

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

č. 233/2023

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 zastúpení: 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: 1712300233

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

PRIDE GROUP s.r.o.

Sídlo: Obchodná 559/37, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 06
IČO: 48 063 495
V zast.: Oleksiy Ryabtsev, konateľ spoločnosti
Zápis v: Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III.
oddiel: Sro, vložka č. 107448/B

(ďalej len „nájomcovia“)

(prenajímateľ a nájomcovia spolu ďalej len „zmluvné strany“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, a to **časť pozemku**, parcely reg. „C“ KN, parc. č. **8008/1**, druh pozemku: **zastavaná plocha a nádvorie** o výmere: **2.189 m²**, kat. územie: **Modra, v rozsahu** prenajímanej plochy: **500 m²**, podľa priloženému mapového zamerania ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (ďalej ako „predmet nájmu“ alebo „pozemok“).
2. Nájomca je výlučným vlastníkom nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. 4367, pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok, a to rekreačných chat so súp. č. 4074 a 4075, kat. územie: Modra.
3. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je nadobudnutie právneho vzťahu nájomcu k prenajímanému pozemku, ktorý tvorí príslušenstvo k stavbám rekreačných chat špecifikovaných v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy vo vlastníctve nájomcu (ďalej ako „účel nájmu“).
4. Prenajímateľ súhlasí s využitím predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu po dobu trvania nájomného vzťahu.
5. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu – pozemok špecifikovaný v ods. 1 tohto článku zmluvy do užívania a nájomca predmet nájmu do užívania prijíma za podmienok uvedených v tejto zmluve.
6. Mestské zastupiteľstvo mesta Modry na zasadnutí ktoré sa uskutočnilo dňa 19.10.2023, uznesením č. 159/8/2023 schválilo prenájom predmetu nájmu nájomcom (ďalej ako „uznesenie Mestského

zastupiteľstva mesta Modry").

II.

Vznik a doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu sa prenecháva nájomcovi do užívania **na dobu neurčitú**, a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

III.

