

Zmluva o uzavretí budúcej Zmluvy o nájme časti pozemku č. 2024/371

uzavretá dolu uvedeného dňa, mesiaca a roku

Zmluvné strany:

Budúci prenajímateľ

Mesto Rajec

so sídlom Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec

IČO 00 321 575

v mene Mesta Rajec koná Mgr. Peter Hanus, primátor mesta, zvolený do funkcie dňa 29.10.2022, podľa osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 29.10.2022

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

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

(ďalej len ako „Budúci prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Budúci nájomca

DeutschMann Transport s.r.o.

so sídlom Hollého 180/40, 015 01 Rajec

IČO 36 439 002

v mene spoločnosti koná Ladislav Vachan, konateľ spoločnosti, oprávnený konať v mene spoločnosti samostatne

Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 17089/L

(ďalej aj ako „Budúci nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

(Budúci prenajímateľ a Budúci nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

súhlasne vyhlásili, že sú k uzatváraniu právneho úkonu oprávnení a k právnym úkonom spôsobilí, uzatvárajú túto Zmluvu o uzavretí budúcej Zmluvy o nájme časti pozemku (ďalej len „Zmluva“), za nasledovného obsahu a podmienok

Článok I. Úvodné ustanovenia

1.1. Budúci Nájomca predložil budúcemu Prenajímateľovi žiadosť o uzavretie zmluvy o budúcej zmluve o nájme časti pozemku CKN par. č. 1316/1 s tým, že predmetom nájmu bude časť uvedeného pozemku o predpokladanej výmere 41 m², pričom presná výmera a identifikácia pozemku ako predmetu nájmu, bude zameraná porealizačným geometrickým plánom, ktorý zabezpečí na vlastné náklady budúci nájomca pred uzavretím riadnej zmluvy o nájme. Budúci Nájomca žiada o uzavretie zmluvy o budúcej zmluve o nájme časti pozemku pre účel vydania stavebného povolenia na stavbu „VÝUSTNÝ OBJEKT DAŽĎOVEJ KANALIZÁCIE DeutschMann Transport s.r.o.“, ktorá bude riešiť nové odvedenie dažďových odpadových vôd z existujúcej ORL KL 125 a zo strechy objektu firmy do rieky Rajčianky novo navrhnutou dažďovou kanalizáciou do nového výustného objektu. Jedná sa o rozdelenie v existujúcej šachte a vybudovanie novej samostatnej trasy a výustného objektu pre firmu DeutschMann Transport s.r.o. Rajec, dôjde teda k rozdeleniu do dvoch vetiev. Pôvodná trasa dažďovej kanalizácie zostane iba pre objekty pumpy a firma DeutschMann Transport s.r.o. si vybuduje novú trasu. Navrhovaná stavba rieši presmerovanie dažďových vôd v areáli DeutschMann Transport s.r.o. z existujúcej šachty na potrubí PVC DN 200 do novej kanalizačnej šachty RŠ vybudovanej na odtokové potrubie z ORL. Z revíznej kanalizačnej šachty bude dažďová voda odvedená novým potrubím PVC DN 400 mm do nového výustného objektu súbežne s pôvodným vyústením. Žiadosť budúceho Nájomcu zo dňa 29.04.2024, doručená do podateľne MsÚ Rajec dňa 30.04.2024, je evidovaná pod č. 3215/2024,

1.2. Budúci Nájomca pre účel stanovenia ceny nájmu dal spracovať Znalecký posudok č. 58/2024, ktorý vyhotovil znalec Ing. Zdenko Muška, evid. č. 912458, Žilina dňa 27.5.2024. Znalec stanovil všeobecnú jednotkovú cenu nájomného za užívanie časti pozemku CKN parc. č. 1316/1 v kat. úz. Rajec, ktorý sa nachádza v zastavanom území obce, v súvislosti s plánovanou výstavbou výustného objektu dažďovej kanalizácie, **v sume 1,428 €/m²/rok**. Znalec v posudku vyčíslil cenu nájomného za časť pozemku o výmere 41 m² vo výške 58,55 €/rok, po zaokrúhlení 59,00 €/rok.

1.3. Pre potreby stavebného konania, účastníkom ktorého je budúci Nájomca, je potrebné doložiť súhlas vlastníka pozemku na realizáciu stavby „VÝUSTNÝ OBJEKT DAŽĎOVEJ KANALIZÁCIE DeutschMann Transport s.r.o.“, ktorá bude riešiť nové odvedenie dažďových odpadových vôd z existujúcej ORL KL 125 a zo strechy objektu firmy do rieky Rajčianky novo navrhnutou dažďovou kanalizáciou do nového výustného objektu, vydaný formou zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy o nájme pozemku. Po ukončení výstavby, pre potreby kolaudačného konania stavby, bude medzi účastníkmi tejto zmluvy uzavretá riadna nájomná zmluva.

