

ZMLUVA O NÁJME

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi :

Zmluvné strany

1. Obec Vavrečka

so sídlom Vavrečka 203, 029 01 Vavrečka
štatutárny orgán: Peter Kružel – starosta obce
IČO: 00 314 951
DIČ: 2020573951
/ďalej len „Prenajímateľ“/

a

2. Accentis Námestovo, s.r.o.

so sídlom 029 01 Námestovo 1088
štatutárny orgán: Bruno Holthof – konateľ
IČO: 36 007 102
DIČ: 2020427574
IČ DPH: SK2020427754
/ďalej len „Nájomca“/

ktorí po prehlásení, že sú spôsobilí na právne úkony a oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, uzavreli nižšie uvedeného dňa nasledovnú **ZMLUVU O NÁJME** (ďalej ako „Zmluva“).

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom kanalizačného potrubia (DN300), evidovaného v majetku obce Vavrečka na majetkovej karte č. 20 141, ktoré vedie cez pozemky v k. ú. Vavrečka, obec Vavrečka, okres Námestovo (vo vlastníctve tretích osôb), a to cez pozemky registra C-KN:
parc. č. 686/1 ako lesný pozemok o výmere 84221 m²,
parc. č. 687/2 ako trvalý trávny porast o výmere 9431 m²,
parc. č. 687/1 ako orná pôda o výmere 40557 m²,
parc. č. 689 ako ostatná plocha o výmere 6667 m²,
parc. č. 690 ako orná pôda o výmere 95183 m³,
parc. č. 691/1 ako orná pôda o výmere 24300 m²,
parc. č. 692/1 ako orná pôda o výmere 23137 m²,
parc. č. 693/1 ako orná pôda o výmere 10505 m²,
parc. č. 698/1 ako orná pôda o výmere 296243 m²,
parc. č. 799 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3282 m².
2. Kanalizačné potrubie uvedené v bode 1. tohto článku zmluvy je v súčasnosti dlhodobo nevyužívané pre potreby obce Vavrečka a jej obyvateľov a uzatvorením tejto zmluvy nebudú negatívne dotknuté záujmy obce Vavrečka. O prebytočnosti a neupotrebitelnosti tohto majetku rozhodlo Obecné zastupiteľstvo obce Vavrečka uznesením č. 4/2020 zo dňa 31.07.2020. Uzatvorenie tejto zmluvy schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Vavrečka uznesením č. 7/2020 pod bodom A/6 zo dňa 11.12.2020.
3. Nájomca je právnickou osobou, založenou podľa slovenského právneho poriadku, ktorá je vlastníkom priemyselného areálu nachádzajúceho sa v katastrálnom území obce Vavrečka (najmä výrobná hala so súp. č. 313 postavená na pozemku C-KN, parc. č. 725/1 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere

8697 m2, vrátane ďalších budov neoznačených súpisným číslom a príľahlých pozemkov, všetko zapísané na LV č. 538 pre k. ú. a obec Vavrečka, okres Námestovo (ďalej aj ako „*priemyselný areál*“).

4. Nájomca má záujem o využitie kanalizačného potrubia vo vlastníctve obce Vavrečka, uvedeného v bode 1. tohto článku zmluvy, za účelom odkanalizovania priemyselného areálu na základe projektu „Vavrečka – odkanalizovanie priemyselného areálu“, vyhotoveného Ing. Ivetou Ottovou, 028 01 Vyšný Kubín 234, zák. č. 14-F331-850, ktorá projektová dokumentácia rieši odkanalizovanie priemyselného areálu Nájomcu v obci Vavrečka. V súčasnosti sú splaškové vody z priemyselného areálu odvádzané do málo účinnej a nepostačujúcej čistiarne odpadových vôd (ČOV) pre priemyselný areál. V zmysle projektovej dokumentácie je navrhované riešenie čerpaním odpadovej vody čerpacou stanicou cez výtlačné potrubie s vyústením do gravitačnej kanalizácie PP-KORUG DN300 a následne do existujúcej splaškovej kanalizácie PVC DN300 obce Vavrečka (v správe OVS, a.s. Dolný Kubín) s čistením odpadových vôd na ČOV Námestovo. Čerpacia stanica bude osadená v existujúcom areáli ČOV.
5. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že odkanalizovanie priemyselného areálu vo vlastníctve Nájomcu je v záujme oboch zmluvných strán, pretože tým dôjde k zníženiu existujúceho environmentálneho zaťaženia v katastrálnom území obce Vavrečka.

