

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

Ústredný zväz židovských náboženských obcí v Slovenskej republike

a

Obec Sučany

Nižšie uvedeného dňa

- (1) **Ústredný zväz židovských náboženských obcí v Slovenskej republike**, so sídlom Panenská 4, 811 03 Bratislava, identifikačné číslo 00179221, v ktorého mene koná Ing. Richard Duda, predseda a PhDr. Oľga Hodálová, podpredseda
Bankové spojenie: č. ú. č. ú. SK48 1111 0000 0011 7440 1044, SWIFT: UNCRSKBX
(ďalej ako „Prenajímateľ“ alebo všeobecne „zmluvná strana“ na strane jednej)
a
- (2) **Obec Sučany**, so sídlom Námestie SNP 31, 038 52 Sučany, IČO: 00316938, v mene ktorej koná Martin Rybár, starosta
Bankové spojenie: č. ú. SK49 0900 0000 0003 5155 6027 (ďalej len ako „Nájomca“ alebo všeobecne „zmluvná strana“ na strane druhej)

uzatvárajú túto:

ZMLUVU O NÁJME NEHNUTEĽNOSTI

(ďalej len „Zmluva“)

I POUŽITÉ POJMY

- I.1 „**Pozemok**“ znamená (i) pozemok parcela reg. C-KN č. 976/8 (druh: zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 127 m², (ii) pozemok parcela reg. E-KN č. 978/1 (druh: ostatná plocha) o výmere 43 m², (iii) pozemok parcela reg. E-KN č. 978/3 (druh: ostatná plocha) o výmere 85 m², (iv) pozemok parcela reg. E-KN č. 979 (druh: zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 20 m², všetky v katastrálnom území Sučany, zapísané na liste vlastníctva č. 3449 vedenom Okresným úradom Martin, katastrálny odbor;
- I.2 „**Cintorín**“ znamená pozemok parcela reg. „C-KN“ č. 978/4 (druh: ostatná plocha) o výmere 1929 m², nachádzajúci sa v katastrálnom území Sučany, zapísaný na liste vlastníctva č. 2350 vedenom Okresným úradom Martin, katastrálny odbor a židovský cintorín patriaci Prenajímateľovi sa na tejto parcele nachádzajúci, a to vrátane jeho príslušenstva (najmä obvodového múru);
- I.3 „**Budova**“ znamená stavba súpisné číslo 1030, druh: Budova na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a domy smútku, popis: Dom smútku, nachádzajúca sa o.i. na pozemku parcela reg. C-KN č. 976/8 (druh: zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 127 m², v katastrálnom území Sučany, zapísaná na liste vlastníctva č. 1881 vedenom Okresným úradom Martin, katastrálny odbor;
- I.4 „**Predmet nájmu**“ znamená Pozemok a jeho akúkoľvek časť.

II POSTAVENIE ZMLUVNÝCH STRÁN

- II.1 Prenajímateľ je slovenská právnická osoba, v ktorej výlučnom vlastníctve sa nachádza Predmet nájmu.
- II.2 Nájomca je slovenská právnická osoba – obec, ktorá užíva Predmet nájmu a je vlastníkom Budovy.

III PREDMET A ÚČEL ZMLUVY

- III.1 Predmetom tejto Zmluvy je podrobná úprava vzťahov medzi zmluvnými stranami založených touto Zmluvou, pričom
- III.1.1 predmetom tejto Zmluvy je prenechanie Predmetu nájmu Prenajímateľom Nájomcovi do užívania za nižšie uvedené nájomné a na čas a za podmienok uvedených v tejto Zmluve nižšie a

- III.1.2 účelom nájmu je užívanie Predmetu nájmu Nájomcom na prevádzku Budovy a prevádzku svojho cintorína nachádzajúcich sa o.i. aj na Predmete nájmu.

