

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU
č. 150/2022

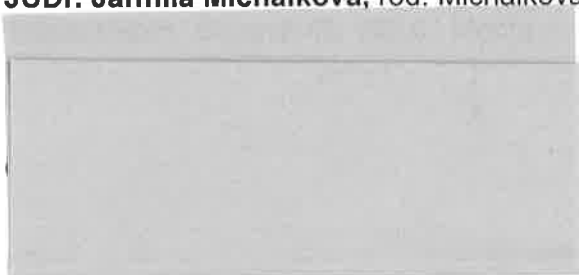
uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.
v znení neskorších predpisov medzi:

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: 1712200150

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca v 1. rade: **JUDr. Jarmila Micháľková, rod. Micháľková**



a

Nájomca v 2. rade: **Ing. Samuel Michálek, rod. Michálek**



(nájomca v 1. rade a nájomca v 2. rade spolu obaja ďalej ako „nájomcovia“ alebo „nájomca“)

(prenajímateľa a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, evidovanej Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom **na Liste vlastníctva č. 10655**, pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok, a to pozemok, parcela reg. "C" KN, **parc. č. 477/2**, druh pozemku: **vinica** o výmere: **114 m²**, kat. územie: Modra (ďalej ako „predmet nájmu“ alebo „nehnutelnosť“).
2. Prenájom pozemku špecifikovaného v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy (predmetu nájmu) sa uskutočňuje za účelom jeho užívania nájomcami na záhradkárske účely ako pozemku,

ktorý tvorí plochu príslušnú k nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve nájomcov, pozemku reg. "C" KN, parc. č. 477/3, kat. územie: Modra.

3. Prenajímateľ súhlasí s využitím predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu po dobu trvania nájomného vzťahu.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcom predmet nájmu do užívania a nájomcovia predmet nájmu do užívania prijímajú za podmienok uvedených v tejto zmluve.
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 12.05.2022, uznesením č. 709/24/2022 schválilo prenájom predmetu nájmu nájomcom z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

II.

Vznik a doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu sa prenecháva nájomcom do užívania **na dobu neurčitú**, a to počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy.

III.

Cena nájmu a platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu (nehnuteľnosť) špecifikovanú v článku I. tejto zmluvy bolo stanovené dohodou obidvoch zmluvných strán vo výške: **1,20 €/m²/ročne**, čo činí **pri 114 m²** sumu nájomného vo výške: **136,80 €/ročne**, suma slovom: „jednotridsaťšesť“ eur a 80/100 eurocentov (ďalej ako „nájomné“).
2. Ročné nájomné za predmet nájmu sa nájomcovia zaväzujú uhrádzať spoločne a nerozdielne 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, VS: 1712200150.
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 nájomcovia zaväzujú zaplatiť prenajímateľovi spoločne a nerozdielne 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, VS: 1712200150.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a ostatné finančné plnenia sa na účely tejto zmluvy považujú za zaplatené dňom pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet prenajímateľa.
5. V prípade, že nájomcovia budú v omeškaní s platbou akejkoľvek časti nájomného alebo iného finančného plnenia, zmluvné strany sa dohodli, že takéto konanie nájomcov sa bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy. Prenajímateľ má v takomto prípade tiež právo požadovať od nájomcov (spoločne a nerozdielne) zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžného nájomného za každý aj začatý deň omeškania až do zaplataenia.

6. Výška nájomného môže byť jednostranne upravovaná prenajímateľom v nadväznosti na zmenu miery čistej inflácie v Slovenskej republike oficiálne uverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok k 1.1. nasledujúceho roka v priamej súvislosti a pomere voči takejto zmene.

IV.

