

Zmluva o nájme pozemkov č. OURV/2025/200

uzatvorená v zmysle § 663 a násl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Partizánske**
Sídlo: Námestie SNP 212/4, 958 01 Partizánske
V zastúpení: doc. PaedDr. Jozef Božík, PhD., primátor
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a. s., Partizánske
IBAN: SK23 0900 0000 0050 5246 9241
IČO: 00310905
DIČ: 2021278028
Variabilný symbol (VS): 1710095062
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:
Obchodné meno: X life s. r. o.
Miesto podnikania: Kyjevská 1633/4, 831 02 Bratislava – mestská časť Nové Mesto
Štatutárny orgán: Daniel Andráš, konateľ
Bankové spojenie:
IBAN:
IČO: 51423189
DIČ: 2120722648
Výpis z Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 126607/B
(ďalej len ako „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je v celosti výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske, a to pozemku na parcele registra „C“ číslo 4970/25 – zastavaná plocha a nádvorie v celkovej výmere 2 460 m², pozemku na parcele registra „C“ číslo 4970/42 – zastavaná plocha a nádvorie v celkovej výmere 766 m² a pozemku na parcele registra „C“ číslo 4970/52 – zastavaná plocha a nádvorie v celkovej výmere 4 120 m². Nehnuteľnosti sú zapísané v Okresnom úrade Partizánske, Katastrálny odbor na LV číslo 2533 vedenom pre katastrálne územie Partizánske. Na pozemkoch parciel registra „C“ číslo 4970/25 a číslo 4970/42 nie sú žiadne vecné bremená, ktoré by neumožňovali riadne užívať tieto pozemky. Na pozemku parcela registra „C“ číslo 4970/52 je pod Z 304/15 vecné bremeno podľa ust. § 20 zákona č.89/1987 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe tepla v spojení s ust. § 38 ods.4 zákona č. 657/2004 z.z. o tepelnej energetike v prospech: Technické služby mesta Partizánske s.r.o., so sídlom Nemocničná 979/1, 958 03 Partizánske.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časti pozemkov parcela registra „C“ číslo 4970/25, parcela registra „C“ číslo 4970/42 a parcela registra „C“ číslo 4970/52, bližšie špecifikované v bode 1. tohto článku na základe Uznesenia číslo 476/II/2025 z 21. riadneho

zasadnutia Mestskej rady v Partizánskom konanej dňa 4. februára 2025, aby ich dočasne užíval (ďalej ako „predmet nájmu“).

3. Nájomca ako stavebník bude realizovať stavby: „BYTOVÉ DOMY RIVERSTAR SEKCIA A, B, C, GARÁŽE MÄKKÝŠE, DOPRAVNÉ NAPOJENIE, SPEVNENÉ PLOCHY, SIETE a ZÁKLADNÁ TECH. INFRAŠTRUKTÚRA“, ktorá má byť uskutočnená aj na časti predmetu nájmu (ďalej aj ako „stavba“ alebo „projekt RIVERSTAR“).

Čl. II

Účel nájmu

Predmet nájmu vyšpecifikovaný v Čl. I tejto zmluvy bude nájomcom využitý výlučne na realizáciu jednotlivých objektov projektu RIVERSTAR nasledovne:

- a) časť pozemku parcela registra „C“ číslo 4970/25 – zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 80 m², katastrálne územie Partizánske, na účel: vybudovanie spevnených plôch,
 - b) časť pozemku parcela registra „C“ číslo 4970/25 – zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 329 m², katastrálne územie Partizánske, na účel: úprava zelených plôch,
 - c) časť pozemku parcela registra „C“ číslo 4970/42 – zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 156 m², katastrálne územie Partizánske, na účel: vybudovanie spevnených plôch,
 - d) časť pozemku parcela registra „C“ číslo 4970/42 – zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 275 m², katastrálne územie Partizánske, na účel: úprava zelených plôch,
 - e) časť pozemku parcela registra „C“ číslo 4970/52 – zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 7 m², katastrálne územie Partizánske, na účel: vybudovanie spevnených plôch.
- Spolu výmera všetkých častí pozemkov je 847 m².

