



Zmluva o nájme časti pozemkov v katastrálnom území Rajec

ustanovená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

prenajímateľ :

MESTO RAJEC so sídlom Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec
IČO 00 321 575

v mene Mesta Rajec koná Ing. Ján Rybárik, primátor mesta, zvolený do funkcie dňa 15.11.2014, podľa osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 15.11.2014

Bankové spojenie : VÚB, a.s., pobočka Rajec

Číslo účtu v tvare IBAN : SK46 0200 0000 0000 2362 1432

(ďalej len Prenajímateľ)

nájomca :

BINEKO, spol. s r. o. so sídlom Javorová 164, 015 01 Rajec
IČO 36 013 391

v mene spoločnosti konajú Ing. Ivan Bajzík a Ľubomír Píala,
konatelia spoločnosti, oprávnení konať v mene spoločnosti najmenej
dvaja konatelia spoločne

Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro,
vložka číslo 3721/L

(ďalej len Nájomca)

súhlasne vyhlásili, že sú k uzatváraniu právnych úkonov oprávnení a k právnym úkonom spôsobilí,
uzatvárajú túto Zmluvu o nájme pozemkov za nasledovného obsahu a podmienok

Článok I. Úvodné ustanovenie

1.1. Prenajímateľ je v celosti výlučným vlastníkom pozemkov v katastrálnom území Rajec, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade v Žiline, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva číslo 1500 ako parcely registra C evidované na katastrálnej mape :

KNC parcelné č. 467/6 o výmere 3113 m², druh pozemku : zastavané plochy a nádvoria

KNC parcelné č. 467/7 o výmere 5121 m², druh pozemku : ostatné plochy

KNC parcelné č. 467/8 o výmere 2540 m², druh pozemku : ostatné plochy

KNC parcelné č. 474/1 o výmere 2956 m², druh pozemku : zastavané plochy a nádvoria

KNC parcelné č. 474/4 o výmere 101 m², druh pozemku : zastavané plochy a nádvoria

KNC parcelné č. 2149/1 o výmere 7239 m², druh pozemku : zastavané plochy a nádvoria

1.1.1. Prenajímateľ preukazuje vlastnícke právo k pozemkom opísaným v bode 1.1. tohto článku zmluvy zápisom na liste vlastníctva 1500 vedenom pre kat. územie Rajec, v zápise pod B1/ v 1/1.

1.2. Nájomca predložil prenajímateľovi žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy na užívanie časti pozemkov v katastrálnom území Rajec, v rozsahu podľa technickej dokumentácie, teda častí pozemkov s uvedením výmery takto (ďalej len Predmet nájmu) :

KNC parcelné č. 467/6 o výmere 81,63 m² druh pozemku : zastavané plochy a nádvoria

KNC parcelné č. 467/7 o výmere 193,51 m² druh pozemku : ostatné plochy

KNC parcelné č. 467/8 o výmere 73,90 m² druh pozemku : ostatné plochy

KNC parcelné č. 474/1 o výmere 71,00 m² druh pozemku : zastavané plochy a nádvoria

KNC parcelné č. 474/4 o výmere 5,00 m² druh pozemku : zastavané plochy a nádvoria

KNC parcelné č. 2149/1 o výmere 68,87 m² druh pozemku : zastavané plochy a nádvoria

za účelom práva užívania časti pozemkov v katastrálnom území Rajec cez ktoré vedú tepelno-technické zariadenia CZT vo vlastníctve nájomcu.