1.4. Predmetom tejto zmluvy je úprava užívacích práv k časti pozemku vo vlastníctve Mesta Rajec, KNC parcele číslo 1316/1 v katastrálnom území Rajec, na účel realizácie stavby „VÝUSTNÝ OBJEKT DAŽĎOVEJ KANALIZÁCIE DeutschMann Transport s.r.o.“ opísanej v ods. 1.1. tohto článku zmluvy.

1.5. Podľa § 58 v spojení s § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, stavebník (budúci nájomca) musí preukázať, že má k pozemku iné právo, ktorým je aj zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o nájme, ktorá ho oprávňuje zriadiť stavbu na cudzom pozemku.

1.6. Budúci Nájomca predložil budúcemu Prenajímateľovi projekt stavby Výustný objekt dažďovej kanalizácie DeutschMann Transport s.r.o. – zmena trasy dažďovej kanalizácie, nový výustný objekt, spracovaný 04/2024, ktorý je súčasťou tejto zmluvy ako *príloha č.1*.

1.7. Budúci prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku parcely registra „C“ KN, parcelné číslo 1316/1, druh pozemku ostatné plochy, o výmere 2376 m², v katastrálnom území Rajec, obec Rajec, okres Žilina, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade v Žiline, katastrálnom odbore na liste vlastníctva č. 1500, na ktorom sa bude realizovaná plánovaná stavba a ktorý je predmetom tejto zmluvy.

1.8. Budúci Nájomca pri podpise tejto zmluvy vyhlasuje, že má vážny záujem o nájom pozemku, na ktorom plánuje vybudovať stavbu uvedenú v ods. 1.1. tohto článku zmluvy.

1.9. Budúci Prenajímateľ pri podpise tejto zmluvy vyhlasuje, že má vážny záujem prenajať budúcemu Nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v predchádzajúcich odsekoch výlučne na dohodnutý účel.

1.10. Uzavretie tejto Zmluvy o budúcej zmluve o nájme časti pozemku v kat. úz. Rajec, CKN parcelné č. 1316/1 – ostatná plocha o predpokladanej výmere 41 m², s Budúcim Nájomcom, schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec Uznesením číslo 50/2024 zo dňa 08.08.2024, ktoré je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako *príloha č. 2/*.

Článok II.

Predmet zmluvy

2.1. Predmetom tejto zmluvy je vzájomný záväzok Budúceho Nájomcu a Budúceho Prenajímateľa za podmienok dohodnutých v tejto zmluve uzavrieť na základe písomnej výzvy Budúceho Nájomcu zmluvu o nájme pozemku, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve (ďalej len „nájomná zmluva“), v lehote do 30 dní odo dňa doručenia výzvy Budúcemu Prenajímateľovi.

2.2. Podstatné náležitosti budúcej zmluvy o nájme sú obsiahnuté v článku III. tejto zmluvy, ktoré sú strany povinné vzájomne rešpektovať. Zmluvné strany sa zaväzujú doplniť chýbajúci obsah budúcej nájomnej zmluvy, pričom tento záväzok môže prevziať jedna alebo obe strany. Pri pochybnostiach sa predpokladá, že záväzok vznikol obom stranám. Chýbajúci obsah zmluvy sa určí podľa účelu sledovaného uzavretím budúcej zmluvy, pričom sa prihliadne na okolnosti, za ktorých sa dojednala zmluva o uzavretí budúcej zmluvy, ako aj na zásadu poctivého obchodného styku.

Článok III.

Podstatné náležitosti budúcej zmluvy o nájme pozemku

3.1. Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na Zmluvu o uzavretí budúcej Zmluvy o nájme, ktorá bola uzavretá medzi Mestom Rajec ako Budúcim Prenajímateľom a spoločnosťou DeutschMann Transport, s.r.o. ako Budúcim Nájomcom a výzvu Budúceho Nájomcu na uzavretie tejto zmluvy. Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o nájme časti pozemku č. 2024 bola medzi zmluvnými stranami uzavretá v súlade s uznesením mestského zastupiteľstva Mesta Rajec č. 50/2024 zo dňa 08.08.2024.

3.2. Zmluva o nájme sa uzatvára v zmysle ustanovenia § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s Článkom 27 ods. 11 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Rajec, referenčné číslo FO04-RS01, verzia 05, ktoré boli schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 16/2024 zo dňa 20.03.2024.