Cena nájmu a platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v článku I. ods. 1 tejto zmluvy bolo stanovené dohodou obidvoch zmluvných strán a v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Modry, vo výške **3,- €/m²/rok**.
2. Ročné nájomné za predmet nájmu podľa ods. 1 tohto článku zmluvy o výmere: **500 m²** predstavuje sumu vo výške: **1.500,- €/ročne** (slovom: „jedentisícpäťsto“ eur), 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 (IBAN): SK82 0200 0000 0000 2362 3112, BIC: SUBASKBX, pod VS: 1712300233.
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 (IBAN): SK82 0200 0000 0000 2362 3112, BIC: SUBASKBX, pod VS: 1712300233.
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 jedenkrát 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 prvýkrát po uplynutí dvoch (2) 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. Oznámenie 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 a zaväzuje 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 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 alebo 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) dáť 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 3.000,- €, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
3. Nájomca nemá právo, resp. nájomcovi sa výslovne zakazuje:
 - a) predmet nájmu a/alebo čo i len jeho časť funkčne zmeniť, terénne alebo stavebne upravovať, zároveň,
 - b) na predmete nájmu a/alebo čo i len jeho časti umiestňovať akékoľvek stavby (trvalé i dočasné), zároveň,
 - c) na predmete nájmu a/alebo čo i len jeho časti umiestňovať akékoľvek drobné stavby (najmä ale nie len: altánky, voliéry, prístrešky a pod.), zároveň,
 - d) predmet nájmu a/alebo čo i len jeho časť oplotiť a/alebo ohrádzať, zároveň,
 - e) vybudovať na predmete nájmu a/alebo čo i len jeho časti súvislé betónové, dlažbové a akékoľvek iné spevnené plochy, vrátane príjazdov a terás, zároveň,
 - f) na predmete nájmu a/alebo čo i len jeho časti vysádzať nepôvodné dreviny, zároveň,
 - g) na predmete nájmu a/alebo čo i len jeho časti vybudovať krby, pevne ukotvené hracie prvky a pevné sedenia,a to všetko, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade sa bude takéto konanie nájomcu považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy ktoré zakladá: (i.) právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť, zároveň (ii.) právo prenajímateľa požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 3.000,- € za každé jednotlivé porušenie špecifikované v tomto bode (odseku) tejto zmluvy, 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 (práv). 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 alebo noriem, vrátane všeobecne záväzných nariadení mesta Modra.
5. Nájomca sa ďalej zaväzuje najmä:
 - a) využívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou,
 - b) na vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v užívateľsky schopnom 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,
 - e) na vlastné náklady vykonávať údržbu predmetu nájmu,
 - f) užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi na území Slovenskej republiky, vrátane všeobecne záväzných nariadení miestnej samosprávy (mesta Modra),
 - g) starať sa riadne o predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi na území Slovenskej republiky, vrátane všeobecne záväzných nariadení miestnej samosprávy (mesta Modra).Porušenie akejkoľvek povinnosti alebo 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 na doručovanie písomností. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške: 300,- €.
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. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy výslovne prehlasujú, že zmluvné sankcie v nej dohodnuté nepovažujú a ani v budúcnosti nebudú považovať za neprimerane vysoké, nakoľko sú dohodnuté v dôsledku nutnosti zabezpečenia dodržiavania ustanovení tejto zmluvy, ako aj s prihliadnutím skutočnosť, že na riadnom a včasnom dodržiavaní tejto zmluvy majú obe zmluvné strany eminentný záujem.
9. Nájomca berie na vedomie, že lesným hospodárom predmetu nájmu je spoločnosť: LESY MODRA, s.r.o., so sídlom: Harmónia 3001, 900 01 Modra, IČO: 34 110 186 (ďalej ako „Lesný hospodár“).
10. Prenajímateľ a Lesný hospodár sú oprávnení počas celého trvania nájmu vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu, ktorú je nájomca povinný umožniť mu vykonať a strpieť. Porušenie tejto povinnosti nájomcami 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 príjemcov uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, hoci sa príjemcovia v tomto mieste už nezdržujú. Písomnosť sa považuje za doručенú aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti, vrátením zásielky odosielateľovi z dôvodu jej neprevzatia príjemcami v stanovenej lehote alebo vrátením zásielky odosielateľovi z dôvodu, že adresát je neznámy.
2. Nájomca prehlasuje, že 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 predmetu nájmu a do užívania ho nájomca preberá dňom účinnosti tejto zmluvy. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu odo dňa jeho 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 nájomcov náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcov, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

VI.

Skončenie nájmu a rozvázovacia podmienka

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 nájomca prenechá predmet nájmu (alebo jeho časť) do podnájmu akejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - 1.4.2 ak bude nájomca v omeškaní s úhradou (zaplatením) akejkoľvek časti

- nájomného alebo iného finančného plnenia podľa tejto zmluvy,
- 1.4.3 ak nájomca užíva predmet nájmu na iný ako účel dohodnutý v tejto zmluve,
 - 1.4.4 ak nájomca užíva 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 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 v 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 vložených do predmetu nájmu (zhodnotenie) 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 nájomcov zaplatiť pomernú časť nájomného a prípadných nárokov na náhradu škody, nárokov na zmluvné pokuty alebo sankcie.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že táto nájomná zmluva zaniká bez ďalšieho v prípade prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam špecifikovaným v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy (t. č. vo vlastníctve nájomcu) z nájomcu na akúkoľvek inú osobu (rozhádzacia podmienka).

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 v Centrálnom registri zmlúv.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch 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.

26 -10- 2023

V Modre, dňa

Mesto Modra

v. z. Juraj Petrakovič, primátor
prenajímateľ



PRIDE GROUP s.r.o.

v. z. Oleksiy Ryabtsev, konateľ
nájomca