1.2.1. Technická dokumentácia tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej príloha 1/.

1.3. Účelom a predmetom stavby je rekonštrukcia resp. výmena vonkajších teplovodných rozvodov, slúžiacich pre vykurovanie a distribúciu tepla + TÚV s cirkuláciou na sídlisku Juh v meste Rajec. Výmena sa vykonáva na základe opotrebovanosti, vysokej poruchovosti a zvýšenia hospodárnosti distribúcie tepla. Výmena rozvodov nezmení svoj účel, rozvody budú slúžiť naďalej na distribúciu média slúžiaceho pre vykurovanie a dodávku TV pre bytové domy a MŠ. Rekonštruovaná trasa rozvodov ÚK a TV s cirkuláciou (teplovodu) sa nachádza medzi existujúcimi obytnými blokmi na uliciach Alexyho, Mudrochova a Fullova. Rozvody sú navrhované bez kanálového z preizolovaného potrubia oceľového a plastového. Trasy jednotlivých vetiev sa začínajú na výstupe z kotolne Juh hlavnými uzávermi a končia uzávermi v jednotlivých objektoch – merných bodoch.

Delenie trás teplovodu je nasledovné :

Trasa A: objekty č. 908, 909, 929, 931, 936 a 937 (ÚK + TV)

Trasa B: objekt MŠ (TV odbočka pri bloku č. 2, ÚK vedené priamo z kotolne)

Celková priama dĺžka rekonštruovanej trasy teplovodu je 502,91 m.

Článok II.

Predmet nájmu a účel nájmu

2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania časti pozemkov v katastrálnom území Rajec, v rozsahu výmery, ktorá zodpovedá priloženej technickej dokumentácii takto :

KNC parcelné č. 467/6	druh pozemku : zastavané plochy a nádvorcia,	o výmere 81,63 m²
KNC parcelné č. 467/7	druh pozemku : ostatné plochy,	o výmere 193,51 m²
KNC parcelné č. 467/8	druh pozemku : ostatné plochy,	o výmere 73,90 m²
KNC parcelné č. 474/1	druh pozemku : zastavané plochy a nádvorcia,	o výmere 71,00 m²
KNC parcelné č. 474/4	druh pozemku : zastavané plochy a nádvorcia,	o výmere 5,00 m²
KNC parcelné č. 2149/1	druh pozemku : zastavané plochy a nádvorcia,	o výmere 68,87 m²
predmet nájmu		spolu o výmere 493,91 m²

2.2. Pri kolaudácii stavby bude vypracovaný geometrický plán, ktorým budú presne zamerané pozemky a ich výmery, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy s tým, že upresnenie predmetu nájmu podľa geometrického plánu zmluvné strany učinia formou písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý sa zaväzujú uzavrieť v lehote do 30 dní skončenia kolaudačného konania.

2.3. Prenechanie časti pozemkov (v rozsahu tak ako je uvedené v bode 2.1. tohto článku zmluvy) do nájmu Nájomcovi schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec dňa 11. apríla 2017 Uznesením číslo 22/2017, podľa ustanovenia § 9a, ods. 9 písm. c/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktorý je daný tým, že sa jedná o pozemky cez ktoré vedú tepelno-technické zariadenia CZT vo vlastníctve nájomcu – spoločnosti BINEKO, spol. s r.o.. Nájomca na uvedených pozemkoch plánuje rekonštrukciu resp. výmenu vonkajších teplovodných rozvodov slúžiacich pre distribúciu TV + TÚV s cirkuláciou na sídlisku juh v meste Rajec. Výmena sa vykonáva na základe opotrebovanosti, vysokej poruchovosti rozvodov a zvýšenia hospodárnosti distribúcie tepla. Výmena rozvodov nezmení svoj účel a rozvody budú slúžiť naďalej na distribúciu média slúžiaceho pre distribúciu a dodávku teplej vody pre bytové domy a MŠ. Nájomca má záujem predmetné pozemky užívať len na účel vedenia potrubných trás slúžiacich na centrálné zásobovanie teplom časti Mesta Rajec. Trasy jednotlivých vetiev sa začínajú na výstupe z kotolne Juh hlavnými uzávermi a končia uzávermi v jednotlivých objektoch. Delenie trás je nasledovné :

Trasa A: objekty číslo 908, 909, 929, 931, 936 a 937 (ÚK+TV)

Trasa B: objekt MŠ (TV odbočka pri bloku číslo 2, ÚK vedené priamo z kotolne)

Celková priama dĺžka rekonštruovanej trasy teplovodu je 502,91 m.

