

# ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

č. 183/2024

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 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: 1712400183

(ďalej ako „prenajímateľ“ alebo „mesto Modra“)

a

## Nájomcovia:

Meno a priezvisko: **Marek Škultéty**, rod. Škultéty  
Dátum narodenia: [redacted]  
Rodné číslo: [redacted]  
Trvalý pobyt: [redacted] 01 Modra  
Štátna príslušnosť: [redacted]

a

Meno a priezvisko: **Mar. Kristína Balážová**, rod. Balážová  
Dátum narodenia: [redacted]  
Rodné číslo: [redacted]  
Trvalý pobyt: [redacted] atislava  
Štátna príslušnosť: [redacted]

(ďalej spolu obaja ako „nájomca“)

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

## PREAMBULA

Táto zmluva sa uzatvára na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Modry č. 300/13/2024, zo dňa 04.07.2024 (ďalej ako „uznesenie Mestského zastupiteľstva mesta Modry“), keďže nájomca prejavil záujem zrealizovať na vlastné náklady, ťarchu a zodpovednosť projekt obnovy národnej kultúrnej pamiatky – mestského opevnenia v Modre (ďalej aj ako „mestské opevnenie“), čím má dôjsť k verejnoprospešnému zhodnoteniu majetku mesta Modry, ktorý hraničí s majetkom vo vlastníctve nájomcu. Za týmto účelom bol dňa 02.04.2024, zo strany Ing. Vladimíra Kohúta, autorizovaného stavebného inžiniera vyhotovený projekt obnovy národnej kultúrnej pamiatky (ďalej ako „projekt obnovy národnej kultúrnej pamiatky“).

### Čl. I.

#### Predmet a účel nájmu

##### 1. Predmetom nájmu je:

- a) pozemok, časť parcely reg. "C" KN, parc. č. 520, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 566 m<sup>2</sup>, kat. územie: Modra, evidovaný Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. 10655, pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok, podľa priloženého mapového zamerania ktoré tvorí prílohu a neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, v rozsahu prenajímanej plochy o výmere: 8 m<sup>2</sup>,

- b) časť mestského opevnenia v Modre, ktoré sa nachádza na pozemku špecifikovanom v písm. a) tejto zmluvy,

(ďalej spolu ako „predmet nájmu“).

2. Nájomcovia sú podielovými spoluvlastníkmi pozemkov reg. C KN, parc. č. 528, druh pozemku: záhrada o výmere: 183 m<sup>2</sup>, kat. územie: Modra a parc. č. 530/2, druh pozemku: záhrada o výmere: 102 m<sup>2</sup>.
3. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je prenájom predmetu nájmu, za účelom realizácie projektu obnovy národnej kultúrnej pamiatky – mestského opevnenia v Modre, na vlastné náklady, ťarchu a zodpovednosť nájomcu, čím má dôjsť k verejnoprospešnému zhodnoteniu majetku mesta Modry (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 do užívania a nájomca predmet nájmu do užívania prijíma za podmienok uvedených v tejto zmluve.

## Čl. II.

### Vznik a doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu sa prenecháva nájomcovi do užívania **na dobu určitú**, a to **dva (2) roky odo dňa účinnosti** tejto zmluvy.

## Čl. 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: **1,-€/rok/celý predmet nájmu**.
2. Ročné nájomné za predmet nájmu podľa ods. 1 tohto článku zmluvy sa nájomca zaväzuje spoločne a nerozdielne 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: 1712400183.
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 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: 1712400183.
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 nájomcovia budú v omeškani 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 a zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť. Prenajímateľ má v takomto prípade zároveň právo požadovať od nájomcov zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžného nájomného za každý aj začatý deň omeškania až do zaplatenia.

## Čl. IV.

### Práva a povinnosti účastníkov

1. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu špecifikovaný v čl. I. ods. 1 písm. b) zmluvy je národnou kultúrnou pamiatkou zapísanou v zozname pamiatkového fondu vedeného Pamatkovým

úradom Slovenskej republiky, pod unifikovaným názvom národnej kultúrnej pamiatky „Opevnenie mestské“, pod číslom 483. Z uvedeného dôvodu sa nájomca zaväzuje a zodpovedá za to, že všetka činnosť ktorá bude na národnej kultúrnej pamiatke vykoná, bude uskutočňovaná zodpovedne, s prihliadnutím na národnú kultúrnu pamiatku, právne predpisy a normy a oprávnené záujmy mesta Modry (prenajímateľa) a v súlade so stanoviskami a pokynmi príslušných orgánov (pamiatkový úrad a pod.).

2. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť všetky potrebné povolenia a/alebo stanoviska nevyhnutné pre výkon akejkoľvek činnosti na predmete nájmu (napr. povolenia stavebného úradu a/alebo ohlásaenia, stanoviská pamiatkových úradov a pod.). Nájomca je oprávnený k výkonu akejkoľvek činnosti na predmete nájmu len v prípade, ak bude mať k dispozícii všetky potrebné povolenia, stanoviska a vyjadrenia nevyhnutné pre výkon akejkoľvek činnosti na predmete nájmu (napr. stavebný úrad, pamiatkový úrad a pod.). Nájomca taktiež berie na vedomie, že zámery na stavebné zásahy a úpravy mestských hradieb je potrebné konzultovať s prenajímateľom a že všetky stavebné úpravy a zásahy musia byť vopred odsúhlasené príslušným pamiatkovým úradom.
3. 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 protipožiarными 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.
4. 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 bude považované za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá: (i.) právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť, zároveň (ii.) právo prenajímateľa požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- €, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
5. Nájomca nemá právo, resp. nájomcovi sa výslovne zakazuje:
  - a) predmet nájmu a/alebo čo i len jeho časť funkčne zmeniť, terénne alebo stavebne upravovať v rozpore s účelom tejto zmluvy, 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) na predmete nájmu a/alebo čo i len jeho časti vysádzať akékoľvek dreviny, zároveň
  - e) na predmete nájmu a/alebo čo i len jeho časti umiestňovať akékoľvek informačné, reklamné alebo propagačné zariadenia, zároveň

a to všetko bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade bude takéto konanie nájomcu považované za podstatné porušenie tejto zmluvy ktoré zakladá: (i.) právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť a (ii.) právo prenajímateľa požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 2.000,- € za každé jednotlivé porušenie špecifikované v tomto bode (odseku) tejto zmluvy, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý. Vyššie uvedené obmedzenia neplatia výlučne pre tie činnosti, ktoré sú nevyhnutne potrebné pre naplnenie účelu tejto zmluvy.

6. 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 obmedzuje iných vlastníkov nehnuteľností vo výkone svojich práv, nezabezpečuje vo vzťahu k predmetu nájmu riadne plnenie si povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, vrátane všeobecne záväzných nariadení mesta Modry.
7. Nájomca sa ďalej zaväzuje najmä:
  - a) k vykonaniu riadnej realizácie projektu obnovy národnej kultúrnej pamiatky, ktoré spočíva predovšetkým s vykonaním prác spojených so statickým zabezpečením a konzerváciou národnej kultúrnej pamiatky - mestského opevnenia v Modre

- b) využívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou,
- c) na vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v užívateľskom stave, a to až do skončenia nájmu,
- d) uhrádzať všetky náklady spojené s užívaním predmetu nájmu,
- e) na vlastné náklady zabezpečiť riadnu údržbu a starostlivosť o predmet nájmu,
- f) na vlastné náklady vykonávať údržbu predmetu nájmu,
- 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) plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov,
- i) zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu a zaväzujú sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie požiaru, resp. inej havárie,
- j) 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 alebo záväzku uvedeného v tomto odseku sa bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy.

7. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi nahliadať do podkladov súvisiacich s rekonštrukčnými a udržiavacími prácami. Nájomca sa zaväzuje vyhotoviť kópie týchto podkladov pre potreby Prenajímateľa.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že:
  - a) prenajímateľ nadobudne výlučné vlastníctvo k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu bez potreby investícií z vlastného rozpočtu prenajímateľa,
  - b) uskutočnením činnosti a realizáciou akejkoľvek činnosti na predmete nájmu nebude dotknuté výlučné vlastnícke právo mesta Modry k predmetu nájmu,
  - c) dôjde k zachovaniu pôvodných funkčných charakteristík predmetu nájmu,
  - d) akákoľvek činnosť vykonávaná nájomcom na predmete nájmu bude vykonávaná výlučne na náklady a ťarchu nájomcu.
9. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 5 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: 200,- €.
10. 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 nájomcom sa bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy.
11. 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 na skutočnosť, že na riadnom a včasnom dodržiavaní tejto zmluvy majú obe zmluvné strany eminentný záujem.

#### **ČI. 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 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 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 nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
6. Nájomca bez obmedzení súhlasí so spracovaním osobných údajov prenajímateľom 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.

#### ČI. 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 ktorý je výslovne uvedený v tejto zmluve,
    - 1.4.2 ak nájomca prenechá predmet nájmu (alebo jeho časť) do podnájmu akejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
    - 1.4.3 ak bude nájomca v omeškaní s úhradou (zaplatením) akejkoľvek časti nájomného alebo iného finančného plnenia podľa tejto zmluvy,
    - 1.4.4 ak nájomca užíva predmet nájmu na iný ako účel dohodnutý v tejto zmluve,
    - 1.4.5 ak nájomca užíva pozemky v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky alebo podmienkami uvedenými v tejto zmluve,
    - 1.4.6 ak nájomca nesplní povinnosť realizovať rekonštrukciu, opravy a údržbu predmetu nájmu pre splnenie účelu tejto zmluvy,
    - 1.4.7 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).

5. 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 (rozvázovacia podmienka).
6. V prípade ukončenia nájmu podľa čl. VI. bodu 1. tejto zmluvy je nájomca povinný bezodkladne, najneskôr do 10 dní od skončenia nájmu na vlastné náklady odstrániť akékoľvek príslušenstvo (napr. lešenie, materiál, odpad, zariadenie, materiál a iné) umiestnené na predmete nájmu alebo jeho okolí. V prípade, že toto príslušenstvo nájomca neodstráni riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu za neoprávnené užívanie predmetu nájmu bez zmluvného vzťahu vo výške 5,- €/m<sup>2</sup> za každý začatý deň po 10. dni od skončenia nájmu podľa tejto zmluvy.

#### **Čl. 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 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. 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 27.7.2024

Podpisy zmluvných strán:





alážová