3.3. Predmet a účel nájmu

Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi za odplatu do užívania časť pozemku v katastrálnom území Rajec, KNC parcelné č. 1316/1 – ostatné plochy o celkovej výmere 2376 m², v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom číslo G1 (*doplniť číslo GP*), na účel umiestnenia výustného objektu dažďovej kanalizácie vrátane ochranného pásma, v zmysle projektu stavby „VÝUSTNÝ OBJEKT DAŽĐOVEJ KANALIZÁCIE DeutschMann Transport s.r.o.“, realizácia ktorého bola povolená právoplatným stavebným povolením (*doplniť údaje o stavebnom povolení*).

3.5. Doba trvania nájmu :

Doba neurčitá

3.6. Nájomné :

Odplata za užívanie pozemku (nájomné) bude vypočítaná vychádzajúc z jednotkovej všeobecnej hodnoty nájmu pozemku v sume 1,428€ /m²/rok, stanovenej znaleckým posudkom č. 58/2024, ktorý vypracoval dňa 27.05.2024 Ing. Zdenko Muška, evid. č. 912458, ktorá bude vynásobená výmerou predmetu nájmu stanovenou počtom m² s tým, že každoročne, počnúc nasledujúcim kalendárnym rokom po vzniku nájmu, má Prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť nájomné o mieru medzироčnej inflácie v Slovenskej republike meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom SR. Právo takto zvýšiť nájomné má Prenajímateľ každoročne, pričom základ, z ktorého sa zvýšenie vypočíta, je nájomné za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade zápornej medzироčnej inflácie nájomné zostáva v danom roku bez zmeny, neznižuje sa.

3.7. Práva a povinnosti zmluvných strán

3.7.1. Nájomca je povinný a zaväzuje sa :

- a) Platiť riadne a včas nájomné v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve;
- b) Užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel uvedený v tejto zmluve a plniť záväzky v tejto zmluve uvedené;
- c) Po ukončení nájmu odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu, bez nároku na náhradu nákladov vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak;
- d) Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie platných bezpečnostných a protipožiarnych predpisov pri užívaní predmetu nájmu,
- e) Umožniť Prenajímateľovi vykonať kontrolu užívania predmetu nájmu (časti pozemku) z hľadiska dodržiavania zmluvne dohodnutých podmienok;
- f) Nahradiť 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 nahradiť škodu uvedením do pôvodného stavu alebo peňažným plnením podľa vyčíslenia škody Prenajímateľom;
- g) Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa stavať na pozemku stavbu s pevným základom spojeným so zemou, s výnimkou stavebného objektu, ktorý je na pozemku postavený v čase uzavretia tejto zmluvy (účel zmluvy)
- h) Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu zabezpečiť dodržiavanie zákona o životnom prostredí;

- i) Nájomca je povinný umožniť vstup tretím osobám na predmet nájmu v prípade nevyhnutnosti výkonu výkopových prác z dôvodu opravy a údržby uložených inžinierskych sietí a podobne, vjazd technických zariadení a dopravných prostriedkov na predmet nájmu.
- j) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

3.7.2. Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa :

- a) Odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom k užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu;
- b) Vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu;
- c) Požadovať od nájomcu vysvetlenia týkajúce sa užívania predmetu nájmu;
- d) 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;
- e) Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu;

3.7.3. Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán budú dohodnuté v zmluve o nájme po skončení výstavby stavebného objektu s ohľadom na účel nájmu, najmä bude dohodnutý spôsob užívania predmetu nájmu, vstup tretích osôb na predmet nájmu a podmienky vstupu, povinnosť nájomcu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu v prípade nevyhnutnosti výkonu výkopových prác z dôvodu opravy a údržby uložených inžinierskych sietí a podobne, vjazd technických zariadení a dopravných prostriedkov na predmet nájmu.

3.8. Skončenie nájmu

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

- a) písomnou dohodou zmluvných strán o skončení zmluvného vzťahu dohodnutým dňom
- b) odstúpením Prenajímateľa od zmluvy v prípade, ak nastanú právne skutočnosti :
 - Nájomca prenechá predmet nájmu do užívania iným osobám bez súhlasu Prenajímateľa
 - Nájomca podstatným spôsobom zmení druh pozemku, ktorý je predmetom nájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - Nájomca bude predmet nájmu užívať na iný ako dohodnutý účel;
 - Nájomca poruší niektorú z povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy a ani v primeranej lehote písomne určenej Prenajímateľom porušenie povinností neodstráni, ani nevykoná nápravu
- c) odstúpením Nájomcu od nájomnej zmluvy v prípade, ak:
 - Prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie
 - Predmet nájmu sa bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie

3.8.2. Doručením odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane zmluva zaniká

3.9. Záverečné ustanovenia

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

3.9.2. Zmluva je vypracovaná v troch rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a Nájomca jeden rovnopis.

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

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

3.9.5. 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 v Centrálnom registri zmlúv.