Čl. II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi Predmet nájmu, bližšie špecifikovaný v čl. III. tejto Zmluvy, na odplatné dočasné užívanie, a to spôsobom a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Čl. III.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je časť kanalizačného potrubia, špecifikovaného v čl. I. bod 1. tejto zmluvy, v dĺžke 1200 m, pričom presná špecifikácia Predmetu nájmu (nákres) tvorí Prílohu č. 1 k tejto Zmluve (ďalej len „*Predmet nájmu*“).

Čl. IV.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ týmto prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného odplatného užívania za účelom využitia existujúceho kanalizačného potrubia (DN 300) ako chráničky pre umiestnenie nového výtlačného kanalizačného potrubia (DN 110) vťahovaním do pôvodného nevyužívaného kanalizačného potrubia pre odkanalizovanie priemyselného areálu vo vlastníctve Nájomcu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený užívať Predmet nájmu na iný než dohodnutý účel. Zmena účelu užívania je možná len so súhlasom Prenajímateľa a na základe dodatku k tejto Zmluve.

Čl. V.

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa dojednáva na dobu určitú v trvaní 10 rokov do 31.12.2031.
2. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Túto Zmluvu je tiež možné ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať Zmluvu písomnou výpoveďou bez udania dôvodu s 3-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho

po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo na neskôr písomne oznámenú doručovaciu adresu. V prípade pochybností sa za deň doručenia výpovede považuje tretí deň po odoslaní doporučenej zásielky.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy písomne odstúpiť v prípade, ak Nájomca užíva Predmet nájmu na iný než zmluvne dohodnutý účel alebo ak sa omeškal s úhradou splatného nájomného o viac ako 30 dní.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že vzhľadom na účel nájmu, má Nájomca prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy o nájme po skončení platnosti tejto Zmluvy, a to za podmienky, že Nájomca si riadne plní všetky povinnosti podľa tejto Zmluvy a písomne požiada o uzatvorenie novej Zmluvy najneskôr 6 mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti tejto Zmluvy uplynutím dohodnutej doby nájmu, inak toto právo zaniká. Zmluvné podmienky novej nájomnej zmluvy budú určené v zmysle platných zásad hospodárenia s majetkom obce Vavrečka, platných v čase uzatvorenia novej nájomnej zmluvy, ak budú prijaté, resp. v zmysle obdobného dokumentu upravujúceho nakladanie a hospodárenie s majetkom obce Vavrečka. Nájomca berie na vedomie, že mu nevzniká akékoľvek predkupné právo k Predmetu nájmu.
6. Pre vylúčenie pochybností, s ohľadom na osobitné dojednanie zmluvných strán v predchádzajúcom bode tohto článku Zmluvy, predĺženie nájmu podľa ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka je medzi zmluvnými stranami vylúčené.

Čl. VI. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu za Predmet nájmu, uvedený v čl. III. tejto zmluvy, vo výške 1,- EUR mesačne.
2. Výška nájmu bola stanovená v dohodnutej výške z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pričom táto bola schválená Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Vavrečka č. 7/2020 dňa 11.12.2020.
3. Nájomca je povinný uhrádzať Prenajímateľovi mesačné nájomné vždy jednorazovo za kalendárny rok vopred, vždy do 15. dňa prvého kalendárneho mesiaca v roku na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Za prvý kalendárny rok sa Nájomca zaväzuje uhradiť nájomné v alikvotnej výške do 15 kalendárnych dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje do 5 pracovných dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy zložiť na bankový účet Prenajímateľa zábezpeku vo výške dvojmesačného nájomného. Zábezpeka bude po ukončení platnosti tejto Zmluvy Nájomcovi vrátená, okrem prípadu, ak bude použitá na úhradu splatného nájomného v prípade omeškania sa Nájomcu s úhradou dohodnutého nájomného. V takomto prípade je Prenajímateľ oprávnený jednostranne započítať zábezpeku voči splatnému nájomnému, čo písomne oznámi Nájomcovi. Nájomca je povinný do 5 pracovných dní od oznámenia započítania zábezpeky na nezaplatené splatné nájomné doplniť zábezpeku do pôvodnej výšky.
5. Pre prípad omeškania s platením dohodnutého nájomného sa Nájomca a Prenajímateľ dohodli, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžného nájomného za každý aj začatý deň omeškania s úhradou nájomného.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného je Prenajímateľ oprávnený v nasledujúcich kalendárnych rokoch jednostranne kumulovane zvyšovať vždy o percentuálnu výšku miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, pričom prvýkrát sa výška nájomného môže zvýšiť v roku 2022, a to o percentuálnu výšku miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok 2021. Každý ďalší kalendárny rok od kalendárneho roku 2022 vrátane, sa výška nájomného môže zvýšiť o mieru inflácie, vyhlásenú Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok, pričom toto percentuálne zvýšenie výšky nájomného sa bude počítať