Čl. III

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva nájomcovi súhlas s realizáciou plánovanej stavby na predmete nájmu a to na základe právoplatného stavebného povolenia. Ak nájomca vykoná zmeny na pozemku bez súhlasu prenajímateľa, bez právoplatného stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, alebo bez ďalšieho potrebného úradného povolenia je povinný na vyzvanie prenajímateľa uviesť pozemok na svoje náklady do pôvodného stavu a uhradiť pokutu vo výške jedného ročného nájomného v súlade s Čl. V. Ak nájomca neuvedie pozemok do pôvodného stavu do 30 dní od vyzvania, prenajímateľ má právo na okamžité skončenie nájmu. Povinnosť uviesť pozemok do pôvodného stavu nie je týmto dotknutá. V prípade, ak stavba alebo jej časť bude v rozpore s právoplatným stavebným rozhodnutím, tak nájomca je povinný odstrániť tento rozpor, tak aby stavba bola v súlade s týmto rozhodnutím.
2. Nájomca sa zaväzuje, že všetky náklady spojené s realizáciou stavby budú realizované výlučne z jeho finančných zdrojov, t. j. nebude požadovať od prenajímateľa pri realizácii stavby na predmete nájmu súčinnosť pri úhrade nákladov.
3. Nájomca sa zaväzuje, že pozemky tvoriace predmet nájmu budú využité výhradne na realizáciu plánovanej stavby, pričom plánovaná stavba bude realizovaná v súlade s príslušnými právnymi predpismi na základe právoplatného stavebného povolenia.
4. Nájomca nie je oprávnený bez vydania písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu do podnájmu inému užívateľovi, resp. iného užívania tretej osoby.
5. Prenajímateľ v prípade poruchy na inžinierskych sieťach nezodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu a nie je zodpovedný uhradiť škody pri jej odstraňovaní nájomcovi, ani tretej osobe.
6. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú zmenu svojej právnej subjektivity ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

Prenajímateľ je taktiež povinný oznámiť nájomcovi akékoľvek skutočnosti, ktoré sa týkajú predmetu plnenia tejto zmluvy.

7. Nájomca sa zaväzuje, že bude na predmete nájmu a jeho bezprostrednom okolí udržiavať čistotu a poriadok.
8. Nájomca sa zaväzuje, že všetky škody a závady, ktoré by počas nájomnej doby vznikli na predmete nájmu jeho používaním alebo zneužívaním, dá odstrániť na svoje náklady a tiež sa zaväzuje nahradiť škody, ktoré by spôsobil sám alebo osoby s ním spojené.
9. Nájomca prehlasuje, že skutkový a právny stav predmetu nájmu pozná a v takomto stave predmet nájmu preberá do nájmu.
10. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade poruchy na inžinierskych sieťach sprístupní prenajatý pozemok príslušným dotknutým právnickým a fyzickým osobám.
11. Nájomca vyhlasuje, že po ukončení doby nájmu si nebude nárokovat' náhradu výdavkov ním vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu.
12. V prípade, ak na predmete nájmu budú uskutočnené stavebné práce alebo iné úpravy pozemkov ale na stavbu nebude vydané kolaudačné rozhodnutie počas trvania nájomnej zmluvy, bude nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vrátiť predmet nájmu do pôvodného stavu pokiaľ sa s prenájomateľom nedohodne inak.
13. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne informovať prenájomateľa o akýchkoľvek zmenách projektu, ktoré sa dotýkajú prenajatých nehnuteľností.

Čl. IV **Doba nájmu**

Predmet nájmu vyšpecifikovaný v Čl. I tejto zmluvy prenájomateľ prenecháva nájomcovi do nájmu na dobu určitú – a to odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia do dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, avšak maximálne na 4 roky.

Čl. V **Nájomné a spôsob platenia**

1. Nájomné je stanovené na základe Uznesenia číslo 476/II/2025 z 21. riadneho zasadnutia Mestskej rady v Partizánskom konanej dňa 4. februára 2025.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné vo výške 4,57 €/m²/rok t. j. 847 x 4,57 = 3 870,79 € (slovom tritisícosemstosedemdesiat eur a sedemdesiatdeväť centov).
3. Nájomné platné pre rok 2025 sa nájomca zaväzuje zaplatiť podľa písomného oznámenia prenájomateľa.
4. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť v jednej platbe do 30.06. príslušného roka na účet prenájomateľa (vždy uviesť variabilný symbol) alebo do pokladne Mestského úradu Partizánske (vždy uviesť variabilný symbol).
5. V prípade, že nájomné nebude zaplatené v správnej výške (výška nájomného + valorizačný rozdiel) v dohodnutej lehote, alebo v lehote podľa výzvy, zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenájomateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roku o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim s účinnosťou vždy od 01.01. príslušného roka na celý príslušný kalendárny rok. Valorizácia nájomného sa prvýkrát uplatní s účinnosťou od 01.01.2026. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť podľa písomného oznámenia prenájomateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

