

**ZMLUVA O NÁJME POZEMKU**  
**č. 143/2024**

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: 1712410143

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**               **FričInterier, s. r. o.**  
Sídlo: Modranská 377/145, 902 01 Vinosady  
IČO: 52 272 231  
DIČ: 2120961172  
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III,  
oddiely: Sro, vložke č.: 135595/B  
V zast.: Kristína Fričová, konateľ spoločnosti

(ďalej len „nájomca“)

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

**I.**  
**Predmet a účel nájmu**

1. **Predmetom tejto zmluvy je** prenájom nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa nachádzajúcej sa v katastrálnom území: Modra, obci: Modra, okrese: Pezinok, a to:
  - **časť parcely** reg. "C" KN, **parc. č. 370/3**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 2.527 m<sup>2</sup>, evidovanej Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. 3546, pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok, podľa priloženého mapového zamerania ktorý tvorí prílohu a neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, **v rozsahu prenajímanej plochy** o výmere: **55 m<sup>2</sup>** (ďalej ako „predmet nájmu“ alebo „pozemok“).
2. Nájomca má záujem prevádzkovať v Modre na Štúrovej ulici č. 78/A kaviareň „About Coffee“. Nájomca má záujem, aby súčasťou prevádzky na pozemku, ktorý je špecifikovaný v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy ako predmet nájmu bola aj terasa.
3. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je prenájom pozemku za účelom jeho využívania na celoročné zachovanie pôdorysu terasy pred prevádzkou kaviarne „About Coffee“ na Štúrovej ulici č. 78/A v Modre, a to aj s priliadnutím na zložitosť konštrukčného riešenia predmetnej terasy.
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 tejto 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 02.05.2024, uznesením č. 265/12/2024 schválilo prenájom predmetu nájmu nájomcovi (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 určitú**, a to **odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2026**.

## III.

### Cena nájmu a platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy bolo stanovené dohodou obidvoch zmluvných strán a v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Modry vo výške: 20,- €/m<sup>2</sup>/ročne, čo pri výmere 55 m<sup>2</sup> prenajatej plochy činí sumu nájomného vo výške: **1.100,- €/rok** (ďalej ako „nájomné“).
2. Ročné nájomné dohodnuté v čl. III. ods. 1 zmluvy sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v pravidelných ročných splátkach vopred, vždy **najneskôr do 27. februára** príslušného kalendárneho roka na bankový účet prenajímateľa ktorý je vedený v: Všeobecná úverová banka, a.s., IBAN: SK82 0200 0000 0000 2362 3112, VS: 1712410143.
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 bankový účet prenajímateľa ktorý je vedený v: Všeobecná úverová banka, a.s., IBAN: SK82 0200 0000 0000 2362 3112, BIC: SUBASKBX, VS: 1712410143.
4. Vzhľadom na skutočnosť, že medzi zmluvnými stranami bola dňa 16.01.2024 uzatvorená nájomná zmluva č. 297/2023, ktorú zmluvné strany ukončujú v zmysle čl. VII. ods. 2 tejto zmluvy ku dňu 14.06.2024, pričom nájomné za predmet nájmu titulom uvedenej nájomnej zmluvy je ku dňu podpisu tejto zmluvy nájomcom zaplatené za obdobie od 01.01.2024 do 31.12.2024, zmluvné strany týmto dohodou vzájomne započítajú povinnosť nájomcu zaplatiť nájomné v zmysle tejto zmluvy za obdobie od 15.06.2024 do 31.12.2024 v sume: 602,74 €, voči povinnosti prenajímateľa vrátiť nájomcovi pomernú časť nájomcom zaplateného nájomného za obdobie od 15.06.2024 do 31.12.2024 v sume: 602,74 € titulom ukončenej nájomnej zmluvy č. 297/2023 zo dňa 16.01.2024. Z uvedeného dôvodu považujú zmluvné strany povinnosť úhrady nájomného zo strany nájomcu za obdobie od 15.06.2024 do 31.12.2024 za splnenú v zmysle tejto zmluvy a zároveň povinnosť prenajímateľa vrátiť nájomcovi nájomné zaplatené titulom nájomnej zmluvy č. 397/2023 (uzatvorenej dňa 16.01.2024) za obdobie od 15.06.2024 do 31.12.2024 za splnenú.
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 2.000,- €, 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 a/alebo (ii.) právo prenajímateľa požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2.000,- €, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý. Uvedené neplatí pre stavbu terasy zriadenej (vybudovanej) nájomcom na vlastné náklady za predpokladu, že terasa bola zhotovená (umiestnená) na predmete nájmu so súhlasom mesta Modry.
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) využívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou,
  - b) na vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v užívateľskej vhodnej 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) na vlastné náklady vykonávať údržbu pôdorysu terasy a jej bezprostredného okolia,
  - 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),
  - h) zabezpečiť ochranu majetku a zdravia osôb pri užívaní terasy,
  - i) zabezpečiť poriadok, čistotu a estetickú úroveň v bezprostrednom okolí terasy.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 sídla. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške: 200,- €.
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.
9. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že všetky náklady na zriadenie (umiestnenie/montáže) a odstránenie (demontáže) terasy znáša v plnom rozsahu výlučne nájomca.
10. Pri umiestňovaní terasy je zakázané znehodnocovať (navštevovať, narúšať, rozoberať ap.) povrchy chodníkov, spevnených plôch a miestnych komunikácií. Za ochranu a bezpečnosť majetku a osôb pri užívaní predmetu nájmu, vrátane terasy v plnom rozsahu zodpovedá nájomca, ktorý je povinný a zaväzuje sa za týmto účelom prijať všetky na to potrebné opatrenia.

## **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 prenajímanej nehnuteľnosti a do užívania ju nájomca preberá dňom účinnosti tejto zmluvy. Nájomca je oprávnený užívať zamieňané 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 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 pozemok v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky alebo podmienkami uvedenými v tejto zmluve,

1.4.5 akéhokolvek 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 počas trvania nájomného vzťahu.

## VII.

### Záverečné a zrušovacie ustanovenia

1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne, vo forme dodatkov k tejto zmluve, odsúhlasených oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu 14.06.2024 touto dohodou ukončujú nájomnú zmluvu č. 297/2023, ktorú zmluvné strany medzi sebou uzatvorili dňa 16.01.2024. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu špecifikovaný v nájomnej zmluve č. 297/2023, ktorú zmluvné strany medzi sebou uzatvorili dňa 16.01.2024 vypratať a uvoľniť najneskôr v posledný deň trvania nájmu, t. j. 14.06.2024.
3. 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.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu.
5. Právne vzťahy neupravené výslovne touto zmluvou sa spravujú príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
6. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností prílohou tejto zmluvy je mapové zameranie predmetu nájmu.
7. 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 ..... 03 -06- 2024