

# Zmluva o nájme časti pozemku 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 časti pozemku za nasledovného obsahu a podmienok

## Článok I. Úvodné ustanovenie

1.1. Prenajímateľ je v celosti výlučným vlastníkom pozemku v katastrálnom území Rajec, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade v Žiline, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva číslo 1500 ako **parcela registra C číslo 1040/1 - zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 20028 m<sup>2</sup>**, na ktorom je v čase uzavretia tejto zmluvy Prenajímateľ zapísaný ako výlučný vlastník v zápise pod B1 v 1/1.

1.2. Nájomca predložil prenajímateľovi žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy na užívanie časti pozemku v katastrálnom území Rajec, v rozsahu podľa technickej dokumentácie, teda časť pozemku **parcely registra C číslo 1040/1 o výmere 333,00 m<sup>2</sup>, druh pozemku : zastavané plochy a nádvoria** za účelom práva užívania časti pozemku v katastrálnom území Rajec, cez ktorý vedú tepelno-technické zariadenia CZT vo vlastníctve nájomcu.

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

## Článok II. Predmet nájmu a účel nájmu

2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi za odplatu do užívania časť pozemku v katastrálnom území Rajec zapísaný v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade v Žiline, katastrálnom odbore vo vlastníctve prenajímateľa, na liste vlastníctva č. 1500 a to:

**KNC parcela č. 1040/1 - zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 20028 m<sup>2</sup> v časti o výmere 333 m<sup>2</sup>**, v zmysle technickej dokumentácie s vyznačením rozsahu predmetu nájmu, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej príloha 1/.

2.2. Pri kolaudácii stavby bude vypracovaný geometrický plán, ktorým bude presne zameraný pozemok a jeho výmera, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy s tým, že upresnenie predmetu nájmu podľa geometrického plánu zmluvnej strany učinia formou písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý sa zaväzujú uzavrieť v lehote do 30 dní skončenia kolaudačného konania.

2.3. Prenechanie časti pozemku (v rozsahu tak ako je uvedené v bode 2.1. tohto článku zmluvy) do nájmu Nájomcovi schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec dňa 25. mája 2017 Uznesením číslo 35/2017, 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 predmetom nájmu je časť pozemku KN C parcely č. 1040/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría o výmere 333 m<sup>2</sup>, cez ktorý vedú tepelno-technické zariadenia CZT vo vlastníctve nájomcu - spoločnosti BINEKO, spol. s.r.o. Žiadateľ je stavebníkom stavby Výmena vonkajších rozvodov ÚK A TV v tepelnom okruhu Kotolňa Sever, Rajec. Žiadateľ predložil mestu Rajec projektovú dokumentáciu za účelom rekonštrukcie resp. výmeny vonkajších teplovodných rozvodov, slúžiacich pre vykurovanie a distribúciu TV + TUV s cirkuláciou na sídlu Sever v meste Rajec. Výmena sa vykonáva na základe opotrebovanosti, vysokej poruchovosti a zvýšenia hospodárnosti distribúcie tepla. Rekonštruovaná trasa rozvodov UK a TV s cirkuláciou (teplodu) sa nachádza medzi existujúcimi obytnými blokmi na uliciach Hollého a Lipová. Trasy jednotlivých vetiev sa začínajú na výstupe z kotolne Sever hlavnými uzávermi a končia uzávermi v jednotlivých objektoch – merných bodoch. Žiadateľ bude časť pozemku užívať len na účel vedenia potrubných trás slúžiacich na centrálné zásobovanie teplom. Nie je predpoklad iného využitia pozemku.

2.2.1. Uznesenie Mestského zastupiteľstva Mesta Rajec č. 35/2017 zo dňa 25. mája 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 sever v meste Rajec.

### **Článok III. Doba nájmu**

3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájom sa uzatvára na dobu 25 rokov**, s účinnosťou od 01.júna 2017.

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 (333 m<sup>2</sup>) vo výške €1,00/m<sup>2</sup>/rok, čo vo finančnom vyčíslení predstavuje **nájomné vo výške € 333,00 ročne** (slovom : tristotridsaťtri eur).**

4.1.1. Výška nájomného bola schválená Mestským zastupiteľstvom Mesta Rajec Uznesením číslo 35/2017, ktoré sa konalo dňa 25. mája 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) Nahradit' 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 nahradit' 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. Záverčné 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 oboch 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 31.05.2017

*Prenajímateľ :*  
MESTO RAJEC

.....  
Ing. Ján Rybárik  
primátor mesta

v Rajci dňa 31.05.2017

*Nájomca :*  
BINEKO, spol. s r.o.

.....  
Ing. Ivan Bajzík  
konateľ spoločnosti

.....  
Ľubomír Píala  
konateľ spoločnosti