

## ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

č. 35/2022

uzavretá v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ:** **Mesto Modra**  
Sídlo: Dukelská 38, 900 01 Modra  
IČO: 00 304 956  
DIČ: 2020662193  
V zast.: Juraj Petrakovič, primátor mesta  
Bankové spojenie pre účely platenia nájomného:  
Peňažný ústav: Všeobecná úverová banka, a.s.  
Číslo účtu: 23623112/0200  
IBAN: SK82 0200 0000 0000 2362 3112  
BIC: SUBASKBX  
VS: 1712200035

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** **Ing. Rastislav Čistý, rod. Čistý**  
01 Modra

### I.

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. 8241, pre kat územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok, a to:
  - pozemku, parcely reg. "C" KN, parc. č. 8638/21, druh pozemku: ostatná plocha o výmere: 968 m<sup>2</sup>, kat. územie: Modra (ďalej ako „predmet nájmu“ alebo „prenajímaný pozemok“).
2. Nájomca je vinárom, ktoý má záujem na predmete nájmu uskutočniť výsadbu viniča a pestovať na ňom vinič.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu uvedený v odseku 1. tohto článku zmluvy a nájomca predmet nájmu do nájmu prijíma za podmienok uvedených v tejto zmluve.
4. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je užívanie predmetu nájmu nájomcom na výsadbu a pestovanie viniča.
5. Mestské zastupiteľstvo mesta Modry v súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení na zasadnutí ktoré sa uskutočnilo dňa

24.02.2022, uznesením č. 666/22/2022 schválilo prenájom predmetu nájmu nájomcovi.

## II.

### Vznik a doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu sa prenecháva nájomcovi do užívania na dobu určitú, a to 15 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

## III.

### Cena nájmu a platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy bolo stanovené dohodou obidvoch zmluvných strán vo výške: 0,033 €/za jeden (1) m<sup>2</sup>/ročne.
2. Ročné nájomné za predmet nájmu podľa ods. 1 tohto článku vo výmere: 968 m<sup>2</sup> predstavuje sumu vo výške: 31,50 €/ročne (slovom: „tridsaťjeden“ eur a 50/100 eurocentov), ktorú sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v pravidelných ročných splátkach vopred, vždy najneskôr do 27. februára príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa ktorý je vedený v: Všeobecná úverová banka, a.s., číslo účtu: 23623112/0200, IBAN: SK82 0200 0000 0000 2362 3112, BIC: SUBASKBX, 1712200035.
3. Ak nájom začne plynúť v priebehu kalendárneho roka, vypočítava sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca kalendárneho roka, v ktorom sa zmluva uzatvorila. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi najneskôr do 15 pracovných dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy na účet prenajímateľa ktorý je vedený v: Všeobecná úverová banka, a.s., číslo účtu: 23623112/0200, IBAN: SK82 0200 0000 0000 2362 3112, BIC: SUBASKBX, 1712200035.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a ostatné finančné plnenia (napr. dlh) sa na účely tejto zmluvy považujú za zaplatené dňom pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet prenajímateľa.
5. V prípade, že nájomca bude v omeškaní s platbou akejkoľvek časti nájomného alebo iného finančného plnenia, zmluvné strany sa dohodli, že takéto konanie nájomcu sa bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť. Prenajímateľ má v takomto prípade zároveň právo požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžného nájomného za každý aj začatý deň omeškania až do zaplatenia.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upravovať výšku nájomného jeden krát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej indexom spotrebiteľských cien v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajímateľ uplatniť prvý krát po uplynutí jedného (3) rokov od uzatvorenia tejto zmluvy a následne vždy až po uplynutí dvanástich kalendárnych mesiacov od posledného uplatnenia práva na zvýšenie nájomného podľa tohto bodu. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajímateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka. Oznamenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúce ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného.

