK SR, reg. č. MK-4081/2017-260/14083
IBAN:	SK65 0900 0000 0005 5129 5714

(ďalej len ako „*prenajímateľ 2*“)

(prenajímateľ 1 a prenajímateľ 2 ďalej spolu len ako „*prenajímatelia*“)

a

Nájomca:	**Obec Zemplínske Jastrabie**
So sídlom:	Hlavná 27/61, 076 05 Zemplínske Jastrabie
IČO:	00 332 216
DIČ:	2020773634
Štatutárny orgán:	RNDr. Daniel Kenderka, starosta obce
IBAN:	SK95 0200 0000 0000 0462 5622

(ďalej len ako „*nájomca*“)

(prenajímatelia a nájomca ďalej spolu aj ako „*zmluvné strany*“)

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 **Zemplínske Jastrabie**.
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 **Zemplínske Jastrabie**, ktorá zároveň týmto plní svoju povinnosť ustanovenú v § 15 ods. 1 zákona.
3. Prenajímatelia sú podielový spoluvlastníci nehnuteľnosti, na ktorej je zriadený cintorín a nájomca ako prevádzkovateľ cintorína, ktorý je obecným/verejným cintorínom, sa dohodli na nájme nehnuteľnosti uvedenej v Čl. I. ods. 1. tejto zmluvy za podmienok ďalej uvedených.

Článok I.
Predmet nájmu

1. Prenajímatelia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti každý v podiele 1/2 vedenej Okresným úradom **Trebišov**, katastrálny odbor v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie **Zemplínske Jastrabie**, obec **Zemplínske Jastrabie,** okres **Trebišov**, a to:

LV	**register**	**parcela**	**výmera v m²**	**druh pozemku**	**prenajímaná výmera v m²**
682	C	155	5370	ostatná plocha	5370

(ďalej len ako *„nehnuteľnosť“* alebo *„predmet nájmu“*).
Výpis z LV č. **682** 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 a zároveň jej neoddeliteľnou súčasťou.

2. Prenajímatelia touto zmluvou prenajímajú a nájomca berie do nájmu nehnuteľnosť uvedenú v ods. 1. tohto Článku tejto zmluvy nevyhnutne potrebnú 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, ako aj na zabezpečenie riadnej prevádzky.
2. Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel v ods. 1. tohto Článku zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľov.

Článok III.
Doba nájmu

1. Prenajímatelia prenajímajú nájomcovi predmet nájmu na dobu **určitú** odo dňa **účinnosti tejto zmluvy do 31. 12. 2030.**

Článok IV.
Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájomného vo výške **0,01 EUR/m²** výmery plochy predmetu nájmu za kalendárny rok, čo predstavuje za celý predmet nájmu sumu nájomného **53,70 EUR za kalendárny rok.** Kalendárnym rokom sa rozumie obdobie od 01. 01. do 31. 12.

2. Nájomné je splatné na základe tejto zmluvy **ročne vždy k 31. 12. príslušného kalendárneho roka**, za ktorý sa platí nájomné, a to bezhotovostným platobným prevodom na nižšie uvedené bankové účty, a to nasledovne:
   a) **26,85 EUR na účet vo formáte IBAN: SK46 0900 0000 0001 0582 5690, t. j. prenajímateľa 1,**
   b) **26,85 EUR na účet vo formáte IBAN: SK65 0900 0000 0005 5129 5714, t. j. prenajímateľa 2.**
3. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania peňažnej sumy na účet prenajímateľa 1 a prenajímateľa 2 uvedený v tejto zmluve. V prípade zmeny peňažného ústavu alebo zmeny čísla účtu príslušný prenajímateľ 1 a prenajímateľ 2 oznámi nájomcovi túto skutočnosť najneskôr do 10 dní od uskutočnenia tejto zmeny.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhradiť alikvotnú časť nájomného za predmet nájmu za obdobie odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 31. 12. 2025, pričom platí, že predmetné nájomné je splatné v zmysle dohody zmluvných strán do 31. 12. 2025 podľa podmienok uvedených v ods. 2. tohto Článku.
5. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného vznikne prenajímateľom právo uplatniť 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 2 % zo sumy nájomného podľa ods. 1. tohto Článku zmluvy za každý aj začatý deň omeškania so zaplatením nájomného podľa tejto zmluvy.
7. Všetky dane a poplatky, ktoré súvisia s predmetom nájmu, bude znášať nájomca.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že vždy po uplynutí 5 rokov doby nájmu podľa tejto zmluvy sú prenajímatelia oprávnení 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 prenajímateľov:
   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) sú prenajímatelia aj nájomca oprávnení 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 prenajímateľov 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 prenajímateľov 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. Prenajímatelia sa zaväzujú zdržať všetkého, čím by nájomcu rušili vo výkone jeho práv vyplývajúcich z nájmu.
13. Ak vznikla povinnosť uhrádzať daň z nehnuteľností, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, znáša predmetnú daň počas trvania tohto nájomného vzťahu zo svojho nájomca.
14. Po ukončení nájmu sa nájomca zaväzuje vrátiť predmet nájmu prenajímateľom 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.
15. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľov. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľov kedykoľvek počas trvania nájmu alebo po skončení nájmu úhradu nákladov s tým spojených. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľov kedykoľvek počas trvania nájmu alebo po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

