

ZMLUVA
o nájme nehnuteľností
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

PRENAJÍMATEĽ : **Mesto Rajec**
so sídlom **Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec**
IČO : 00 321 575
v mene koná : **Ing. Ján Rybárik, primátor mesta**
zvolený za primátora Mesta Rajec dňa 15.11.2014, podľa osvedčenia
o zvolení za primátora mesta zo dňa 15.11.2014
Bankové spojenie : **VÚB, a.s.**
Číslo účtu : **23621432/0200**

NÁJOMCA : **MATEA, s.r.o.**
so sídlom **Vojtecha Tvrdeho 793/21, 010 01 Žilina**
IČO 36389668
v mene koná **JUDr. Michal Krnáč, konateľ oprávnený konať**
a podpisovať samostatne
Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina,
oddiel Sro, vložka číslo 11986/L

Článok I.
Úvodné ustanovenie

1.1. Prenajímateľ je v celosti výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Rajec, stavby domu súpisné číslo 606, touto stavbou zastavaného pozemku KNC parcely číslo 96 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 326 m² a pozemku KNC parcely č. 97/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 124 m². Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade v Žiline, katastrálnom odbore na liste vlastníctva č. 1500 vedenom pre katastrálne územie Rajec (ďalej len predmet nájmu).

1.1.1. Stavba domu súp. č. 606 je neudržiavaná, dlhodobo neboli na stavbe vykonané žiadne stavebné ani iné udržiavacie opravy, neužíva sa viac ako 30 rokov, je odpojená od dodávky všetkých energií.

1.2. Prenechanie predmetu nájmu do užívania nájomcovi schválilo Mestské zastupiteľstvo v Rajci na zasadnutí dňa 21. mája 2015 Uznesením číslo 57/2015, ktoré je súčasťou tejto zmluvy ako príloha 1/, podľa § 9a, ods. 9, písm. c/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré sú dané tým, že nájomca ako výlučný vlastník nehnuteľností v katastrálnom území Rajec, stavby súp. č. 151 (výrobná hala), touto stavbou zastavaného pozemku KNC parcely číslo 85 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1592 m², stavby bez súpisného čísla (hospodárska budova) a touto stavbou zastavaného pozemku KNC parc. č. 98 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 445 m² a pozemku KNC parc. č. 97/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 102 m², zapísaných v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore na liste vlastníctva číslo 4042, predložil Mestu Rajec zámer prestavby výrobnej haly postavenej na pozemku KNC parc. č. 85 na polyfunkčný objekt (nájomné byty a obchodné priestory) podľa predloženej projektovej dokumentácie a keďže nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom nájmu bezprostredne susedia s nehnuteľnosťami určenými na prestavbu, nájomca predmet nájmu plánuje využiť na účel riešenia infraštruktúry súvisiacej s plánovanou prestavbou, ktorá prispeje k novej estetickej hodnote a lepšiemu funkčnému využitiu centra mesta Rajec.

Článok II. Predmet nájmu a účel nájmu

2.1. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu do užívania titulom nájmu nehnuteľnosti v katastrálnom území a obci Rajec,
- dom súpisné číslo 606 postavený na pozemku KNC parcele číslo 96
- pozemky
 KNC parcelu číslo 96 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 326 m²,
 KNC parcelu číslo 97/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 124 m²,
zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1500 vedenom pre kat. úz. Rajec

na účel riešenia a vybudovania infraštruktúry súvisiacej s plánovanou prestavbou nehnuteľností vo vlastníctve nájomcu, opísaných v článku I. ods. 1.2. tejto zmluvy, ktorá prispeje k novej estetickej hodnote a lepšiemu funkčnému využitiu centra mesta Rajec.

2.2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo akéhokoľvek iného užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti nájomnom je dôvodom na odstúpenie prenajímateľa od tejto zmluvy.

Článok III. Nájomné, platobné podmienky Cena nájmu

3.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné za
a) stavbu domu súp. č. 606 vo výške 100,00 € ročne
b) pozemkov tvoriacich predmet nájmu vo výške 0,50 €/m²/ rok, teda spolu za 450 m² sumu 225,00 €.

3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ktorých nevyhnutnosť sa vyskytne v priebehu trvania nájmu a nie sú uvedené v tejto zmluve a všetky poplatky za služby, ktoré si objedná v súvislosti s prevádzkou činnosti v predmete nájmu nájomca, bude platiť výlučne nájomca na vlastné náklady.

3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné vždy na obdobie jedného kalendárneho roka vopred (spolu vo výške 325,00 €), na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, so splatnosťou 31.01. príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu v tvare IBAN : SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v peňažnej hotovosti do pokladne prenajímateľa.

3.4. Pomerná časť nájomného za obdobie roka 2015 je splatná do 5 dní odo dňa, kedy nadobudne účinnosť táto zmluva, na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu v tvare IBAN : SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v peňažnej hotovosti do pokladne prenajímateľa.