2.2.1. Uznesenie Mestského zastupiteľstva Mesta Rajec č. 22/2017 zo dňa 11. apríla 2017 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha 2/.

2.3. Účel nájmu : nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel vedenia potrubných trás slúžiacich na centrálné zásobovanie teplom časti Mesta Rajec a na účel rekonštrukcie resp. výmeny

vonkajších teplovodných rozvodov slúžiacich pre vykurovanie a distribúciu teplej vody s cirkuláciou na sídlisku juh v meste Rajec v nadväznosti na zapojenie sa nájomcu do výzvy na predkladanie žiadostí o poskytnutie nenávratného finančného príspevku, ktorá je zameraná na výstavbu, rekonštrukciu a modernizáciu rozvodov.

Článok III. Doba nájmu

3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájom sa uzatvára na dobu 25 rokov odo dňa, kedy táto zmluva nadobudne účinnosť.**

3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že platnosť tejto zmluvy a nájomný vzťah je možné ukončiť:

a) **dohodou zmluvných strán o skončení zmluvného vzťahu**

b) **odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak nastanú právne skutočnosti :**

- nájomca prenechá predmet nájmu do užívania iným osobám bez súhlasu prenajímateľa

- nájomca podstatným spôsobom zmení druh pozemku bez súhlasu prenajímateľa, alebo ho bude užívať na iný ako dohodnutý účel;

- ak prenajímateľ bude potrebovať predmet nájmu alebo jeho časť pre účely slúžiace verejnému záujmu,

c) **odstúpením nájomcu od zmluvy v prípade,** ak Prenajímateľ vykonal na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je pozemok prenajatý

Doručením odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane zmluva zaniká.

d) **výpoveďou zmluvy zo strany prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu bez uvedenia dôvodu,** v dohodnutej trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane

e) **výpoveďou zmluvy zo strany Nájomcu kedykoľvek počas trvania nájmu bez uvedenia dôvodu** v dohodnutej trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok IV. Nájomné a platobné podmienky

4.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie Predmetu nájmu (493,91 m²) vo výške €1,00/m²/rok, čo vo finančnom vyčíslení predstavuje **nájomné vo výške € 493,91 ročne (slovom : štyristodevät'desiattri eur, deväťdesiatjeden centov ročne).**

4.1.1. Výška nájomného bola schválená Mestským zastupiteľstvom Mesta Rajec Uznesením číslo 22/2017, ktoré sa konalo dňa 11. apríla 2017.

4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné (vždy za obdobie od 01.01. do 31.12. príslušného kalendárneho roka), počas doby trvania nájmu je splatné 31.03. príslušného kalendárneho roka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, 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.

4.2.1. Pomerná časť nájomného za obdobie roka 2017 je splatná v lehote do 15 dní odo dňa, kedy nadobudne účinnosť táto zmluva na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, bezhotovostným prevodom 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.

4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením splatného nájomného je nájomca povinný platiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania s platením.

4.4. Počnúc kalendárnym rokom 2018 v každom roku trvania nájmu vzniká Prenajímateľovi právo jednostranne zvýšiť nájomné za predmet nájmu, pričom Prenajímateľ môže nájomné zvýšiť najviac

o mieru medziročnej inflácie v Slovenskej republike meranej indexom spotrebiteľských cien. Právo takto zvýšiť nájomné má Prenajímateľ každoročne, pričom základom, z ktorého sa zvýšenie v danom roku vypočíta, je dojednané nájomné a v ďalších rokoch zvýšenia naposledy Prenajímateľom podľa tohto bodu zvýšené nájomné.

4.4.1. Nájomca uznáva práva Prenajímateľa popísané v bode 4.4. tohto článku a zaväzuje sa počnúc rokom 2018 v každom roku takto ním zvýšené nájomné platiť, počnúc kalendárnym mesiacom nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bude Nájomcovi doručené písomné oznámenie Prenajímateľa o zvýšení nájomného v súlade s touto zmluvou.