Práva a povinnosti účastníkov

1. Nájomcovia sú povinní a zaväzujú sa 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 nesmú používať látky a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem. Zároveň sa nájomcovia počas doby trvania nájmu zaväzujú užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom. Porušenie akejkoľvek povinnosti a záväzku uvedeného v tomto odseku sa bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy.
2. Nájomcovia nemajú 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 nájomcovia predmet nájmu (čo i len jeho časť) dajú do podnájmu akejkoľvek osobe alebo inej dispozície, takéto konanie nájomcov sa bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá: (i.) právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť, zároveň (ii.) právo prenajímateľa požadovať od nájomcov zaplatenie (spoločne a nerozdielne) zmluvnej pokuty vo výške 2.000,- EUR, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
3. Nájomcovia nemajú právo predmet nájmu (čo i len jeho časť) funkčne zmeniť, terénne alebo stavebne upravovať (najmä zriadiť trvalú alebo dočasnú stavbu, oplotiť) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak aj napriek tejto skutočnosti nájomcovia predmet nájmu (čo i len jeho časť) terénne alebo stavebne upravujú (najmä zriadiť trvalú alebo dočasnú stavbu alebo oplotia predmet nájmu), takéto konanie nájomcov 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,- EUR, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
4. Nájomcovia sú povinní a zaväzujú sa riadne starať o predmet nájmu, pričom ho nesmú znehodnocovať a zanedbávať. Nájomcovia sa tiež zaväzujú zdržať sa takého konania, ktorým by ohrozovali alebo obmedzovali 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 nájomcovia nezabezpečujú vo vzťahu k predmetu nájmu riadne plnenie povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, vrátane všeobecne záväzných nariadení mesta Modra.
5. Nájomcovia sa zaväzujú najmä:
 - a) využívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou,
 - b) na vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v užívateľskom stave, a to až do skončenia nájmu,
 - c) uhrádzať všetky náklady spojené s užívaním predmetu nájmu,
 - d) na vlastné náklady zabezpečiť riadnu údržbu a starostlivosť o predmet nájmu a jeho okolie,
 - e) užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi na území Slovenskej republiky, vrátane všeobecne záväzných nariadení miestnej samosprávy (mesta Modra),

- f) 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. Nájomcovia sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájom, najmä (ale nie len) sa zaväzujú včas oznámiť zmenu adresy bydliska.
7. Nájomcovia sú povinní a zaväzujú sa 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 nájomcov sa bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájmu vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu, ktorú sú nájomcovia povinní 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. Nájomcovia prehlasujú, že faktický a právny stav predmetu nájmu dobre poznajú (aj z osobnej obhliadky). Nájomcovia ďalej prehlasujú, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie a že ho v takomto stave ku dňu účinnosti tejto zmluvy od prenajímateľa bez výhrad preberajú.
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že upúšťajú od protokolárneho odovzdania nehnuteľnosti a do užívania ju nájomcovia preberajú dňom účinnosti tejto zmluvy. Nájomcovia sú oprávnení užívať nehnuteľnosť odo dňa jeho prevzatia v zmysle predchádzajúcej vety.
4. Nájomcovia berú 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 nájomcov náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcov, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
6. Nájomcovia bez obmedzení súhlasia 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

1. Zmluvné strany môžu túto zmluvu ukončiť:
 - 1.1 písomnou dohodou, alebo
 - 1.2 písomnou výpoveďou zo strany ktorejkoľvek zo zmluvných strán, a to i bez udania dôvodu s trojmesačnou (3) výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, alebo
 - 1.3 písomným odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, alebo
 - 1.4 písomným odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade:
 - 1.4.1 ak nájomcovia prenechajú predmet nájmu (alebo jeho časť) do podnájmu akejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - 1.4.2 ak budú nájomcovia v omeškaní s úhradou (zaplatením) akejkoľvek časti nájomného alebo iného finančného plnenia podľa tejto zmluvy,
 - 1.4.3 ak nájomcovia užívajú predmet nájmu na iný ako účel dohodnutý v tejto zmluve,
 - 1.4.4 ak nájomcovia užívajú pozemky v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky alebo podmienkami uvedenými v tejto zmluve,
 - 1.4.5 akéhokoľvek podstatného porušenia tejto zmluvy.
2. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. V takomto prípade sú nájomcovia 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 nájomcovia neučinia, je prenajímateľ plne oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcov.
3. V prípade skončenia nájmu inak ako odstúpením sú nájomcovia najneskôr ku dňu ukončenia nájomného vzťahu povinní vypratať predmet nájmu a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi stave v akom ho od prenajímateľa prevzali s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie a zhodnotenie. V prípade, ak tak nájomcovia neučinia, je prenajímateľ plne oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovia nie sú oprávnení uplatňovať voči prenajímateľovi výšku žiadnych investícií 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 zákonné sankcie.

VII. Záverečné 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 povinnou osobou.
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.

01 -07- 2022

V Modre, dňa