3.9.6. Zmluvné strany súhlasne vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, bez tiesne a nátlaku, na dôkaz čoho túto zmluvu vlastnoručne podpisujú

Článok IV. Osobitné dojednania

- 4.1. Budúci Nájomca sa zaväzuje doručiť Budúcemu Prenajímateľovi výzvu na uzavretie nájomnej zmluvy v lehote uvedenej v ods. 2.1. článku II. tejto zmluvy.
- 4.2. Ak zaviazaná strana nesplní záväzok uzavrieť zmluvu podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve, môže oprávnená strana požadovať, aby obsah zmluvy určil súd alebo osoba určená v zmluve, alebo môže požadovať náhradu škody spôsobenej porušením záväzku uzavrieť zmluvu. Nárok na náhradu škody popri určení obsahu zmluvy môže oprávnená strana požadovať iba v prípade, keď zaviazaná strana neoprávnene odmietla rokovať o uzavretí zmluvy.
- 4.3. Záväzok uzavrieť budúcu zmluvu zaniká, ak oprávnená strana nevyzve zaviazanú stranu splniť tento záväzok v čase určenom v článku II ods. 2.1. tejto zmluvy.
- 4.4. Záväzok uzavrieť budúcu zmluvu zaniká, ak okolnosti, z ktorých strany zrejme vychádzali pri vzniku tohto záväzku, sa do tej miery zmenili, že nemožno od zviazanej strany rozumne požadovať, aby zmluvu uzavrela. K zániku však dochádza, len keď zaviazaná strana túto zmenu okolností oznámila bez zbytočného odkladu oprávnenej strane.
- 4.5. Platnosť tejto zmluvy je možné ukončiť len vzájomnou dohodou zmluvných strán, pre platnosť ktorej sa vyžaduje písomná forma.

Článok V. Záverečné ustanovenia

- 5.1. Túto zmluvu možno meniť, doplniť alebo zrušiť len písomnými priebežne číslovanými zmluvnými dodatkami, ktoré musia byť ako také označené a platne podpísané oboma zmluvnými stranami. Tieto dodatky sa budú považovať za neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy. Pokiaľ jedna zmluvná strana predloží písomný návrh dodatku, zaväzuje sa druhá strana vyjadriť sa k nemu do 14 od odo dňa jeho doručenia.
- 5.2. Ak niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je alebo sa stane úplne alebo sčasti neplatné a/alebo neúčinné a/alebo neuplatniteľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť a/alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť a uplatnenie ďalších ustanovení tejto Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia). V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím tejto Zmluvy a dotknutým ustanovením v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
- 5.3. Ak v tejto Zmluve nie je uvedené inak, akékoľvek oznámenie, žiadosť, požiadavka, vzdanie sa práva, súhlas, schválenie alebo akákoľvek iná komunikácia, ktorá sa vyžaduje alebo je povolená podľa tejto Zmluvy, bude urobené v písomnej forme v slovenskom jazyku a bude sa považovať za doručené, ak bude doručené osobne alebo poštou doporučenou listovou zásielkou s doručenkou, lokálne alebo medzinárodne uznávaným kuriérom na adresu príslušnej zmluvnej strany tejto Zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorá bude oznámená druhej zmluvnej strane písomne najmenej päť pracovných dní vopred. V prípade neúspešného doručenia oznámenia doporučenou listovou zásielkou sa tretí deň uloženia zásielky na pošte bude považovať za deň riadneho doručenia.
- 5.4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
- 5.5. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 5.6. Táto Zmluva vznikla na základe slobodnej, vážnej a určitej vôle zmluvných strán nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve považujú za určité a zrozumiteľné. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorý by spôsobovala neplatnosť niektorého ustanovenia tejto Zmluvy. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanovenia tejto Zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť. Na dôkaz týchto skutočností pripájajú zmluvné strany k dohodnutým zmluvným ustanoveniam svoje podpisy.
- 5.7. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, dva pre Budúceho Prenajímateľa a jeden pre Budúceho Nájomcu.
- 5.8 Zmluvné strany nie sú oprávnené previesť práva a/alebo povinnosti zo zmluvy bez písomného predchádzajúceho súhlasu druhej zmluvnej strany.

5.9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy :

Príloha č. 1 – projekt stavby Výustný objekt dažďovej kanalizácie DeutschMann Transport s.r.o. – zmena trasy dažďovej kanalizácie, nový výustný objekt, spracovaný 04/2024

Príloha 2 – uznesenie MZ mesta Rajec č. 50/82024 zo dňa 08.08.2024

Rajec, dňa

Budúci Prenajímateľ:

Mesto Rajec

Rajec, dňa

Budúci Nájomca:

DeutschMann Transport s.r.o.

.....

Mgr. Peter Hanus

primátor mesta

.....

Ladislav Vachan

konateľ spoločnosti