IV ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU

- IV.1** Prenajímateľ súčasne s nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy odovzdáva Nájomcovi Predmet nájmu a Nájomca Predmet nájmu, a to v stave, v akom Predmet nájmu existuje ku dňu podpisu tejto Zmluvy, pričom Zmluvné strany potvrdzujú, že Prenajímateľ odovzdal Nájomcovi Predmet nájmu za účelom výkonu práv a plnenia povinností z nájomného vzťahu v takomto stave.
- IV.2** Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že Prenajímateľ prenecháva v súlade s touto Zmluvou Predmet nájmu Nájomcovi dočasne do nájmu a Nájomca Predmet nájmu prijíma a zaväzuje sa za to zaplatiť Prenajímateľovi nájomné dohodnuté v tejto Zmluve.
- IV.3** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu výlučne za účelom nájmu dohodnutým v tejto Zmluve; vždy však v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu, ktoré by bolo rozporné s charakterom právneho postavenia Prenajímateľa a/alebo jeho činnosti.
- IV.4** Nájomca sa zaväzuje, že bude Predmet nájmu užívať výlučne v rámci tejto Zmluvy dohodnutého účelu nájmu.
- IV.5** Nájomca podpisom tejto Zmluvy vyhlasuje, že si pred podpisom tejto Zmluvy Predmet nájmu dôkladne prehliadol a potvrdzuje, že Predmet nájmu je v plnom rozsahu spôsobilý na užívanie podľa tejto Zmluvy, pričom Nájomca vyhlasuje, že nemá žiadne námietky voči spôsobilosti a vhodnosti Predmetu nájmu na užívanie na dohodnutý účel nájmu a že si Predmet nájmu pred podpisom tejto Zmluvy obhliadol, jeho stav mu je známy a ho v takomto stave od Prenajímateľa preberá.

V VÝŠKA, SPLATNOSŤ A SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO

- V.1** Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi nájomné za Predmet nájmu vo výške 1,- EUR (slovom jedno euro) za každý čo i len začatý kalendárny rok (ďalej len „Nájomné“), a to za prvý začatý kalendárny rok nájmu do 20 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy a za každý následný kalendárny rok nájmu do 30. júna príslušného roka, a to vždy prevodom na bankový účet Prenajímateľa. Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že za každých okolností majú záujem na odplatnom prenechaní Predmetu nájmu Nájomcovi do užívania, avšak výška nájomného je stanovená v závislosti od postavenia a charakteru činnosti tak Prenajímateľa, ako aj Nájomcu, ako aj pri zohľadnení účelu nájmu, ako aj dojednaní obsiahnutých v čl. VI tejto Zmluvy.
- V.2** Okrem platenia Nájomného sa Zmluvné strany dohodli na tom, že za užívanie Predmetu nájmu je povinný Nájomca poskytovať Prenajímateľovi aj nepeňažné plnenie vo forme kompletnej riadnej údržby a opráv Cintorína vrátane celoročného čistenia, kosenia Cintorína a odstraňovania náletových a iných drevín v alebo na Cintoríne, a to v závislosti od aktuálnej potreby a stave vegetácie pri zohľadnení konkrétneho ročného obdobia, a to za každých okolností minimálne trikrát ročne v mesiacoch máj, júl a september príslušného roka, a to vo vzťahu k celej ploche Cintorína a v žiadnom prípade nie len v okolí hrobov nachádzajúcich sa v alebo na Cintoríne.

VI SLUŽBY ZABEZPEČOVANÉ PRENAJÍMATEĽOM A NÁJOMCOM, STAROSTLIVOSŤ O A NAKLADANIE S PREDMETOM NÁJMU

- VI.1** Zmluvné strany sa dohodli, že vzhľadom na dojednané Nájomné Prenajímateľ nie je povinný zabezpečovať Nájomcovi akékoľvek služby týkajúce sa Predmetu nájmu a ani plnenia súvisiace s užívaním Predmetu nájmu, čo znamená, že Nájomca je oprávnený a