#### IV. Práva a povinnosti účastníkov

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu a v dohodnutom rozsahu, v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, normami, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem. Zároveň sa nájomca počas doby trvania nájmu zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom. Porušenie akejkoľvek povinnosti a záväzku uvedeného v tomto odseku sa bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy.
2. Nájomca nemá právo dať predmet nájmu (ani jeho časť) do podnájmu tretím osobám alebo inej dispozície, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak aj napriek tejto skutočnosti nájomca predmet nájmu (čo i len jeho časť) dá do podnájmu akejkoľvek osobe alebo inej dispozície, takéto konanie nájomcu sa bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá: (i.) právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť, zároveň (ii.) právo prenajímateľa požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000,- €, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
3. Nájomca nemá právo predmet nájmu (čo i len jeho časť) funkčne zmeniť, terénne alebo stavebne upravovať (najmä zriadiť trvalú alebo dočasnú stavbu, oplotiť ho) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak aj napriek tejto skutočnosti nájomca predmet nájmu (čo i len jeho časť) terénne alebo stavebne upraví (najmä zriadi trvalú alebo dočasnú stavbu alebo oplotí predmet nájmu), takéto konanie nájomcu sa bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá: (i.) právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť, zároveň (ii.) právo prenajímateľa požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2.000,- €, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
4. Nájomca je povinný riadne sa starať o predmet nájmu, nesmie ho znehodnocovať a zanedbávať. Nájomca sa tiež zaväzuje zdržať sa takého konania, ktorým by ohrozoval alebo obmedzoval ostatných užívateľov susedných nehnuteľností pri výkone ich činností. Zmluvné strany sa dohodli, že znehodnocovaním a zanedbávaním sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä (ale nie len) prípad, kedy nájomca nezabezpečuje vo vzťahu k predmetu nájmu riadne plnenie povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, vrátane všeobecne záväzných nariadení mesta Modra.
5. Nájomca sa zaväzuje najmä:
  - a) riadnym spôsobom zrekultivovať predmet nájmu a v tomto stave ho neustále, až do skončenia nájmu udržiavať,
  - b) uskutočniť výsadbu viniča na predmete nájmu,
  - c) využívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou,
  - d) na vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v užívateľskom stave, a to až do skončenia nájmu,
  - e) uhrádzať všetky náklady spojené s užívaním predmetu nájmu,
  - f) na vlastné náklady zabezpečiť riadnu údržbu a starostlivosť o predmet nájmu a jeho okolie,
  - g) užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi na území Slovenskej republiky, v rátane všeobecne záväzných nariadení miestnej samosprávy (mesta Modra),
  - h) starať sa riadne o predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi na území Slovenskej republiky, v rátane všeobecne záväzných nariadení miestnej samosprávy (mesta Modra).

Porušenie akejkoľvek povinnosti a záväzku uvedeného v tomto odseku sa bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy.

6. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájom, najmä sa zaväzuje včas oznámiť zmenu adresy. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške: 100,- €.
7. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť, aby neprišlo k úniku látok, ktoré by mohli znečistiť povrch predmetu nájmu alebo podzemné vody prípadne iný zdroj, ktorý je chránený podľa osobitných právnych predpisov. Porušenie tejto povinnosti nájomcu sa bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájmu vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu, ktorú je nájomca povinný umožniť mu vykonať a strpieť. Porušenie tejto povinnosti nájomcu sa bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy.

