ZMLUVA
O NÁJME NEHNUTEĽNOSTI

uzatvorená v súlade s ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

ČLÁNOK I.
ZMLUVNÉ STRANY

REFORMOVANÁ KRESŤANSKÁ CIRKEV NA SLOVENSKU,
Cirkevný zbor Zemplínske Jastrabie, Farský úrad Novosad
sídlo: Hlavná 143/88, 076 05 Zemplínske Jastrabie
štatutárny orgán: Mgr. Alžbeta Maková, farárka
IČO: 35505371
DIČ: 2020776065
(ďalej aj *„prenajímateľ"* v príslušnom gramatickom tvare)
a
Obec ZEMPLÍNSKE JASTRABIE
sídlo: Hlavná 27/61, 076 05 Zemplínske Jastrabie
štatutárny orgán: RNDr. Daniel Kenderka, starosta obce
IČO: 00332216
DIČ: 2020773634
(ďalej aj „*nájomca*" v príslušnom gramatickom tvare)
spoločne ďalej aj *„zmluvné strany"* v príslušnom gramatickom tvare.

ČLÁNOK II.
PREDMET ZMLUVY

(1) Predmetom tejto zmluvy o nájme nehnuteľnosti (ďalej aj *„zmluva"* v príslušnom gramatickom tvare) je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do bezodplatného nájmu nehnuteľnosť presne vymedzenú ustanoveniami tejto zmluvy a záväzok nájomcu, že nehnuteľnosť bude užívať výhradne v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.

(2) Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené a k právnym úkonom spôsobilé túto zmluvu uzatvoriť.

ČLÁNOK III.
PREDMET NÁJMU

(1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti o veľkosti podielu 1/1, nachádzajúcej sa v okrese: Trebišov, v obci: Zemplínske Jastrabie, v katastrálnom území: Zemplínske Jastrabie, evidovanej Okresným úradom Trebišov, katastrálny odbor, na LV č. 692:
   a) pozemok parcely registra „C“ KN č. 152, o výmere 1250 m^2, druh pozemku: ostatná plocha (ďalej aj *„nehnuteľnosť“* v príslušnom gramatickom tvare),
   b) pozemok parcely registra „C“ KN č. 153, o výmere 1982 m^2, druh pozemku: ostatná plocha (ďalej aj *„nehnuteľnosť“* v príslušnom gramatickom tvare),

(2) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti o veľkosti podielu 1/1, nachádzajúcej sa v okrese: Trebišov, v obci: Zemplínske Jastrabie, v katastrálnom území: Zemplínske Jastrabie, evidovanej Okresným úradom Trebišov, katastrálny odbor, na LV č. 113:
   a) pozemok parcely registra „E“ KN č. 754/1, o výmere 17317 m^2, druh pozemku: orná pôda – časť futbalového ihriska a súčasne v 2. vrstve parcely registra „C“ KN, parcela č. 754/5, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 739 m^2 (vstup na športový areál) (ďalej aj *„nehnuteľnosť“* v príslušnom gramatickom tvare),

(3) Predmetom nájmu je nehnuteľnosť vo vlastníctve prenajímateľa, presne a nezameniteľne vymedzená v odsekoch (1), (2) tohto článku zmluvy (ďalej aj *„predmet nájmu“* v príslušnom gramatickom tvare) a vyznačená v Geometrickom pláne, ktorý ako Príloha 1 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Nájomca je osobou oprávnenou užívať celý predmet nájmu (ďalej aj *„nájom predmetu nájmu“* v príslušnom gramatickom tvare).

(4) Prenajímateľ vyhlasuje, že nájomcovi prenecháva do nájmu nehnuteľnosť presne a nezameniteľne vymedzenú v odsekoch (1), (2) tohto článku zmluvy.

(5) Nájomca vyhlasuje, že od prenajímateľa preberá do nájmu nehnuteľnosť presne a nezameniteľne vymedzenú v odsekoch (1), (2) tohto článku zmluvy.

(6) Nájomca vyhlasuje, že od prenajímateľa preberá do nájmu nehnuteľnosť presne a nezameniteľne vymedzenú v odsekoch (1), (2) tohto článku zmluvy v súlade s ustanoveniami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanoveniami Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Zemplínske Jastrabie, na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva obce Zemplínske Jastrabie, ktoré o nadobudnutí práva obce Zemplínske Jastrabie užívať majetok tretích osôb a o podmienkach užívacieho vzťahu k majetku tretích osôb rozhodlo dňa 28. 2. 2025 prijatím uznesenia číslo 115/2025.

ČLÁNOK IV.
ÚČEL NÁJMU

(1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet do bezodplatného nájmu s výhradným účelom jeho užívania: správy a údržby cintorína a časti futbalového ihriska, realizácie projektov súvisiacich s opravou oplotenia cintorína a športového areálu vrátane futbalového ihriska, úpravami a vybudovaním chodníkov a ďalších doplnkov a úpravou verejných priestranstiev na parcelách podľa Článku III Predmet nájmu, odseky (1), (2).

