

Zmluva o nájme pozemku č. OURV/2024/700
uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajíateľ: **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/: 1710091832
/ďalej len ako prenájomca/

a

Nájomca:
Obchodné meno: **OM-COO 43, s.r.o.**
Sídlo: Krajná 29, 821 04 Bratislava – mestská časť Ružinov
Štatutárny orgán: Jozef Ondruška, konateľ
Bankové spojenie:
IBAN:
IČO: 54 799 368
DIČ: 2121787954
Výpis z Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 162870/B
/ďalej len ako nájomca/
/prenajíateľ a nájomca ďalej spolu len ako „Zmluvné strany“/

uzatvárajú túto zmluvu (ďalej len "zmluva"):

Čl. I
Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku o veľkosti 1/1 k celku, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Malé Bielice, obec Partizánske, okres Partizánske a to na pozemku parcela číslo 451/29 – zastavaná plocha a nádvorie, výmera 145 m², nehnuteľnosť je zapísaná na Okresnom úrade Partizánske, katastrálny odbor na LV číslo 198 vedenom pre katastrálne územie Malé Bielice, obec Partizánske, okres Partizánske (ďalej len "Pozemok"). Na Pozemku sa nenachádzajú žiadne vecné bremená, ktoré by neumožňovali riadne užívať tento pozemok.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi Pozemok na Letisku Malé Bielice, bližšie špecifikovaný v bode 1. tohto článku o výmere 145 m², na základe Uznesenia číslo 364/VI/2024 z 12. riadneho zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Partizánskom konaného dňa 25. júna 2024, aby ho dočasne užíval (ďalej ako „predmet nájmu“).

Čl. II

Účel nájmu

Predmet nájmu vyšpecifikovaný v Čl. I tejto zmluvy bude nájomcom využitý na účel: nájom pozemku pod hangárom - budovou so súpisným číslom 234, postavenou na Pozemku a zapísanou na Okresnom úrade Partizánske, katastrálny odbor na LV číslo 733 vedenom pre katastrálne územie Malé Bielice, obec Partizánske, okres Partizánske (ďalej len "Hangár"), ktorý je vo výlučnom vlastníctve nájomcu.

Čl. III

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu 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. Ak nájomca neuvedie predmet nájmu do pôvodného stavu do 30 dní od vyzvania, prenajímateľ má právo na okamžité skončenie nájmu. Povinnosť uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu nie je týmto dotknutá.
2. Nájomca nie je oprávnený bez vydania písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu do podnájmu inému užívateľovi, resp. iného užívania tretej osoby.
3. Táto zmluva nenahrádza žiadne z úradných povolení, ktoré sú potrebné k vybudovaniu alebo k prevádzkovaniu prenajatého pozemku na povolený účel.
4. Prenajímateľ v prípade poruchy na inžinierskych sieťach nezodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu a nie je zodpovedné uhradiť škody pri jej odstraňovaní nájomcovi, ani tretej osobe. Mesto Partizánske nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú počas prenájmu predmetu nájmu /napr. na inžinierskych sieťach, úraz a pod./.
5. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú zmenu svojej právnej subjektivity ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli podstatným spôsobom ovplyvniť nájomný vzťah. Prenajímateľ je taktiež povinný oznámiť nájomcovi akékoľvek skutočnosti, ktoré sa týkajú predmetu plnenia tejto zmluvy.
6. Nájomca na predmete nájmu všetky úpravy vykoná na vlastné náklady.
7. Nájomca sa zaväzuje, že jeho činnosťou nebude obmedzené a ohrozené bezprostredné okolie prenajatého predmetu nájmu.
8. Nájomca sa zaväzuje, že bude na prenajatom predmete nájmu a jeho bezprostrednom okolí udržiavať čistotu a poriadok a zabezpečovať, aby nedochádzalo k rušeniu nočného klľudu.
9. 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.
10. Nájomca vyhlasuje, že skutkový a právny stav predmetu nájmu pozná a v takomto stave predmet nájmu preberá do nájmu. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
11. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade poruchy na inžinierskych sieťach sprístupní prenajatý predmet nájmu príslušným dotknutým právnickým a fyzickým osobám oprávneným odstraňovať predmetné poruchy na inžinierskych sieťach na nevyhnutne potrebný čas.
12. Nájomca vyhlasuje, že po ukončení doby nájmu si nebude nárokovat' náhradu výdavkov ním vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu.
13. Nájomca sa zaväzuje zmluvu zapísať do katastra nehnuteľnosti podľa § 1 zákona č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnosti (katastrálny zákon) do 3 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

Čl. IV

Doba nájmu

Predmet nájmu vyšpecifikovaný v Čl. I tejto zmluvy prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu na dobu neurčitú, pričom doba nájmu začína plynúť od 20.12.2024.

