

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Prenajímateľ: **Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**
 Sídlo: Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava
 Právna forma: akciová spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3518/B
 Štatutárny orgán: Ing. Ján Kotuľa, podpredseda predstavenstva
 Ing. Peter Mráz, člen predstavenstva
 Bankové spojenie:
 Číslo účtu:
 IČO: 35 919 001
 IČ DPH: SK202193775

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Obec Kočovce**
 Korešpondenčná adresa: Kočovce 280, 916 31
 Štatutárny orgán: Ing Ján Tupý, starosta
 Bankové spojenie:
 Číslo účtu:
 IČO: 00311685

(ďalej len „nájomca“)

Článok I Predmet zmluvy

Prenajímateľ odplatne prenecháva touto zmluvou za podmienok v nej ustanovených nájomcovi do užívania predmet nájmu vymedzený v Článku II zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné určené v Článku IV bod 1 zmluvy.

Článok II Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby ľavostranného diaľničného odpočívadla Hrádok, objektov SO 315 - 00 čistiareň odpadových vôd Hrádok stavebná časť a SO 315 - 11 technologická časť (ďalej len „**ČOV**“), objektu SO 513 - 00 – splašková kanalizácia – pravé odpočívadlo Hrádok, objektu SO 514 – 00 splašková kanalizácia – ľavé odpočívadlo Hrádok.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania:
 - a) oplotenú časť ľavostranného diaľničného odpočívadla Hrádok o výmere 1 925 m² ako plochu areálu ČOV podľa situačného nákresu, ktorý tvorí prílohu č. 1 ako neoddeliteľnú súčasť zmluvy;
 - b) SO 315 – 00 čistiareň odpadových vôd Hrádok stavebná časť;
 - c) SO 315 – 11 čistiareň odpadových vôd technologická časť;
 - d) časť objektu SO 513 - 00 splašková kanalizácia – pravé odpočívadlo Hrádok zakreslenú v prílohe č. 1;
 - e) časť objektu SO 514 - 00 splašková kanalizácia – ľavé odpočívadlo Hrádok zakreslenú v prílohe č. 1 (ďalej len „**predmet nájmu**“).
3. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať na poskytovanie všeobecne prospešných služieb spočívajúcich v zabezpečení čistenia odpadových vôd.

4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu alebo ho vypožičať tretej osobe. Nájomca nie je oprávnený ani udeliť súhlas tretej osobe na napojenie na predmet nájmu; takéto oprávnenie má len prenajímateľ.

Článok III Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu na dobu určitú, a to päť rokov odo dňa zápisničného odovzdania predmetu nájmu do užívania nájomcovi.
2. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu nájomcovi zápisnične odovzdať v termíne podľa vzájomnej dohody prenajímateľa a nájomcu. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nie je súčasťou zmluvy a po dobu jej trvania bude uložený u oprávnenej osoby prenajímateľa a u nájomcu.
3. Za prenajímateľa je oprávnený predmet nájmu zápisnične odovzdať a po skončení nájmu zápisnične prevziať vedúci Strediska správy a údržby diaľnic 4 Trenčín. Za nájomcu je predmet nájmu oprávnená zápisnične prevziať a po skončení nájmu zápisnične odovzdať nájomcom určená osoba
4. Zmluvné strany sa dohodli, že najneskorší dátum na prevzatie predmetu nájmu nájomcom je 1.7.2011. Nespĺnenie záväzku nájomcu prevziať predmet nájmu v stanovenej lehote zmluvnej strany považujú za podstatné porušenie zmluvy a prenajímateľ má právo od zmluvy odstúpiť. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
5. Prenajímateľ je oprávnený pred uplynutím doby nájmu zmluvu písomne vypovedať, ak:
 - a) nájomca aj napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného;
 - b) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmenách predmetu nájmu a uvedená skutočnosť bráni ďalšiemu užívaniu predmetu nájmu podľa tejto zmluvy;
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
6. Nájomca je oprávnený pred uplynutím doby nájmu zmluvu vypovedať, ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý užívania na dohodnutý účel nájmu.
7. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doporučene doručená druhej zmluvnej strane.
8. Nájomca je povinný najneskôr v deň nasledujúci po dni skončenia nájmu predmet nájmu zápisnične vrátiť prenajímateľovi, a to spôsobom podľa bodu 2 tohto článku zmluvy v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebovanie.

Článok IV Nájomné

1. **Nájomné za predmet nájmu je vo výške 9 480 €/ročne bez DPH (slovom: deväťtisícštyristoosemdesiat eur). K nájomnému bude pripočítaná daň z pridanej hodnoty vo výške podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov.**

Nájomné je stanovené znaleckými posudkami:

- a) za predmet nájmu uvedený v Článku II bod 2 písm. a), písm. c) až e) zmluvy nájomné vo výške 4 070 €/ročne bez DPH podľa znaleckého posudku č. 13/2011, vyhotoveným znalcom v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Elenou Trnkovou;
 - b) za predmet nájmu uvedený v Článku II bod 2 písm. b) zmluvy nájomné vo výške 5 410 €/ročne bez DPH podľa znaleckého posudku č. 1/2011, vyhotoveným znalcom v odbore strojárstvo, odhad hodnoty strojových zariadení Ing. Ivanom Kopeckým.
2. Nájomné je nájomca povinný platiť štvrťročne pozadu na základe prenajímateľom vyhotovenej a nájomcovi doporučene doručenej faktúry. Prenajímateľ vyhotoví faktúru do pätnástich dní po ukončení kalendárneho štvrťroka nájmu, na ktorý sa platba vzťahuje. Za kalendárny štvrťrok

nájmu sa považuje obdobie od 1. januára do 31. marca, od 1. apríla do 30. júna, od 1. júla do 30. septembra, od 1. októbra do 31. decembra.

3. Faktúra obsahuje náležitosti podľa zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „faktúra“). Za deň dodania sa považuje posledný deň obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje.
4. Lehota splatnosti je 28. deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po ukončení príslušného kalendárneho štvrťroka nájmu.
5. V prípade, ak faktúra nebude obsahovať náležitosti podľa bodu 3 tohto článku alebo bude obsahovať nesprávne, resp. neúplné údaje, nájomca je oprávnený vrátiť ju prenajímateľovi na doplnenie, opravu, resp. inú zmenu, pričom lehota splatnosti neplynie. Nová lehota splatnosti bude uvedená na faktúre obsahujúcej všetky náležitosti, pričom bude najmenej 10 dní odo dňa vyhotovenia faktúry.
6. Zaplatením nájomného sa rozumie pripísanie vyfakturovanej čiastky na účet prenajímateľa.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné v lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,02% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že výška nájomného sa bude každoročne upravovať jeho zvýšením o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Nová výška nájomného je platná od 1. júla kalendárneho roka, v ktorom bola ročná miera inflácie vyhlásená. Nájomca sa zaväzuje nájomné zvýšené o mieru inflácie uhrádzať v súlade s Článkom III bod 2 zmluvy.
9. Prenajímateľ má právo prvýkrát upraviť nájomné podľa bodu 8 tohto článku v roku 2012. Zmena výšky nájomného podľa bodu 8 tohto článku sa bude považovať za oznámenú doručením faktúry so zvýšenou sumou nájomného za príslušné platené obdobie. Pre túto zmenu výšky nájomného nie je potrebný osobitný súhlas zmluvných strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto zmluve; ustanovenie Článku VII bod 1 zmluvy sa nepoužije.

Článok V **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je prevádzkovateľom ČOV v zmysle platnej legislatívy, zodpovedá za kvalitu vypúšťaných vôd z ČOV do recipienta a je povinný:
 - a) dodržiavať prevádzkový poriadok platný pre ČOV a ostatné objekty, ktoré sú predmetom nájmu, a predmet nájmu užívať na účel, na ktorý bol vybudovaný a v zmluve dohodnutý;
 - b) prevádzkovať ČOV osobou odborne spôsobilou, obnovovať a dopĺňať prevádzkové poriadky v zmysle platných predpisov;
 - c) v súvislosti s prevádzkovaním predmetu nájmu uhrádzať všetky náklady s tým spojené (najmä obsluhu ČOV osobou odborne spôsobilou, spotrebu elektrickej energie a pitnej vody, odbery vzoriek z odtoku ČOV na účely posúdenia a kontroly dodržiavania hodnôt stanovených príslušnými povoleniami, opravy, údržbu, revízie a iné činnosti podľa prevádzkového poriadku platného pre ČOV).
 - d) umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly plnenia povinností nájomcu;
 - e) zabezpečiť a udržiavať protipožiarnu technickú a ostatnú vybavenosť predmetu nájmu a zabezpečovať dodržiavanie protipožiarnych opatrení a opatrení bezpečnosti ochrany zdravia pri práci podľa všeobecne záväzných právnych predpisov;

- f) počas doby nájmu umožniť napojenie splaškovej kanalizácie existujúcich a budúcich objektov služieb (ČSPH, motel apod.), nachádzajúcich sa na ľavostrannom a pravostrannom odpočívadle Hrádok, do ČOV;
 - g) odo dňa odovzdania a prevzatia predmetu nájmu zabezpečiť potrebný objem splaškov pre plynulý chod ČOV;
 - h) zabezpečiť včasné dodanie chemického výsledku rozboru vzoriek vody z odtoku ČOV prenajímateľovi;
 - i) zabezpečiť nepretržitú prevádzku ČOV odo dňa jej odovzdania a prevzatia;
 - j) v prípade porušenia povinností podľa písm. a) – h) tohto bodu v plnom rozsahu nahradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, na ktoré je predmet nájmu stavebne určený s príslušnou prevádzkovou dokumentáciou a prevádzkovým poriadkom platným pre predmet nájmu.
 3. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a prípadne aj príslušného stavebného úradu. Nájomca môže požiadať o úhradu nákladov spojených so stavebnými úpravami len v prípade, ak prenajímateľ vyjadril písomne svoj súhlas s takýmito úpravami a súčasne sa písomne zaviazal tieto náklady znášať. Inak je nájomca povinný stavebné úpravy na vlastné náklady odstrániť a predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu.

Článok VI Náklady spojené s nájmom

1. Na účel tejto zmluvy sa za náklady spojené s nájmom považuje dodávka pitnej vody.
2. Náklady za pitnú vodu je prenajímateľ oprávnený nájomcovi refakturovať na základe stavu spotreby podľa samostatného podružného vodomeru. Prenajímateľ vyhotoví a doporučene doručí takúto faktúru nájomcovi najneskôr do pätnástich pracovných dní odo dňa obdržania faktúry zo strany príslušnej vodárenskej spoločnosti.
3. Splatnosť faktúry uvedenej v bode 2 tohto článku je dvadsať dní odo dňa jej vyhotovenia.
4. Pre úhradu nákladov spojených s nájmom sa Článok IV bod 3, 5 až 7 zmluvy použije primerane.
5. Nájomca nemá nárok na náhradu škody, ktorá mu vznikne prerušením dodávky pitnej vody, ak toto prerušenie nebolo spôsobené zavineným konaním prenajímateľa.
6. Odber elektrickej energie sú zmluvné strany spoločne vo vzájomnej súčinnosti povinné prihlásiť u dodávateľa elektrickej energie najneskôr do piatich pracovných dní odo dňa zápisničného odovzdania a prevzatia predmetu nájmu.

Článok VII Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
2. Nájomca je povinný bezodkladne odo dňa vzniku škody, prenajímateľovi oznámiť všetky škody spôsobené na predmete nájmu odcudzením, poškodením, zničením a pod. bez ohľadu na to, či poškodenie predmetu nájmu bolo spôsobené nájomcom, treťou osobou alebo objektívnymi, od vôle nájomcu nezávislými, skutočnosťami.

3. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade škody, ktorú spôsobí prenajímateľovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, resp. inou svojou činnosťou, škodu nahradí v skutočnej výške, resp. poškodenú vec uvedie na svoje náklady do predchádzajúceho stavu.

Článok VIII Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnenia zmluvy je možné vykonať iba písomne, uzavretím číslovaného dodatku k nájomnej zmluve, ktorý bude podpísaný obidvoma zmluvnými stranami.
2. Na práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných v Slovenskej republike.
3. Zmluva sa vyhotovuje v šiestich origináloch, z ktorých tri obdrží prenajímateľ, dva nájomca a jeden je určený pre Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „MDVRR SR“).
4. Zmluva je platná dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami. Prenajímateľ je povinný zverejniť zmluvu v Centrálnom registri zmlúv podľa § 5a ods. 4 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
5. Zmluva nadobúda účinnosť dňom udelenia súhlasu MDVRR SR podľa § 2 ods. 4 zákona č. 639/2004 Z.z. o Národnej diaľničnej spoločnosti a o zmene a doplnení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle, čo na znak súhlasu potvrdzujú svojimi podpismi.

V Bratislave, dňa:
Národná diaľničná spoločnosť, a.s.:

V Kočovciach, dňa:
Obec Kočovce:

Ing. Ján Kotuľa
podpredseda predstavenstva

Ing. Ján Tupý
starosta

Ing. Peter Mráz
člen predstavenstva