súčasne povinný zabezpečiť si plnenie týchto služieb a plnení sám a/alebo prostredníctvom tretej osoby. Nájomca je výlučne zodpovedný za plnenie týchto služieb a sám zodpovedá za omeškanie s plnením záväzkov voči osobám zabezpečujúcim pre Nájomcu tieto služby. Zmluvné strany sa rovnako dohodli, že vzhľadom na dojednané Nájomné nie je Prenajímateľ povinný akokoľvek udržiavať Predmet nájmu a vykonávať jeho opravy, a teda opravovať a udržiavať Predmet nájmu je povinný výlučne Nájomca. Nezávisle na akomkoľvek inom ustanovení tejto Zmluvy prípadná neplatnosť tohto ustanovenia má za následok neplatnosť alebo zánik celého zvyšného obsahu tejto Zmluvy, pretože nie je vôľou ani úmyslom Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu do užívania Nájomcovi v prípade, ak by povinnosť udržiavať a opravovať Predmet nájmu bola čo i len čiastočne na Prenajímateľovi.

- VI.2** Zmluvné strany sa dohodli, že daň z nehnuteľností vo vzťahu k Predmetu nájmu znáša a je povinný platiť v plnom rozsahu Nájomca (ak je subjektom daňovej povinnosti), a nie Prenajímateľ.
- VI.3** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný na svoje náklady užívať Predmet nájmu v súlade s dohodnutým, a ak nie je dohodnutý, obvyklým užívaním Predmetu nájmu (pri zohľadnení jeho povahy) a za každých okolností tak, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda, aby nebola spôsobená škoda tretím osobám a ak by škoda napriek tomu vznikla, aby Nájomca vykonal všetko na čo najväčšie zmiernenie jej následkov.
- VI.4** Nájomca je povinný bezodkladne na svoje náklady odstraňovať akékoľvek závady, havárie a nedostatky týkajúce sa Predmetu nájmu, vykonávať potrebné opravy a údržbu Predmetu nájmu. Nájomca je povinný pri odstraňovaní následkov akejkoľvek škody postupovať v záujme a s cieľom skorého a úplného odstránenia škody na Predmete nájmu.
- VI.5** Nájomca sa ďalej zaväzuje na svoje náklady plniť všetky povinnosti na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany verejného zdravia, prevencie pred úrazmi a iným poškodením zdravia, a ochrany pred požiarimi a predchádzania vzniku požiarov vo vzťahu k Predmetu nájmu a zaväzuje sa plniť všetky povinnosti, ktoré v týchto oblastiach stanovujú príslušné všeobecne záväzné právne predpisy a záväzné technické normy.
- VI.6** Nájomca nie je oprávnený k vykonávaniu akýchkoľvek zmien na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca má nárok na náhradu nákladov spojených s vykonaním zmien na alebo v Predmete nájmu iba v prípade, ak sa na tom s Prenajímateľom vopred písomne dohodne. Nezávisle na udelení akéhokoľvek písomného súhlasu Prenajímateľa so zmenou Predmetu nájmu, je Nájomca postupovať pri vykonávaní stavebných alebo iných prác výlučne v súlade s príslušným všeobecne záväzným právnym predpisom, najmä, nie však výlučne, stavebné práce ohlásiť alebo požiadať o ich povolenie príslušným stavebným a/alebo iným úradom, požiadať o vyjadrenie akýkoľvek dotknutý subjekt, postupovať v súlade s požiadavkami na úseku pamiatkovej starostlivosti a pod..
- VI.7** Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu ani iného užívania (či už právneho alebo faktického) tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Predchádzajúcou vetou však nie je dotknuté právo verejnosti užívať cintorín Nájomcu v súlade s touto Zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- VI.8** V prípade, že Nájomca nespĺní akúkoľvek povinnosť podľa tejto Zmluvy a neurobí tak ani dodatočne v lehote podľa čl. VIII.5 tejto Zmluvy po doručení písomného upozornenia Prenajímateľa Nájomcovi o porušení povinnosti podľa tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený (nie však povinný) splniť túto povinnosť miesto Nájomcu alebo zabezpečiť splnenie tejto povinnosti miesto Nájomcu treťou osobou, a to vždy na náklady Nájomcu.

