

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

č. 253/2023

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zmluva“) 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.

IBAN: SK82 0200 0000 0000 2362 3112

VS: 1712300253

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

KNOTT spol. s r.o.

Sídlo: Dolná 142, 900 01 Modra

IČO: 17 237 521

DIČ: 2022262561

Zast.: Ing. Dušan Špánik, konateľ spoločnosti

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III.,

oddiel: Sro, vložka č.: 13550/B

(ďalej len „nájomca“)

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

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. 3575, pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok, a to pozemku, parcely reg. "C" KN s parc. č. 846, druh pozemku: orná pôda o výmere: 7.959 m².
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť parcely reg. "C" KN, **parc. č. 846**, druh pozemku: orná pôda o výmere: 7.959 m², podľa priloženého mapového zamerania ktoré tvorí prílohu a neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, v rozsahu prenajímanej výmery pozemku: **24 m²** a nájomca predmetný pozemok do nájmu prijíma za podmienok uvedených v tejto zmluve (ďalej ako „*nehnuteľnosť*“ alebo „*predmet nájmu*“)
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu špecifikovaný v odseku 2. tohto článku zmluvy a nájomca predmet nájmu do nájmu prijíma za podmienok uvedených v tejto zmluve.
4. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je prenájom predmetu nájmu za účelom umiestnenia odlučovača ropných látok do trasy existujúcej dažďovej kanalizácie, pre potreby výrobnjej haly „KNOTT“ v Modre.
5. Mestské zastupiteľstvom mesta Modry, ktoré sa uskutočnilo dňa 19.10.2023, uznesením č. 147/8/2023 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 neurčitú**, a to počnúc dňom 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: **4,- €/m²/ročne** (ďalej ako „*nájomné*“). Pri výmere predmetu nájmu (t. j. 24 m²) čini ročné nájomné za predmet nájmu ako celok sumu vo výške: **96,- €** (suma slovom: „deväťdesiatšesť“ eur).
2. Ročné nájomné za predmet nájmu podľa ods. 1 tohto článku 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, **VS: 1712300253**.
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 uzatvorenia tejto zmluvy na účet prenajímateľa ktorý je vedený v: Všeobecná úverová banka, a.s., IBAN: SK82 0200 0000 0000 2362 3112, **VS: 1712300253**.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upravovať výšku nájomného jeden krát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlásenej 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 dvoch 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. V prípade, že toto právo prenajímateľ neuplatní v období kalendárneho roka, nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý bola ročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien vyhlásená Štatistickým úradom Slovenskej republiky, stráca nárok uplatňovať právo na zvýšenie nájomného za toto obdobie v nasledujúcich rokoch trvania tejto zmluvy. 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.
5. 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.
6. 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.

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 protipožiarnymi 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 3.000,- EUR, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
3. Nájomca nemá právo predmet nájmu (čo i len jeho časť) funkčne zmeniť alebo stavebne upravovať (najmä zriadiť stavbu), bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, to neplatí pre prípady (stavby a úpravy) výslovne uvedené čl. I. ods. 4 tejto zmluvy. V prípade, ak aj napriek tejto skutočnosti nájomca predmet nájmu (čo i len jeho časť) funkčne zmení alebo stavebne upraví (s výnimkou prípadov podľa čl. I. ods. 4 tejto zmluvy), 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: 10.000,-€, zároveň (iii.) povinnosť nájomcu v lehote do 10 pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa odstrániť takto zhotovenú stavbu, v opačnom prípade je takúto stavbu oprávnený odstrániť prenajímateľ na náklady a ťarchu nájomcu.
4. Nájomca sa zaväzuje k termínu ukončenia nájmu odstrániť z prenajatého pozemku všetok navezený materiál, nečistoty, hnutelné veci, súčasti zariadenia a pod., pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. V prípade, ak tak nájomca neučiní: (i.) prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške: 50,- € za každý začatý deň omeškania nájomcu so splnením ktorejkoľvek z uvedených povinností, zároveň (ii.) má prenajímateľ právo odstrániť z prenajatého pozemku všetok navezený materiál, nečistoty, hnutelné veci, súčasti zariadenia staveniska na náklady nájomcu, ktoré sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi v lehote do 15 dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, zároveň (iii.) ujať sa bez ďalšieho držby predmetu nájmu a parkovacích plôch.
5. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr 5 pracovných dní pred terminom ukončenia nájmu písomne vyzve prenajímateľa na zápisničné (protokolárne) odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu a parkovacích plôch.
6. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájmu vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu, ktorú je nájomca povinný umožniť mu vykonať a strpieť kedykoľvek to bude prenajímateľ vyžadovať.
7. Nájomca sa zaväzuje 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 platnými na území Slovenskej republiky, v rámci všeobecne záväzných nariadení miestnej samosprávy (mesta Modra),
 - f) starať sa riadne o predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, v rámci všeobecne záväzných nariadení miestnej samosprávy (mesta Modra)
 - g) na vlastné náklady zabezpečiť, aby neprišlo k úniku látok, ktoré by mohli znečistiť povrch pozemku alebo podzemné vody prípadne iný zdroj, ktorý je chránený podľa osobitných právnych predpisov.

Porušenie akejkoľvek povinnosti alebo záväzku nájomcu uvedeného v tomto odseku sa bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť.

8. 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 sídla. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške: 300,- €.

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) a nemá k nemu žiadne výhrady. 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 zmieňanej nehnuteľnosti a do užívania ju nájomca preberá dňom účinnosti tejto zmluvy. Nájomca je oprávnený užívať nehnuteľnosti odo dňa ich 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.

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 šesťmesačnou (6) výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, alebo
 - 1.3 písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, a to ak bude predmet nájmu potrebný pre realizáciu obchvatu mesta Modra 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
 - 1.4 písomným odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, alebo
 - 1.5 písomným odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade:
 - 1.5.1 ak nájomca prenechá predmet nájmu (alebo jeho časť) do podnájmu akejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - 1.5.2 ak bude nájomca v omeškani s úhradou (zaplatením) akejkoľvek časti nájomného alebo iného finančného plnenia podľa tejto zmluvy,
 - 1.5.3 ak nájomca užíva predmet nájmu na iný ako účel dohodnutý v tejto zmluve,
 - 1.5.4 ak nájomca užíva pozemky v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky alebo podmienkami uvedenými v tejto zmluve,
 - 1.5.5 ak nájomca v lehote do 10 dní odo dňa doručenia oznámenia prenajímateľa o

1.5.6 úprave nájomného v zmysle čl. III ods. 4 tejto zmluvy písomne oznámi prenajímateľovi, že takéto zvýšenie nájomného neakceptuje, 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 (prípadne zhodnotenie 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 v Centrálnom registri zmlúv.
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. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností prílohou tejto zmluvy je mapové zameranie predmetu nájmu (nehnuteľností).
6. 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 15-11-2023

Mesto Modra
v. z.: Juraj Petrakovič, primátor
prenajímateľ



KNOTT spol. s r.o.
v. z.: Ing. Dušan Špánik, konateľ
nájomca

IT))
P.O. BOX 60
SLOVENSKO
IČO: SK20203595