Článok VI.
Skončenie nájmu

1. Nájom nehnuteľnosti zaniká:
   a) obojstrannou písomnou dohodou,
   b) písomnou výpoveďou,
   c) odstúpením od zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že tak prenajímatelia ako aj nájomca sú oprávnení 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. Prenajímatelia sú oprávnení 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 inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľov, 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 prenajímatelia 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 prenajímateľom do 10 dní od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, majú prenajímatelia právo predmet nájmu uzavrieť, vypratať a odstrániť z predmetu nájmu všetky veci nájomcu na miesto, ktoré určia prenajímatelia na náklady nájomcu a zároveň je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške **200,00 EUR** na účet prenajímateľov uvedený v záhlaví tejto zmluvy do 7 dní od takéhoto porušenia zmluvy. Prenajímatelia sú oprávnení 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

1. Zmluvné strany sa dohodli na zápise nájomného vzťahu, ktorý vzniká na základe tejto zmluvy, do katastra nehnuteľností.
2. Zápis nájomného vzťahu do katastra nehnuteľností v zmysle tejto zmluvy je povinný zabezpečiť nájomca a o vykonaní zápisu prenajímateľov bez zbytočného odkladu písomne informovať. Nájomca je tiež povinný po skončení nájmu zabezpečiť jeho výmaz z katastra nehnuteľností.

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 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 IX.
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 schválenie biskupmi oboch obradov v zmysle ods. 5. tohto Článku tejto zmluvy.
4. Prílohami tejto zmluvy, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť, sú:
   Príloha č. 1: Výpis z LV č. ***682***
   Príloha č. 2: Grafické znázornenie predmetu nájmu
   Príloha č. 3: Uznesenie Obecného zastupiteľstva obce Zemplínske Jastrabie č. 127/2025 zo dňa 15. 04. 2025
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej schválenia biskupmi oboch obradov, a to pripojením ich podpisov na tejto zmluve, pričom ďalšou podmienkou účinnosti tejto zmluvy 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 nadobúda účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia, za predpokladu, že sa na tejto zmluve nachádzajú podpisy biskupov obidvoch obradov.
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. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich vyhotoveniach, z toho je po jednom určené pre prenajímateľa 1 a prenajímateľa 2, jedno pre nájomcu, jedno vyhotovenie pre Košickú arcidiecézu, jedno pre Košickú eparchiu a jedno pre príslušný okresný úrad, katastrálny odbor.
8. 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 Zemplínskom Jastrabí, dňa .....

Prenajímateľ 1:

Gréckokatolícka cirkev, farnosť Novosad	**Košická eparchia**
.....	.....
Vladimír Geletka, farár	**Mons. Cyril Vasiľ, arcibiskup**

Prenajímateľ 2:

Rímskokatolícka farnosť sv. Márie Magdalény, Cejkov	**Košická arcidiecéza**
.....	.....
Mgr. Michal Nistrian, farský administrátor	**Mons. Bernard Bober, arcibiskup**

Nájomca:

Obec Zemplínske Jastrabie

.....

RNDr. Daniel Kenderka

starosta obce