3.5. Zmluvné strany sa dohodli, že výška ročného nájomného bude počas nasledujúcich rokov platnosti tejto zmluvy každý rok zvýšená o percentuálny medziročný nárast miery inflácie verejne vyhlásený Štatistickým úradom SR, alebo Eurostatom, Štatistickým úradom Európskych spoločností, vždy od 01.01. príslušného kalendárneho roka. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi zvýšené nájomné vždy od 01.01. nasledujúceho kalendárneho roka počas celej doby trvania nájmu.

Cena nájmu zvýšená o index inflácie v príslušnom kalendárnom roku bude základom pre zvýšenie výšky nájomného na nasledujúci rok. Nájomné sa v žiadnom prípade v nadväznosti na zmeny indexu nebude znižovať, len zvyšovať.

3.6. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a ostatných platieb, ktoré je nájomca povinný platiť na základe tejto zmluvy (porušenia povinnosti platiť riadne a včas), sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania s platením.

Článok IV. Doba nájmu a skončenie nájmu

- 4.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 40 rokov.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom je možné ukončiť :
- a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou prenajímateľa
 - c) výpoveďou nájomcu
- 4.3. Dohodnutá výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4.4. Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájmu predmet nájmu vypratáť a odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu a opotrebeniu a dohodnutému účelu nájmu, v lehote do 3 dní odo dňa skončenia nájmu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po skončení nájmu spíšu zmluvné strany protokol, v ktorom budú zapísané prípadné vady a poškodenia predmetu nájmu zistené obhliadkou.
- 4.5. V prípade omeškania nájomcu s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi viac ako 3 dni, nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas k vyprataniu priestorov tvoriacich predmet nájmu s tým, že prenajímateľ je oprávnený akýmkoľvek spôsobom vstúpiť do predmetných priestorov a vecí, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu uskladniť, pričom prenajímateľ je povinný nájomcu upovedomiť o mieste uskladnenia jeho vecí.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa :

- prenechať nájomcovi do užívania predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel
- poskytnúť nájomcovi na jeho požiadanie potrebnú konzultačnú a poradenskú súčinnosť týkajúcu sa predmetu nájmu vo vzťahu k účelu užívania, ktorý je dohodnutý v tejto zmluve,
- vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu a dodržiavania bezpečnostných predpisov zo strany nájomcu
- schvaľovať nájomcom predložené návrhy na nakladanie s predmetom nájmu a udeľovať nájomcovi predchádzajúci súhlas s vykonaním investícií na prípadné zhodnotenie predmetu nájmu, rozsah zhodnotenia, prípadne potreby udeliť súhlas na asanáciu stavby
- schvaľuje nájomcom predložený plán nakladania s predmetom nájmu

5.2. Nájomca má právo a zaväzuje sa :

- platiť prenajímateľovi nájomné riadne a včas, v termínoch splatnosti uvedených v zmluve,
- zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa,
- písomne oznámiť nájomcovi predpokladaný termín vykonania akýchkoľvek prác na predmete nájmu minimálne 10 dní pre začatím vykonávania prác
- na vlastné náklady vykonávať všetky prenajímateľom vopred schválené práce a investície na predmete nájmu, ktoré je povinný vykonávať tak, aby pri prácach nevznikla škoda na cudzom majetku alebo na zdraví osôb
- v zimnom období zabezpečovať odpratávanie snehu z pozemkov, ktoré sú predmetom nájmu a zabezpečovať zimnú údržbu predmetu nájmu

- rešpektovať dohodnutý účel nájmu tak, aby v dôsledku činnosti nájomcu nedošlo k žiadnym škodám a poškodeniu majetku prenajímateľa ani iných osôb, a to ako z dôvodov na strane nájomcu, tak i so zreteľom na práva a povinnosti tretích osôb vo vzťahu k činnosti vykonávanej nájomcom a vzťahmi s tým súvisiacimi,
- bez zbytočného odkladu oznámiť a dodatočne aj písomne nahlásiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných prác na predmete nájmu, prípadne ohlásiť hroziace nebezpečenstvo vzniku škody,
- zaplatiť prenajímateľovi v plnom rozsahu všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, ktoré vzniknú z príčinnej súvislosti s nečinnosťou nájomcu pri povinnosti nahlásiť prenajímateľovi potreby opráv, o vykonaní ktorých rozhoduje prenajímateľ,
- nájomca je povinný pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, STN, bezpečnostné, protipožiarne predpisy aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky,
- Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarna ochrana), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
- Nájomca je povinný zabezpečovať v súlade s platnou právnou úpravou všetky povinné revízie a odborné skúšky všetkých plynových, elektrických a technických zariadení, ktoré budú zabudované pod povrch pozemkov, ktoré sú predmetom nájmu
- Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase podnájmu budú nachádzať v Predmete nájmu
- Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
- Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a platných právnych predpisov a kontroly účelu užívania predmetu nájmu nájomcom.