4.4.2. Za hodnoverný údaj o miere inflácie podľa bodu 4.4. tohto článku sa pokladá hodnota uvedená v písomnom oznámení príslušnej správy Štatistického úradu SR (alebo iného kompetentného úradu), ktorého kópiu je Prenajímateľ povinný pripojiť k písomnému oznámeniu o zvýšení nájomného.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Nájomca je povinný a zaväzuje sa :

- a) Platiť riadne a včas nájomné v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve;
- b) Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a preberá ho v tomto stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- c) Užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel uvedený v tejto zmluve a splniť záväzky v tejto zmluve uvedené;
- d) Po ukončení nájmu odovzdať Prenajímateľovi pozemky v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu, zhodnotené, bez nároku na náhradu nákladov vynaložených na ich zhodnotenie, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak;
- e) Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie platných bezpečnostných a protipožiarnych predpisov pri užívaní predmetu nájmu aj pri vykonávaní rekonštrukčných prác,
- f) Umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu užívania predmetu nájmu (časti pozemkov) z hľadiska dodržiavania zmluvne dohodnutých podmienok;
- g) Nahraďiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu v dôsledku toho, že nájomca poruší alebo nebude plniť povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo platných právnych predpisov; nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi nahraďiť škodu uvedením do pôvodného stavu alebo peňažným plnením podľa vyčíslenia škody prenajímateľom;
- h) Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu zabezpečiť dodržiavanie zákona o životnom prostredí;
- i) Akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie.

5.2. Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa :

- a) Odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom k užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu;
- b) prenajímateľ strpí polozenie potrubí CZT a ich prevádzkovanie, zdrží sa v ich pásme vykonávania takých zemných alebo stavebných činností, ktoré by mali za následok poškodenie potrubí,
- c) v prípade realizácie zemných alebo stavebných prác na predmete nájmu, ktoré by akýmkoľvek spôsobom zasahovali do pásme potrubí CZT, daná skutočnosť sa nájomcovi vopred oznámi,
- d) Vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu (pozemkov);
- e) Požadovať od nájomcu vysvetlenia týkajúce sa užívania predmetu nájmu;
- f) Poskytnúť nájomcovi na jeho požiadanie potrebnú konzultačnú a poradenskú súčinnosť pri plnení jeho povinností a uplatňovaní práv, vyplývajúcich z tejto zmluvy, prípadne ktorých vykonanie sa stane nevyhnutným počas platnosti tejto zmluvy;
- g) Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu;

**Článok VI.
Osobitné dojednanie**

6.1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.2. Nájomca je oprávnený vykonávať nevyhnutné úkony spojené s opravou, údržbou alebo odstránením havarijného stavu potrubných vedení centrálného zásobovania teplom. Tieto práce je povinný nahlásiť prenajímateľovi.

**Článok VII.
Záverečné ustanovenia**

7.1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, spravujú sa právne vzťahy medzi zmluvnými stranami podľa platných ustanovení Občianskeho zákonníka a súvisiacich predpisov.

7.2. Zmluva je vypracovaná v štyroch originálnych rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a Nájomca dva rovnopisy.

7.3. Meniť a dopĺňať túto zmluvu možno len formou písomných dodatkov, pre platnosť ktorých sa vyžaduje vlastnoručný podpis obidvoch účastníkov zmluvy.

7.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy bude podpísaná všetkými zmluvnými stranami.

7.5. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, je táto zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

7.6. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ním, na dôkaz čoho túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

v Rajci dňa

Prenajímateľ :
MESTO RAJEC

.....
Ing. Ján Rybárik
primátor mesta

v Rajci dňa

Nájomca :
BINEKO, spol. s r.o.

.....
Ing. Ivan Bajzík
konateľ spoločnosti

.....
Ľubomír Píala
konateľ spoločnosti