VII DOBA NÁJMU

- VII.1** Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli na tom, že nájom vzniká dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy a je dojednaný na dobu 50 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy (ďalej len „Doba nájmu“). V prípade, ak Nájomca bude mať záujem na predĺžení

Doby nájmu, je povinný nie neskôr ako 6 mesiacov pred uplynutím Doby nájmu písomne oznámiť Prenajímateľovi svoj záujem na predĺžení Doby nájmu s uvedením dĺžky predĺženia Doby nájmu a v takom prípade zmluvnej strany budú rokovať o predĺžení Doby nájmu a jej podmienkach.

VIII SKONČENIE NÁJMU

- VIII.1** Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy končí, ak nie je v tejto Zmluve stanovené inak, výlučne:
- (a) písomnou dohodou zmluvných strán; platnosť a účinnosť tejto Zmluvy, ako aj nájomný vzťah zanikne v takomto prípade ku dňu určenému v tejto písomnej dohode a ak takýto deň v nej nie je uvedený, tak ku dňu účinnosti tejto písomnej dohody;
 - (b) výpoveďou;
 - (c) zánikom Prenajímateľa alebo Nájomcu bez právneho nástupcu;
 - (d) odstúpením zo strany Prenajímateľa za podmienok uvedených v tejto Zmluve alebo podľa ustanovenia všeobecne záväzného právneho predpisu;
 - (e) odstúpením zo strany Nájomcu podľa ustanovenia všeobecne záväzného právneho predpisu donucovacej povahy;
 - (f) zánikom Predmetu nájmu, pričom v prípade zániku časti Predmetu nájmu zaniká táto Zmluva iba v prípade, ak zvyšná časť Predmetu nájmu, ktorá nezanikla, plní pre Nájomcu hospodársky účel.
- VIII.2** Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu s výpovednou lehotou podľa čl. VIII.4 tejto Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez uvedenia dôvodu na základe písomnej výpovede doručenej druhej zmluvnej strane.
- VIII.3** Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu s výpovednou lehotou podľa čl. VIII.4 tejto Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez uvedenia dôvodu na základe písomnej výpovede doručenej druhej zmluvnej strane.
- VIII.4** Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli na tom, že výpovedná lehota predstavuje 12 kalendárnych mesiacov a započne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- VIII.5** Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy okrem prípadov, keď ho k tomu oprávňuje ustanovenie všeobecne záväzného právneho predpisu, v prípade, ak Nájomca poruší akúkoľvek povinnosť podľa tejto Zmluvy a neodstráni ani nenapraví toto porušenie (ak je odstrániteľné alebo napravitelné) ani v lehote 10 pracovných dní odo dňa doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa Nájomcovi na porušenie tejto Zmluvy. Lehota podľa predchádzajúcej vety sa nepoužije na právo Prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy podľa čl. IV.3, IV.4, V.2 a VI.7 tejto Zmluvy. Odstúpením od tejto Zmluvy táto Zmluva nezaniká od počiatku, ale ku dňu doručenia odstúpenia od Zmluvy druhej zmluvnej strane.
- VIII.6** Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli na tom, že v prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Nájomcovi Predmet nájmu bez akýchkoľvek väd, škôd a nedostatkov a vypratany o veci Nájomcu a veci tretích osôb. O odovzdaní Predmetu nájmu je povinný Nájomca vyhotoviť písomný preberací protokol, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami a bude v ňom uvedený stav odovzdávaného Predmetu nájmu a zoznam prípadných nedostatkov, väd a škôd na Predmete nájmu s uvedením miery zodpovednosti Nájomcu za ne. Nájomca pri skončení nájmu má nárok na náhradu nákladov spojených s vykonaním zmien na alebo v Predmete nájmu iba v prípade, ak sa na tom s Prenajímateľom vopred písomne dohodne.