Čl. VI Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou,
 - c) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve,
 - d) uplynutím doby nájmu.
2. Prenajímateľ aj nájomca môžu nájom pozemku vypovedať bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca nevyužíva prenajaté pozemky riadnym spôsobom na dohodnutý účel, primerane druhu pozemku,
 - b) nájomca užíva pozemky v rozpore s právnymi predpismi,
 - c) nájomca porušil povinnosti a podmienky, vyplývajúce z nájomnej zmluvy,
 - d) nájomca dal pozemok do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, alebo v rozpore s týmto súhlasom, resp. ak nájomca (podnájomca) neplní podmienky stanovené v udelenom písomnom súhlase,
 - e) nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - f) nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný),
 - g) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
 - h) ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajaté pozemky alebo trpí ich užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba pozemky vypratať,
 - i) ak nájomca zapríčinil, že nebude vydané niektoré z úradných povolení/ohlásení potrebných k užívaniu pozemku za účelom nájmu uvedeného v tejto zmluve, alebo ak takéto povolenie bolo/bude odňaté.
4. Nájomca môže od zmluvy odstúpiť z týchto dôvodov:
 - a) nesúhlasí so zvýšením nájomného a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - b) prenajímateľ urobil na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzuje jeho užívanie a účel, na ktorý je pozemok prenajatý,
 - c) odstúpením od Zmluvy na strane nájomcu z titulu neudelenia, resp. zrušenia povolení k prevádzke zo strany dotknutých štátnych a miestnych orgánov.
5. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
6. Ak dôjde k zrušeniu nájomnej zmluvy z niektorého dôvodu uvedeného v tomto článku, je nájomca povinný dňom, ktorým sa zmluva zrušuje, vypratať prenajatý pozemok a odovzdať ho prenajímateľovi, ak sa s prenajímateľom nedohodli inak. Za odovzdanie pozemku sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajímateľovi, že pozemok, ktorý mal doposiaľ v nájme mu odovzdáva. Oznámenie musí byť prenajímateľovi doručené najneskôr v deň, ktorým sa zmluva zrušuje.
7. Zmluvné strany súhlasia s tým, že akékoľvek oznámenia, požiadavky, alebo iné písomnosti vzniknuté na základe vzťahov založených touto zmluvou (ďalej len „dokumenty“) sa budú považovať za doručené, ak sú doručené osobne s potvrdením prevzatia druhou zmluvnou stranou. V prípade odoslania dokumentov doporučenou poštovou zásielkou na adresy zmluvných strán uvedené v tejto zmluve, sa dokumenty budú považovať za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou, alebo v prípade neprevzatia zásielky sa budú dokumenty považovať za doručené tretím dňom po ich uložení na príslušnej pošte, a to aj v prípade ak sa o ich uložení adresát nedozvedel. Ak niektorá zmluvná strana odmietne dokumenty prevziať, dňom doručenia dokumentov je deň odmietnutia prevzatia dokumentov.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len po dohode obidvoch zmluvných strán očíslovanými dodatkami ku zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Táto zmluva je zároveň dokumentom upravujúcim vzťah k pozemkom tvoriacim predmet nájmu pre účely vydania stavebného povolenia na vyššie uvedenú plánovanú výstavbu.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha, v ktorej sú vyznačené plochy pozemkov ktoré tvoria predmet nájmu.
4. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých 2 prevezme prenajímateľ a 1 prevezme nájomca.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené v tejto zmluve sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacej legislatívy SR.
6. Nájom podľa tejto zmluvy je v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Partizánske a platnou legislatívou SR o nakladaní s majetkom obce.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
8. Zmluva bola účastníkmi prečítaná a na znak toho, že obsahuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu i vlastnoručne podpísaná.

V Partizánskom, dňa:

V Partizánskom, dňa:

Nájomca:

Prenajímateľ:

Daniel Andráš
konateľ spoločnosti

doc. PaedDr. Jozef Božík, PhD.
primátor