(2) Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na účel správy a údržby cintorína a časti futbalového ihriska, realizácie projektov súvisiacich s opravou oplotenia cintorína a športového areálu vrátane futbalového ihriska, úpravami a vybudovaním chodníkov a ďalších doplnkov a úpravou verejných priestranstiev na parcelách podľa Článku III Predmet nájmu, odseky (1), (2).

ČLÁNOK V.
DOBA NÁJMU A PREVZATIE PREDMETU NÁJMU

(1) Zmluva je uzatvorená na dobu určitú do **01. 04. 2035**. Nájom začína dňom účinnosti zmluvy.

(2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Prenajímateľ nemá vedomosť o vadách predmetu nájmu, ktoré by znemožňovali jeho užívanie na účel dohodnutý zmluvnými stranami.

(3) Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že pozná stav predmetu nájmu a akceptuje ho, že predmet nájmu je spôsobilý na riadne užívanie na účel dohodnutý zmluvnými stranami ustanoveniami tejto zmluvy a že predmet nájmu preberá výhradne na účel dohodnutý zmluvnými stranami ustanoveniami tejto zmluvy.

(4) O odovzdaní predmetu nájmu do užívania vyhotovia zmluvné strany zápis, v ktorom presne uvedú stav odovzdávaného predmetu nájmu, zariadenia a príslušenstva a prípadné vady na predmete nájmu v čase odovzdania predmetu nájmu do užívania. Súčasťou zápisu môže byť aj fotodokumentácia.

ČLÁNOK VI.
ÚHRADA ZA NÁJOM

(1) Zmluvné strany sa dohodli na bezodplatnom výške nájmu.

ČLÁNOK VII.
PODMIENKY NÁJMU, PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

(1) Prenajímateľ je povinný a sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

(2) Nájomca je povinný a sa zaväzuje predmet nájmu užívať riadnym spôsobom a výhradne na účel dohodnutý ustanoveniami tejto zmluvy.

(3) Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu ďalej prenajímať tretím osobám.

(4) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v záujme ochrany majetku prenajímateľa a za účelom kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy aj dodržiavania ustanovení všeobecných a osobitných predpisov. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov po predchádzajúcom výslovnom súhlase nájomcu.

(5) Nájomca je povinný predmetu nájmu venovať primeranú starostlivosť, predchádzať nežiaducemu poškodeniu, zničeniu a využívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami všeobecných a osobitných predpisov aj v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady realizáciu projektov súvisiacich s opravou oplotenia, úpravami a vybudovaním chodníkov a ďalších doplnkov, úpravou verejných priestranstiev, kosenie pozemkov a ich bežnú údržbu.

(6) Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o potrebe nevyhnutných opráv bez zbytočného odkladu.

(7) Zmeny na predmete nájmu, vykonané prenajímateľom hradí v plnom rozsahu prenajímateľ, bez nároku na finančné vysporiadanie s nájomcom.

(8) Nájomca je povinný využiť všetky právne prostriedky na ochranu nehnuteľnosti a na zamedzenie jej poškodenia, alebo neoprávneného užívania.

(9) Nájomca zodpovedá za škody na predmete nájmu ktoré spôsobí nájomca sám, alebo jeho zamestnanci, alebo iné osoby nachádzajúce sa v priestoroch predmetu nájmu s jeho vedomím. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť na vlastné náklady.

(10) Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.

(11) Prenajímateľ umožní nájomcovi umiestniť tabuľu s označením nájomcu tak, aby nebola poškodená stavebná a iná úprava exteriérovej steny.

(12) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzavretí zmluvy a ktorá súvisí s jeho identifikáciou (korešpondenčná adresa, bankové spojenie a podobne).

(13) Nájomca sa ďalej zaväzuje:
a) plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov,
b) nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
c) nevykonávať opravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
d) udržiavať čistotu v prenajatých a v priľahlých priestoroch,
e) strpieť obmedzenie užívania nehnuteľnosti v rozsahu vykonávaných stavebných opráv na predmete nájmu prenajímateľom, resp. ním poverenými osobami.

(14) Nájomca je po ukončení nájmu povinný vrátiť predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na mieru opotrebenia, inak zodpovedá za škodu tým spôsobenú. O vrátení predmetu nájmu vyhotovia zmluvné strany zápis, v ktorom presne uvedú stav vráteného predmetu nájmu a prípadné vady na predmete nájmu v čase vrátenia predmetu nájmu. Súčasťou zápisu môže byť aj fotodokumentácia.

ČLÁNOK VIII.
UKONČENIE ZMLUVY A VRÁTENIE PREDMETU NÁJMU

(1) Zmluva zaniká uplynutím doby, po ktorú bola uzatvorená.

(2) Nájomný vzťah upravený ustanoveniami tejto zmluvy môže byť ukončený aj dohodou zmluvných strán. Návrh na uzavretie dohody o zrušení nájomného vzťahu môže dať ktorákoľvek zo zmluvných strán.