## V.

### Spoločné ustanovenia

1. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo osobne do rúk zmluvných strán. Prípadnú zmenu adresy je potrebné bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane, v opačnom prípade sa písomnosť považuje za doručенú aj v prípade doručovania na adresu príjemcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, hoci sa príjemca v tomto mieste už nezdržuje. Písomnosť sa považuje za doručенú aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti, vrátením zásielky odosielateľovi z dôvodu jej neprevzatia príjemcom v stanovenej lehote alebo vrátením zásielky odosielateľovi z dôvodu, že adresát je neznámy.
2. Nájomca prehlasuje, že faktický a právny stav predmetu nájmu dobre pozná (aj z osobnej obhliadky). Nájomca ďalej prehlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie a že ho v takomto stave ku dňu účinnosti tejto zmluvy od prenajímateľa bez výhrad preberá.
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že upúšťajú od protokolárneho odovzdania nehnuteľnosti (predmetu nájmu) a do užívania ju nájomca preberá dňom účinnosti tejto zmluvy. Nájomca je oprávnený užívať nehnuteľnosť (predmetu nájmu) odo dňa jej prevzatia v zmysle predchádzajúcej vety.
4. Nájomca berie na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, v znení neskorších predpisov.
5. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
6. Nájomca bez obmedzení súhlasí so spracovaním osobných údajov predávajúcim v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Nariadenia európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679, najmä, ale nie len v rozsahu: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, trvalý alebo iný pobyt, občianstvo, rodinný stav). Nájomca ďalej potvrdzuje, že bol prenajímateľom poučený o rozsahu spracovania jeho osobných údajov prenajímateľom.

## VI.

### Skončenie nájmu a rozvázovacia podmienka

1. Zmluvné strany môžu túto zmluvu ukončiť:
  - 1.1 písomnou dohodou, alebo
  - 1.2 písomným odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, alebo
  - 1.3 písomným odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade:
    - 1.3.1 ak nájomca prenechá predmet nájmu (alebo jeho časť) do podnájmu akejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
    - 1.3.2 ak bude nájomca v omeškani s úhradou (zaplatením) akejkoľvek časti nájomného alebo iného finančného plnenia podľa tejto zmluvy,
    - 1.3.3 ak nájomca užíva predmet nájmu na iný ako účel dohodnutý v tejto zmluve,
    - 1.3.4 ak nájomca užíva pozemky v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky alebo podmienkami uvedenými v tejto zmluve,
    - 1.3.5 ak nájomca užíva pozemky v rozpore so zákonom č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení,
    - 1.3.6 ak nájomca užíva pozemky v rozpore so zákonom č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v platnom znení,
    - 1.3.7 ak nájomca v lehote do 10 dní odo dňa doručenia oznámenia prenajímateľa o úprave nájomného v zmysle čl. III. ods. 6 tejto zmluvy písomne oznámi prenajímateľovi, že takéto zvýšenie nájomného neakceptuje,
    - 1.3.8 akéhokoľvek podstatného porušenia tejto zmluvy (jednotlivé prípady podstatného porušenia sú uvedené priamo v ustanoveniach tejto zmluvy).
2. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. V takomto prípade je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho od prenajímateľa prevzal s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie v nasledujúci pracovný deň po doručení odstúpenia od zmluvy podľa predchádzajúcej vety. V prípade, ak tak nájomca neučiní, je prenajímateľ plne oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu.
3. V prípade skončenia nájmu inak ako odstúpením je nájomca najneskôr ku dňu ukončenia nájomného vzťahu povinný vypratať predmet nájmu a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi stave v akom ho od prenajímateľa prevzal s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie a zhodnotenie. V prípade, ak tak nájomca neučiní, je prenajímateľ plne oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený uplatňovať voči prenajímateľovi výšku žiadnych investícií (zhodnotenie vecí) vložených do predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu.
5. Skončením nájmu podľa tejto zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy, od okamihu skončenia tejto zmluvy, okrem povinnosti nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného a prípadných nárokov na náhradu škody, nárokov na zmluvné pokuty alebo sankcie.

**VII.**  
**Závěrečné ustanovenia**

1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne, vo forme dodatkov k tejto zmluve, odsúhlasených oboma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby (prenajímateľa).
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu.
4. Právne vzťahy neupravené výslovne touto zmluvou sa spravujú príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Obe zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určite, bez omylu, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Modre, dňa 27-04-2022

Zmluvné strany: