

# Nájomná zmluva

uzavretá medzi účastníkmi, ktorí podľa vlastného udania sú spôsobilí na právne úkony.

## Zmluvné strany:

- 1) Obec Košariská, IČO: 309621, sídlo: 906 15 Košariská 78, zastúpená starostkou Mgr. Annou Abramovičovou, **d'alej len ako „prenajímateľ“**
- 2) BIOMINERAL s.r.o., IČO: 46 206 949, so sídlom Riazanská 59, Bratislava, PSČ: 831 03, zastúpená konateľom spoločnosti: Ing. Martin Trupl, **d'alej len ako „nájomca“**

## I. Predmet nájmu

(1) Prenajímateľ je výlučný vlastník nehnuteľností zapísaných Okresným úradom Myjava, katastrálnym odborom na:

- LV č. 2780 pre obec a k.ú. Košariská v podiele 1/1: pozemku C KN parc.č. **5497** – ostatná plocha vo výmere 2426 m<sup>2</sup>, pozemku C KN parc.č. **5498** – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 1936 m<sup>2</sup>, pozemku C KN parc.č. **5506** – trvalé trávnaté porasty vo výmere 1110 m<sup>2</sup>, pozemku C KN parc.č. **5746** – ostatná plocha vo výmere 694 m<sup>2</sup>, pozemku C KN parc.č. **5795** – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 4089 m<sup>2</sup>,
- LV č. 886 pre obec a k.ú. Košariská v podiele 1/1: pozemku E KN parc.č. **22312/2** – trvalé trávnaté porasty vo výmere 344 m<sup>2</sup>,
- LV č. 720 pre obec a k.ú. Košariská v podiele 1/1: pozemku C KN parc.č. **26993/1** – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 7602 m<sup>2</sup>, pozemku E KN parc.č. **26992/102** – ostatná plocha vo výmere 19408 m<sup>2</sup>, (ďalej len „predmet nájmu“).

(2) Na predmete nájmu má záujem nájomca postaviť komunikáciu a spevnené plochy, verejné osvetlenie a areálové osvetlenie, inžinierske siete (verejný vodovod, vodovodná prípojka, NN prípojka, kanalizačná prípojka), pričom po zrealizovaní a skolaudovaní komunikácie chce nájomca bezplatne odovzdať komunikáciu naspäť Obci Košariská.

(3) Prenajímateľ dáva do nájmu nájomcovi predmet nájmu, pričom po vybudovaní komunikácie a spevnených plôch, verejného osvetlenia a areálového osvetlenia, inžinierskych sietí (verejný vodovod, vodovodná prípojka, NN prípojka, kanalizačná prípojka), bude všetko zamerané v geometrickom pláne.

(4) Predmet nájmu bude využitý za účelom výstavby komunikácie a spevnených plôch, verejného osvetlenia a areálového osvetlenia, inžinierskych sietí (verejný vodovod, vodovodná prípojka, NN prípojka, kanalizačná prípojka). Prílohou tejto zmluvy bude projektová dokumentácia pre stavebné konanie od firmy Beeli s.r.o.

(5) Na pozemkoch C-KN parc. č. 5497, 5498, 5746, 5795 v obci a k.ú. Košariská je na LV č. 2780 v časti B/ zapísaná poznámka obsahujúca zákaz vlastníka – Obce Košariská – nakladať s týmito pozemkami podľa § 11 ods. 20 zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. V zmysle tohto ustanovenia: „Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudzit' ani zaťažit'. Okresný úrad môže rozhodnutím obmedzenie zrušiť, ak je to potrebné pre rozvoj územia a v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou; podmienkou je zachovanie prístupu k pozemkom a zachovanie funkcií vodohospodárskych zariadení. Obmedzenie sa

nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí, pričom zaťaženie z tohto dôvodu nesmie obmedziť účel spoločného zariadenia a opatrenia; to platí aj pre územia, kde boli pozemkové úpravy vykonané.“ Podmienky na uzatvorenie tejto Nájomnej zmluvy v súlade s predmetným ustanovením sú dané účelom nájmu, ktorý je ďalej bližšie špecifikovaný v čl. IV. tejto Nájomnej zmluvy.

## II. Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu na dobu určitú do právoplatnej kolaudácie komunikácie a spevnených plôch, verejného osvetlenia a areálového osvetlenia, inžinierskych sietí a následného odovzdania komunikácie v prospech Obce Košariská.

## III. Cena nájmu

Celková cena nájmu je stanovená vo výške 1,00 €, ktorá bude uhradená pri podpise tejto zmluvy. Výška nájmu je stanovená vzhľadom na investíciu nájomcu do komunikácie, ktorú po skolaudovaní bezplatne odovzdá Obci Košariská.

## IV. Účel a podmienky nájmu

(1) Predmet nájmu bude nájomca využívať za účelom určeným v článku I. bode (4) tejto zmluvy, pričom je tento účel bližšie špecifikovaný v Rozhodnutí o umiestnení stavby „Biocentrum Košariská“ zn. OcÚ Koš 2018/198, R, Obce Košariská, (ďalej len „Rozhodnutie o umiestnení stavby“) v zmysle ktorého:

*Navrhovaná stavba je súbor stavieb, ktorý sa skladá zo stavebných objektov: SO 01 - Biocentrum; SO 02 - Sýpka; SO 03 - Komunikácie a spevnené plochy.*

*Stavebný súbor pozostáva z nasledujúcich podobjektov: SO 03.1 - Napojenie komunikácie na štátnu cestu II. triedy č. 499 – Rekonštrukcia miestnej komunikácie s ASF krytom – vetva „A“; SO 03.2 - Vnútroareálová komunikácia s ASF krytom – vetva „B, C“; SO 03.3 - Vnútroareálová komunikácia z betónových polovegetačných tvárnic – vetva „D“; SO 03.4 - Parkovacie plochy z betónovej dlažby; SO 03.5 - Chodníky z betónovej dlažby; SO 03.6 - Spevnenie poľnej cesty štrkom; SO 04 - Prípojka NN; SO 05 - Úprava transformačnej stanice; SO 06 - Verejné a areálové osvetlenie; SO 07 - Vodovodná prípojka; Stavebný súbor zahŕňa nasledujúci podobjekt: SO 07.1 - Verejný vodovod; SO 08 - Žumpa; SO 09 - Dažďová kanalizácia; SO 11 - Sadové úpravy; SO 12 - Preloženie telekomunikačného vedenia.*

*Stavebný objekt SO 01 – Biocentrum. Stavebný objekt bude umiestnený na pozemku, parcela č. 5509/3, katastrálne územie Košariská. Predmetné územie 2 sa nachádza v okrajovej časti katastrálneho územia Obce Košariská, vyžaduje vybudovanie komunikácie, ktorou bude Biocentrum napojené na verejnú komunikáciu. Cez pozemok neprechádzajú žiadne verejné siete. Tento stavebný objekt rieši umiestnenie prízemnej, nepodpivničenej stavby, pôdorysne tvaru „U“ o hrubých rozmeroch 42,55 m x 30,20 m, ktorého zastavaná plocha bude 844,64 m<sup>2</sup>, úžitková plocha 1. NP 693,40 m<sup>2</sup>, + podkrovie 143,45 m<sup>2</sup>. Svetlá výška 1. NP stavby bude 3,00 m, maximálna výška hrebeňa strechy nepresiahne 9,50 m. Hlavná os objektu je orientovaná V – Z. Na pozemku, parcela č. 5509/3, katastrálne územie Košariská stavebný objekt SO 01 bude smerovo umiestnený v súlade s koordinačnou situáciou stavby. Kóta ± 0,000 m na stavbe bude na kóte 314,15 m n. m. (BPV). Stavba bude realizovaná z murovacích tvárnic v kombinácii so železobetónom a inými stavebnými materiálmi. Stavba bude zastrešená sedlovou strechou (klasický drevený krov) s keramickou krytinou hnedej farby v kombinácii so šedou + kameň (prispôsobenie vzhľadu stavby k tradičnej miestnej architektúre). Objekt Biocentra bude zameraný na výrobu výživových doplnkov. Skladá sa z troch traktov: a) hlavný trakt (severná časť stavby) – výroba a sklady Biomineral; b) západný trakt – Oddychová zóna a zázemie zamestnancov; c) východný trakt – Cestovináreň a sklady. Vstup do objektu je riešený cez západné krídlo. Dominantnou funkciou západného krídla tvorí oddychová zóna a zázemie pre*

zamestnancov, ku ktorej prislúcha kuchynka s príručným skladom. Cez chodbu sú prístupné toalety pre zamestnancov a návštevníkov. Chodba ďalej vedie do Prezúvacej miestnosti, do ktorej vedie z pravej strany aj hlavný vstup do Biomineral s. r. o.. Z Prezúvacej miestnosti je po ľavej strane prístup do Miestnosti pre sanitárku a Sklad čistého prádla; ďalej je tu prístupná Špinavá šatňa pre mužov a ženy, ktorá je cez Umyváreň prístupná do Čistej šatne pre mužov a ženy. Cez Personálny priepust je prístupná hlavná chodba výroby Biomineral a miestnosť pre sanitárku. Z hlavnej chodby je prístupná Umyváreň, Čistý sklad, 2 x Kocka + Tabletovačka, miestnosť Etiketovanie a balenie 7 x Trituráreň, Technická miestnosť a Čistá dielňa, na konci chodby Sklad hotových výrobkov. Vyskladňovanie produktov Biocentra bude zo severnej strany haly cez Priepust tovaru. Hlavný vstup do východného traktu Biocentra bude zo západnej strany, nasleduje Zádverie, Šatňa so sprchovou pre zamestnancov cestovinárne. Na šatňu sa napája Cestovináreň, cez ktorú je prístupný sklad hotových výrobkov. Z východnej strany je – východného traktu je prístupný Mlyn a sklad múky, ktorý naväzuje na Cestovináreň. Podkrovie SO 01 bude využívané ako strojovňa VZT a je prístupná zo západnej strany východného traktu cez miestnosť Špinavej dielne schodiskom. V budove SO 01 Biocentrum je navrhnuté teplovodné vykurovanie pomocou tepelných čerpadiel vzduch – voda. Výmena vzduchu v stavbe bude zabezpečená vzduchotechnickou jednotkou. Odvedenie splaškov z budovy bude vyústené do samostatnej žumpy. Zásobovanie pitnou vodou bude stavba zabezpečená vodovodnou prípojkou z verejného vodovodu. Elektrickou energiou bude stavba zabezpečovaná elektrickou prípojkou z existujúcej trafostanice. Ohrev TÚV bude riešený tepelným čerpadlom. Osvetlenie pracovísk v stavbe bude riešené kombinovaným osvetlením za splnenia najnižšej prípustných hodnôt vyplývajúcich z ustanovení vyhl. č. 541/2007 Z. z.

Stavebný objekt SO 02 – Sýpka. Tento stavebný objekt bude umiestnený na pozemku, parcela č. 5509/5, katastrálne územie Košariská. Stavba bude prízemná, nepodpivničená, obdĺžnikového pôdorysu o rozmeroch 8,00 m x 14,09 m; o zastavanej ploche 119,20 m<sup>2</sup>, úžitkovej ploche 1. NP 100,10 m<sup>2</sup>. Obvodové murivo sýpky je navrhnuté z debniacich tvárnic v kombinácii so železobetónom, resp. s inými stavebnými materiálmi. Stavba bude prestrešená sedlovou strechou z dreveného priznaného krovu, krytina na objekte bude keramická, hnedej farby v kombinácii so šedou, obdobná, ako u SO 01. Maximálna výška hrebeňa strechy nepresiahne 9,50 m. Svetlá výška 1. NP bude 4,00 m. Hlavná os objektu bude orientovaná S – J. Vstup do objektu je situovaný zo západnej strany; stavba bude elektrickou prípojkou napojená na hlavný rozvádzač Biocentrum Košariská. Na pozemku, parcela č. 5509/5, katastrálne územie Košariská stavebný objekt SO 02 smerovo bude umiestnený v súlade s koordinačnou situáciou stavby. Kóta ± 0,000 m na stavbe bude na kóte 314,15 m n. m. (BPV). Po ukončení bude stavebný objekt využívaný ako sklad pšenice.