IX DORUČOVANIE

- IX.1** Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že akékoľvek písomné podania, oznámenia a výzvy na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou budú doručované výlučne prostredníctvom kuriérskej služby alebo prostredníctvom držiteľa poštovej licencie na ich adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, a/alebo osobne oproti prevzatíu a podpisu podania, oznámenia a výzvy oprávnenou osobou.
- IX.2** Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že je medzi nimi prípustná aj komunikácia prostredníctvom e-mailovej pošty bez zaručeného elektronického podpisu v prípade, ak nejde o zmenu, zrušenie alebo uplatňovanie práv alebo plnenie povinností podľa tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou. Pre operatívne účely sa zmluvné strany dohodli na nasledovných kontaktných osobách:

Za Prenajímateľa: Pavel Frankl, e-mail: zilina@kehilazilina.sk a Martin Kornfeld, e-mail: kancelaria@uzzno.sk

a

Za Nájomcu: starosta Nájomcu, e-mail: podatelna@sucany.sk; sekretariat@sucany.sk

X RIEŠENIE SPOROV

- X.1** Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo súvisiace s ňou vrátane sporov o jej platnosť, účinnosť, výklad, zmenu, plnenie a zrušenie (ďalej len „spory“) sa pokúsia riešiť prednostne zmiernou cestou.
- X.2** Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek spory budú rozhodované vecne a miestne príslušným všeobecným súdom Slovenskej republiky, ak sa zmluvné strany nedohodnú na zmiernom riešení podľa čl. X.1 tejto Zmluvy.

XI ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- XI.1** Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva vzniká dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda splnením neskoršej z nasledovných podmienok: (i) schválením Prezidiom Prenajímateľa a (ii) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Nájomcu.
- XI.2** Táto Zmluva môže byť menená iba písomným, číslovaným a datovaným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami, ak táto Zmluva nestanovuje inak alebo ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- XI.3** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že niektoré ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatné alebo neúčinné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto Zmluvy platné alebo účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie tejto Zmluvy iným ustanovením, ktoré je platné alebo účinné, ktoré svojím obsahom a zmyslom zodpovedá najlepšie obsahu a zmyslu pôvodného neplatného alebo neúčinného ustanovenia a úmyslu oboch zmluvných strán v deň podpisu tejto Zmluvy.
- XI.4** Táto Zmluva je záväzná i pre prípadných právnych nástupcov oboch zmluvných strán. Nájomca je oprávnený postúpiť alebo zaťažiť akékoľvek právo z tejto Zmluvy iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
- XI.5** Táto Zmluva je uzavretá ako nájomná zmluva podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov). Právne vzťahy touto Zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov. Ustanovenia tejto Zmluvy majú prednosť pred ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré nie sú donucovacej povahy.
- XI.6** Táto Zmluva v plnom rozsahu ruší a nahradzuje akékoľvek prípadné predchádzajúce dojednania medzi zmluvnými stranami, a to nezávisle na ich forme. Pre vylúčenie

akýchkoľvek pochybností sa Zmluvné strany dohodli na tom, že Prenajímateľ nemá žiadne právo na peňažné plnenie od Nájomcu z dôvodu užívania Predmetu nájmu Nájomcom pred nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy.

XI.7 Zmluva je spísaná v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží Nájomca a dva obdrží Prenajímateľ. Prípadné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy. V prípade rozporu medzi touto Zmluvou a jej prípadnou prílohou má prednosť obsah tejto Zmluvy.


Prenajímateľ a Nájomca podpisom tejto Zmluvy vyhlasujú, že majú právnu subjektivitu, spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu, že neexistuje žiadna prekážka uzavretiu a plneniu tejto Zmluvy či už právnej alebo faktickej povahy, že boli udelené všetky potrebné súhlasy, stanoviská, vyjadrenia a iné doklady potrebné pre uzavretie tejto Zmluvy a že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasia so všetkými jej ustanoveniami, že jej obsah je pre ne dostatočne určitý a zrozumiteľný, zodpovedá ich vážnej a slobodnej vôli bez omylu, na znak čoho ju podpísali.

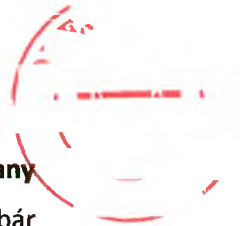
V Bratislave, dňa 22.1......2024

V Sučanoch, dňa 18.12.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:


Spoločný zväz židovských náboženských obcí v Slovenskej republike
Ing. Richard Duda, predseda
PhDr. Oľga Hodálová, podpredseda


Obec Sučany
Martin Rybár
starosta