5.3. Nájomca prehlasuje, že stav predmetu nájmu mu je dostatočne známy a že tento je spôsobilý na účel dohodnutý v tejto zmluve.

Článok VI.

Platnosť a účinnosť kúpnej zmluvy

6.1. Zmluva o nájme je platná dňom, kedy bude podpísaná obidvoma zmluvnými stranami.

6.2. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník), v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, táto Zmluva o nájme nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle predávajúceho.

6.2.1. Ak zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, podľa ust. § 47a ods. 4/ Občianskeho zákonníka platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

Článok VII.

Osobitné dojednania

7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že budú vzájomne spolupracovať a poskytovať si vopred informácie týkajúce sa predmetu nájmu a jeho využitia na dohodnutý účel.

**Článok VIII.
Záverečné ustanovenia**

- 8.1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, spravujú sa právne vzťahy medzi zmluvnými stranami platnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich predpisov.
- 8.2. Zmluva je spísaná a vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dva rovnopisy.
- 8.3. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov, pre platnosť ktorých sa vyžaduje vlastnoručný podpis všetkých účastníkov zmluvy.
- 8.4. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že sa s jej obsahom oboznámili, že sú oprávnení takúto zmluvu uzatvoriť a pri plnom vedomí po oboznámení sa s jej obsahom zmluvu bez nátlaku vlastnoručne podpisujú.

Rajec, 22. mája 2015

Rajec, 22. mája 2015

PRENAJÍMATEL :
Mesto Rajec

NÁJOMCA :
MATEA, s.r.o.

.....
Ing. Ján Rybárik
primátor mesta

.....
JUDr. Michal Krnáč, konateľ

**Výpis z uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 57/2015
konaného dňa 21.mája 2015**

Mestské zastupiteľstvo

I. schvaľuje

prenechanie domu s.č. 606 na ul. Štúrovej v Rajci, postaveného na pozemku parcela č. 96 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 326 m², pozemku KNC parcela č. 97/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 124 m² evidované na liste vlastníctva č. 1500 vlastníka Mesto Rajec do nájmu

- žiadateľovi: MATEA, s.r.o. Vojtecha Tvrdého 793/21, 010 01 Žilina, IČO: 36389668, zapísanej v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka číslo 11986/L
- za účelom: realizáciou technickej infraštruktúry z dôvodu realizácie zámeru prestavby susediacej výrobnéj haly s.č. 151, postavenéj na pozemku KNC parc. č. 85 na polyfunkčný objekt (nájomné byty a obchodné priestory) podľa predloženej projektovej dokumentácie.
- cenu nájmu: dom s.č. 606 za cenu 100,- €/rok, za pozemok parc. č. 96 k.ú. Rajec a pozemok parc. č. 97/1 k.ú. Rajec cena 0,50 €/m²/rok.
- na dobu určitú 40 rokov

v zmysle § 9a, ods. 9, písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov – dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorý je daný tým, že žiadateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností v katastrálnom území Rajec, stavby súp. č. 151 (výrobná hala) a touto stavbou zastavaného pozemku KNC parcely číslo 85 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1592 m², stavby bez súpisného čísla (hospodárska budova) a touto stavbou zastavaného pozemku KNC parc. č. 98 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 445m² a pozemku KNC parc. č. 97/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 102 m², zapísaných v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore na liste vlastníctva číslo 4042, z dôvodu predloženia zámeru prestavby výrobnéj haly postavenéj na pozemku KNC parc. č. 85 na polyfunkčný objekt (nájomné byty a obchodné priestory) podľa predloženej projektovej dokumentácie a keďže nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto zámeru bezprostredne susedia s nehnuteľnosťami určenými na prestavbu, nájomca v súvislosti s predloženým zámerom požiadal o dlhodobý nájom uvedeného majetku mesta z dôvodu riešenia infraštruktúry súvisiacej s plánovanou prestavbou. Osobitný zreteľ je daný plánovaným zámerom záujemcu, v súvislosti s ktorým využije aj nehnuteľnosti v majetku mesta, ktoré sú zanedbané, neudržiavané, neužívajú sa viac ako 30 rokov a nie je daný žiadny predpoklad ich využitia pre potreby mesta. Nakoľko sa jedná o plánovanú prestavbu výrobnéj haly, ktorá je účelom svojho využitia nevhodným prvkom centra mesta, osobitný zreteľ je daný aj tým, že plánovaná prestavba prispeje k novej estetickéj hodnote a lepšiemu funkčnému využitiu centra mesta Rajec

II. konštatuje,

že zámer prenechania majetku mesta do nájmu je zverejnený na úradnej tabuli mesta a webovej stránke mesta od 07.05.2015 do konania MZ.

Ing. Ján Rybárik, v.r.
primátor mesta

Za správnosť výpisu: Alena Uriková