(3) Prenajímateľ môže túto zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím času, na ktorý je uzatvorená, za splnenia niektorej z podmienok:
a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
b) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

(4) Nájomca môže túto zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím času, na ktorý je uzatvorená, ak:
a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
b) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti upravené ustanoveniami všeobecných a osobitných predpisov.

(5) Výpovedná lehota je tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď v písomnej forme doručená druhej zmluvnej strane.

(6) Zmluvné strany majú právo písomne odstúpiť od zmluvy v prípade, ak druhá zmluvná strana opakovane po písomnom upozornení porušuje povinnosť, ktorá zakladá právo druhej zmluvnej strany ukončiť nájomný pomer výpoveďou. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje od počiatku. Zmluvné strany sú povinné vrátiť si všetko, čo doposiaľ plnili a rovnako im vzniká nárok na náhradu škody v súlade s ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

ČLÁNOK IX.
DORUČOVANIE

(1) Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti doručované ktoroukoľvek zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane budú považované za uskutočnené a riadne a platne doručené v prípade, ak budú doručované druhej zmluvnej strane osobne, kuriérskou službou alebo doporučenou poštou na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, alebo neskôr písomne oznámenú adresu zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane.

(2) Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne, bez zbytočného odkladu oznamovať zmenu adresy pre účely doručovania.

(3) Akákoľvek zásielka, alebo písomnosť zasielaná druhej zmluvnej strane doporučenou poštou sa považuje za riadne a s právnymi účinkami doručenú dňom jej prevzatia zmluvnou stranou (príjemcom zásielky).

(4) V prípade, ak druhá zmluvná strana (príjemca zásielky, alebo písomnosti) odmietne zásielku, alebo písomnosť prevziať, považuje sa zásielka, alebo písomnosť za doručenú dňom odmietnutia jej prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom zásielky, alebo písomnosti).

(5) V prípade bezvýsledného doručovania sa zásielka, alebo písomnosť považuje za doručenú tretím dňom odo dňa odoslania zásielky, alebo písomnosti zmluvnou stranou (odosielateľom zásielky, alebo písomnosti), ak sa nepreukáže skorší dátum doručenia.

(6) Ustanovenia osobitného procesného predpisu upravujúce domnienky doručenia[1] sa vzťahujú aj na osobné doručovanie a doručovanie kuriérskou službou.

ČLÁNOK X.
VYHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN

(1) Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb a nie je mu známe, že by boli vedené akékoľvek súdne, exekučné, konkurzné konania, ani vydané vykonateľné rozhodnutia v súvislosti s predmetom nájmu, alebo že by takéto konania hrozili. Prenajímateľ zároveň vyhlasuje, že nie je mu známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu zmluvy obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu nájmu nájomcom.

(2) Nájomca vyhlasuje, že stav predmetu nájmu je mu známy, akceptuje ho a preberá ho do užívania v takom stave, v akom sa predmet nájmu nachádza v deň podpisu tejto zmluvy.

ČLÁNOK XI.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

(1) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Prenajímateľ podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje že berie na vedomie, že nájomca je osobou povinnou zverejniť túto zmluvu v súlade s ustanovením § 5a odsek 6 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 v Centrálnom registri zmlúv.

(2) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha 1: Geometrický plán predmetu nájmu.

(3) Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu môžu meniť a dopĺňať len na základe vzájomnej dohody a výhradne písomným dodatkom k tejto zmluve podpísaným štatutárnymi orgánmi zmluvných strán a na strane obce Zemplínske Jastrabie zároveň v súlade s rozhodnutím vecne príslušného orgánu obce Zemplínske Jastrabie.

(4) Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné vzniknuté vzájomné spory budú riešiť prioritne mimosúdnym urovnaním.

(5) Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia všeobecných a osobitných predpisov platných a účinných v Slovenskej republike.

(6) Ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy celkom alebo sčasti stane neplatným, neuplatniteľným alebo nezákonným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť, uplatniteľnosť alebo zákonnosť zostávajúcej časti zmluvy. V takom prípade, ako aj v prípade neplatnosti, neuplatniteľnosti alebo nezákonnosti celej zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré budú v čo najväčšej miere zodpovedať účelu sledovanému dotknutými

[1] § 106 a nasledujúce zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov

ustanoveniami alebo uzatvoriť novú zmluvu, ktorá bude v čo najväčšej miere zodpovedať účelu sledovanému pôvodnou zmluvou, na strane obce Zemplínske Jastrabie zároveň v súlade s rozhodnutím vecne príslušného orgánu obce Zemplínske Jastrabie.

(7) Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v dvoch originálnych vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana si prevezme jedno originálne vyhotovenie.

(8) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu dôkladne prečítali, obsahu tejto zmluvy porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôli ju z vlastnej vôle, bez nátlaku a nie za nevýhodných podmienok podpisujú.

Zemplínske Jastrabie dňa 26. 03. 2025

_____	_____
za prenajímateľa:	za nájomcu:
Mgr. Alžbeta Maková	RNDr. Daniel Kenderka
reformovaná farárka	starosta obce Zemplínske Jastrabie