**Stavebný objekt SO 03 – Komunikácie a spevnené plochy.** Projekt rieši návrh komunikácií, spevnených manipulačných plôch, chodníkov, terasy a parkoviska pre osobné automobily zamestnancov a návštevníkov novostavby Biocentra v kat. úz. Košariská. Stavebný objekt SO 03 bude umiestnený na pozemkoch, parcely č. **5497, 5498, 5506, 5509/2, 5795, 22124, 22312/2, 22123/3, 26992/102**, katastrálne územie Košariská. Stavebný objekt SO 03 sa skladá z podobjektov:

SO 03.1 – Napojenie komunikácie na cestu II. triedy č. 499. – Rekonštrukcia miestnej komunikácie s asf. krytom – vetva „A“. Miestna obslužná komunikácia je na základe STN 736110 navrhnutá ako dvojpruhová, obojstranná, funkčnej triedy C3 so šírkou jazdných pruhov 2,75 m a nespevnených štrkových krajníc o šírke 0,50 m. V trase cesty sú navrhnuté dve odbočenia na vetvu „B“ k parkovisku osobných aut a na vetvu „D“ k parkovisku nákladných áut a k manipulačným plochám s polomermi odbočenia na vnútornej hrane oblúka 7,00 m. Miestna komunikácia bude ukončená za križovatkovým oblúkom druhého odbočenia a bude smerovo a výškovo nadväzovať na jestvujúcu poľnú cestu. Napojenie sa zrealizuje s vrchnou vrstvou z mechanicky zhutneného kameniva. Celková plocha SO 03.1 bude 997,7 m<sup>2</sup>.

SO 03.2 – Vnútroareálová komunikácia s asfaltovým krytom – vetva „B“ a „C“. Vnútroareálová komunikácia na vetve „B“ a „C“ je podľa STN 736110 navrhnutá dvojpruhová, obojsmerná,

funkčnej triedy C3 so šírkou jazdných pruhov 3,00 m a šírkou nespevnených krajníc 0,50 m. V trase „B“ je navrhnuté jedno odbočenia na vetvu „C“ k parkovisku osobných aut s polomerom odbočenia na vnútornej hrane oblúka 3,00 m. Trasa na vetve „B“ je ukončená pred rampou časti areálu. Tu sa napája na vetvu „D“, ktorou sa zokružuje vnútorná komunikácia pre nákladnú dopravu. Celková plocha SO 03.2 bude 362,1 m<sup>2</sup>.

SO 03.3 – Vnútroareálová komunikácia z betónových polovegetačných tvárnic – vetva „D“.

Vnútro areálová komunikácia na vetve „D“ je podľa STN 736110 navrhnutá ako jednopruhovú cestu funkčnej triedy C3 so šírkou jazdného pruhu min. 3,00 m a šírkou nespevnených štrkových krajníc 0,50 m s patričným rozšírením v smerových oblúkoch. Trasa „D“ je situovaná v uzatvorenej časti areálu, na konci sa napája na vetvu „B“, čím je zabezpečené zokružovanie pre nákladnú dopravu. Celková plocha SO 03.3 bude 695,4 m<sup>2</sup>.