Čl. V

Nájomné a spôsob platenia

1. Nájomné je stanovené na základe Uznesenia číslo 364/VI/2024 z 12. riadneho zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Partizánskom konaného dňa 25. júna 2024.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné vo výške 1,878 €/m²/rok, t. j. 1,878 x 145 = 272,31 €/rok (slovom dvestosedemdesiatdva eur a tridsaťjeden centov)
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť sumu nájomného za obdobie od 20.12.2024 do 31.12.2024 vo výške 8,95 € (slovom osem eur a deväťdesiatpäť centov) a zároveň sa nájomca zaväzuje uhradiť cenu za vypracovanie znaleckého posudku č. 50/2023 zo dňa 13.05.2024 vo výške 130 € (slovom jednototridsať eur) najneskôr do 31.12.2024 na účet prenajíateľ'a (uviesť variabilný symbol) alebo do pokladne Mestského úradu Partizánske (uviesť variabilný symbol).
4. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť v jednej platbe do 30.06. príslušného kalendárneho roka na účet prenajíateľ'a (vždy uviesť variabilný symbol) alebo do pokladne Mestského úradu Partizánske (vždy uviesť variabilný symbol).
5. Nájomca vyhlasuje, že užíva predmet nájmu v období od 11.03.2024 do 19.12.2024 bez právneho dôvodu, pričom sa zaväzuje uhradiť prenajíateľ'ovi za toto obdobie sumu vo výške 211,86 € (slovom dvestojedenásť eur a osemdesiatšesť centov) a to najneskôr do 31.12.2024 na účet prenajíateľ'a (uviesť variabilný symbol) alebo do pokladne Mestského úradu Partizánske (uviesť variabilný symbol).
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 01.01.2025. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť podľa písomného oznámenia prenajíateľ'a. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.
7. 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 prenajíateľ'ovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. V prípade, že nájomný vzťah podľa tejto zmluvy netrvá celý kalendárny rok a ročné nájomné už bolo nájomcom podľa tejto zmluvy zaplatené, prenajíateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi alikvotnú časť zaplateného ročného nájomného, zodpovedajúceho počtu kalendárnych dní, počas ktorých nájomný vzťah v príslušnom kalendárnom roku netrval. Vrátenie alikvotnej časti zaplateného ročného nájomného sa uskutoční na bankový účet nájomcu najneskôr do 30 dní odo dňa ukončenia tejto zmluvy.

Čl. VI

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:

- a) dohodou zmluvných strán ku konkrétnemu dňu,
 - b) písomnou výpoveďou,
 - c) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve s účinkami "ex nunc".
2. Prenajímateľ aj nájomca môžu nájom pozemku vypovedať bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná 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 nájomca ani po doručení predchádzajúcej písomnej výzvy prenajímateľa, v ktorej mu bola poskytnutá primeraná lehota na nápravu, nie však kratšia ako 15 kalendárnych dní, nevykoná nápravu, a:
- 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 tejto 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) nájomca podstatne zmenil druh Pozemku,
 - f) nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný) po dobu dlhšiu ako 30 kalendárnych dní,
 - 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 Čl. II, 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.
5. 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.
6. Pre účely doručovania písomností týkajúcich sa tejto zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručенú:
- a) momentom osobného doručenia s potvrdením prevzatia druhou zmluvnou stranou,
 - b) momentom doručenia doporučenou poštovou zásielkou na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy,
 - c) momentom doručenia do elektronickej schránky,
 - d) tretím dňom odo dňa uloženia písomnosti na pošte, a to aj v prípade, ak sa o ich uložení adresát nedozvie,
 - e) odmietnutím adresáta prevziať zásielku.

Čl. VII Závěrečné ustanovenia

1. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len po dohode obidvoch zmluvných strán písomnými a očíslovanými dodatkami ku zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je kópia katastrálnej mapy.
3. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých 2 rovnopisy prevezme prenajímateľ a 1 rovnopis prevezme nájomca.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené v tejto zmluve sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi v Slovenskej republike.
5. 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 (podľa § 9aa ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí).
6. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej 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.
7. 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 :

Jozef Ondruška
konateľ spoločnosti

doc. PaedDr. Jozef Božik, PhD.
primátor