SO 03.4 – Parkovacie plochy z betónovej dlažby. V prevádzke Biocentra bude po dokončení areálu pracovať na jednu zmenu cca 12 zamestnancov a prevádzku denne navštívi max. 20 návštevníkov s trvaním návštevy do jednej hodiny. Parkovisko je navrhnuté pre vozidlá skupiny O1 pre parkovanie 10 kolmých stojísk, čoho 9 stojísk o šírke 2,40 m, 1 stojisko vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu o šírke stojiska 3,50 m. Statická doprava pre zamestnancov a návštevníkov prevádzky vyhovuje požiadavke STN 736110. Celková plocha parkoviska bude na ploche 173,60 m<sup>2</sup>.

SO 03.5 – Chodníky z betónovej dlažby. Konštrukcia chodníkov, terasy a manipulačných plôch je navrhnutá pre vozidlá údržby a vysokozdvížne vozíky na celkovej ploche 302,1 m<sup>2</sup>.

SO 03.6 – Spevnenie poľnej cesty štrkom. Na jestvujúcej poľnej ceste, ktorá je pokračovaním na konci úseku rekonštrukcie miestnej komunikácie je navrhnuté spevnenie jej povrchu mechanicky spevneným kamenivom v dĺžke 30 m a šírke 6,50 m. Štrková plocha bude slúžiť na zníženie znečistenia miestnej komunikácie z poľnej cesty. Z poľnej cesty sa zhrnie humusová vrstva pôdy a nahradí mechanicky spevneným kamenivom, pod ktorým bude položená geotextília.

**Stavebný objekt SO 04 – Prípojka NN.** Vedľa existujúcej TS0023 – 008 sa vo vzdialenosti cca 2 m osadí nová pilierová skriňa pre pripojenie navrhovanej prípojky pre Biocentrum Košariská s úpravou na montáž polopriameho fakturačného merania. Prípojka NN bude prechádzať po pozemkoch – parcely č. 22896/101, 22896/102, 22897/101, **5795, 5746, 5506, 5509, 5758**, k. ú. Košariská.

Stavebný objekt SO 05 – Úprava transformačnej stanice. Existujúca jednotlivá distribučná transformačná stanica TS0023 – 008 je v súčasnosti osadená 250 KVA olejovým transformátorom, istený VN poistkami EFEN 16A osadenými do pôvodných VN poistkových spodkov PS 25 ukotvených konštrukciou TS. Tento sa aj s pôvodnými VN poistkami a NN káblovým zvodom do RST demontuje a nahradí novým. Pôvodná TS 0023 – 008 sa osadí novým 400 KVA olejovým transformátorom na mieste demontovaného transformátora. Do pôvodných VN poistkových spodkov sa osadia nové VN poistky 3 x EFEN 25 A a navrhovaný Tr sa opätovne pripojí na VN prípojku už cez nové prepojujacie vodiče 3x SAX (W) 50RE. Z NN prechodiek sa do pôvodnej skrine SVS – V realizuje nový, posilňujúci NN káblový prepój v prevedení 2 // NAYY – J 4 x 240SM, dl. cca 8 m, dimenziou zodpovedajúci novému Tr. Do pôvodnej skrine SVS – V sa osadí nová rozvodná doska RH so 6-tými vývodmi podľa požiadavky ZSDis, a. s. typ RST 06 63/18, do ktorej sa prepoja tri pôvodné vzdušné vývody pre obec aj s jedným novým zemným NN káblovým vývodom pre Biocentrum Košariská s pripojením do nového fakturačného merania RE.P1 a ďalšie nové prepojujacie vodiče a armatúry.

**Stavebný objekt SO 06 – Verejné a areálové osvetlenie.** Navrhované rozšírenie verejného osvetlenia (ďalej len „VO“) pre navrhovanú prístupovú komunikáciu do fy. Biocentrum Košariská a v samotnom areáli fy. VO bude realizované ako samostatne napájané a ovládané z hlavného rozvádzača RH, kde bude vytvorený samostatný rozvádzač VO, typ RVO.fh. Trasa navrhovaného VO vedenia bude vedená v chodníku popri navrhovanej prístupovej komunikácii, po jej pravej strane a vo vnútri samostatného areálu fy. Biocentrum Košariská. Trasa VO bude prechádzať po parcelách č. **5497, 5498, 5506, 5509, 5795, 22124, 22312/2, 22123/3,**

26992/102.

**Stavebný objekt SO 07 – Vodovodná prípojka.** Rieši zásobovanie areálu Biocentra Košariská pitnou vodou. Trasa vodovodnej prípojky od miesta napojenia na verejnú vodovodnú sieť cez vodomernú šachtu bude križovať vodný tok Bystrina; bude prechádzať po pozemkoch, parcely č. 22896/101, 22896/102, 5509, 5746, **5795, 5506**, 5758.

**Stavebný objekt SO 07.1 – Verejný vodovod.** Stavebný objekt ako podobjekt vodovodnej prípojky rieši prepojenie – zokruhovanie verejnej vodovodnej siete. Trasa verejného vodovodu bude prechádzať po miestnej komunikácii v Dolných Košariskách, pokračuje pod štátnou cestou II/499 a napája sa na jestvujúci vodovod prechádzajúci v súbahu s vodným tokom Bystrina. Trasa stavebného objektu SO 07.1 – Verejný vodovod bude prechádzať po pozemkoch, parcely č. 22896/101, **26993/1, 26992/102.**

**Stavebný objekt SO 08 – Žumpa.** Vnútorňá kanalizácia objektu rieši odvádzanie splaškových vôd zo zariadení predmetov biocentra cez pripájacie splaškové potrubie a zvodové potrubie v objekte do zvodového potrubia mimo objektu, následne do nepriepustnej odpadovej žumpy o objeme 24 m<sup>3</sup> s predpokladaným jej vyprázdňovaním cca 1 mesiac. Žumpa bude umiestnená na pozemku, parcela č. 5509/1.

**Stavebný objekt SO 09 – Dažďová kanalizácia.** Zrážkové vody zo strechy stavby Biocentrum Košariská budú odvádzané cez vonkajšie dažďové zvody cez lapače strešných splavenín do zvodového potrubia cez dažďové revízne šachty a filtračnú šachtu do vsakovacieho systému, ktorý bude tvorený zo vsakovacích blokov. Celý stavebný objekt SO 09 bude umiestnený na pozemku, parcela č. 5509/1.

**Stavebný objekt SO 11 – Sadové úpravy.** Sadové úpravy podľa samostatného projektu budú realizované na pozemku, parcela č. 5509/2.

**Stavebný objekt SO 12 – Preloženie telekomunikačného vedenia.** Rozsah a miesto prekládky bude určená po terénnom vytýčení tejto inžinierskej siete.

(2) Čistotu, poriadok a údržbu na prenajatom pozemku zabezpečí nájomca počas celej doby nájmu.

(3) Nájomca bol oboznámený so stavom predmetu nájmu a preberá ho v stave v akom sa nachádza pri podpise tejto zmluvy. Nájomca bol zároveň oboznámený so stanoviskom jednotlivých dotknutých orgánov štátnej správy, správcov a vlastníkov inžinierskych sietí, tak ako sú tieto podmienky opísané v Rozhodnutí o umiestnení stavby a je si vedomý svojej povinnosti postupovať pri účele nájmu v súlade s týmito podmienkami.

## V. Skončenie nájmu

(1) Nájom skončí uplynutím doby, na ktorú bol zriadený v zmysle článku II. tejto Nájomnej zmluvy.

**VI. Záverečné ustanovenia**

(1) Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, riadia sa vzájomné vzťahy účastníkov Občianskym zákonníkom.

(2) Túto zmluvu možno meniť alebo doplniť iba písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.

(3) Účastníci tejto zmluvy zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzavretá po vzájomnej dohode podľa ich pravej a slobodnej vôle, určito, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Košariskách, dňa 15.11.2018

.....  
Obec Košariská



V Košariskách, dňa 15.11.2018

.....  
BIOMINERAL s.r.o.



*mt.*