vždy z výšky nájomného, ktorú mal Nájomca platiť, v zmysle vyššie uvedeného, za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok. Zmluvné strany sa dohodli, že v nasledujúcom kalendárnom roku bude výška nájomného v prípade deflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok nezmenená.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu v prvý deň trvania nájmu. O odovzdaní Predmetu nájmu spíšu zmluvné strany preberací protokol.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom Predmetu nájmu a s tým, že sa jedná o nepoužívané kanalizačné potrubie a preberá ho do dočasného užívania v takom stave, v akom sa toto nachádza v čase uzavretia tejto Zmluvy s tým, že sám bude znášať všetky prípadné náklady potrebné na dosiahnutie užívateľnosti Predmetu nájmu na dohodnutý účel.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje bezodkladne Nájomcu informovať o skutočnostiach týkajúcich sa Predmetu nájmu, ktoré by mali za následok narušenie užívania podľa tejto Zmluvy.
4. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do odplatného alebo bezodplatného užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný sa starať o to, aby na Predmete nájmu nevznikala škoda a vykonávať na Predmete nájmu nevyhnutnú údržbu na vlastné náklady.
6. Nájomca je povinný Prenajímateľovi uhradiť škodu na majetku, ktorú spôsobí sám alebo ju spôsobia iné osoby v súvislosti s jeho činnosťou.
7. Nájomca v celom rozsahu znáša zodpovednosť za škodu, ktorú svojim konaním spôsobí tretím osobám pri užívaní Predmetu nájmu.
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť na požiadanie Prenajímateľovi vykonať kontrolu užívania Predmetu nájmu a dodržiavania podmienok tejto Zmluvy.
9. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné zásahy do Predmetu nájmu, okrem zásahov potrebných na prispôbenie a užívanie Predmetu nájmu na dohodnutý účel (výlučne na vlastné náklady Nájomcu). Na takéto stavebné zásahy sa ďalší súhlas Prenajímateľa nevyžaduje, avšak vykonanie a rozsah takýchto stavebných zásahov je Nájomca povinný vopred Prenajímateľovi oznámiť, vrátane predloženia súvisiacej dokumentácie.
10. Nájomca sa zaväzuje, v prípade, ak bude nová kanalizácia odovzdaná alebo akýmkoľvek spôsobom prenechaná do správy Oravskej vodárenskej spoločnosti, a.s., ul. Bysterecká 2180, 026 80 Dolný Kubín, IČO: 36672254 (ďalej len ako „OVS“), zabezpečiť možnosť Prenajímateľa pripojiť sa v budúcnosti na vlastné náklady na túto kanalizáciu, ak to bude technicky možné, za účelom odkanalizovania časti obce Vavrečka, a za týmto účelom sa zaväzuje zmluvne dohodnúť takúto možnosť priamo v zmluve uzatvorenej s OVS pre prípad odovzdania do správy alebo prenechania na základe akejkoľvek inej zmluvy, ktorá bude uzatvorená medzi Nájomcom a OVS. Splnenie tejto povinnosti je Nájomca povinný Prenajímateľovi preukázať bez zbytočného odkladu po uzatvorení zmluvy s OVS.
11. Nájomca je povinný po skončení nájmu vypratať Predmet nájmu a vrátiť ho Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskôr do 15 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak alebo okrem prípadu podľa čl. V. bodu 5. tejto zmluvy.

Čl. VIII.

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti Nájomcu užívať Predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v zmysle čl. IV. bod 1. tejto zmluvy, vzniká Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2.000,- EUR, a to za každý prípad porušenia zmluvnej povinnosti. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu v lehote 5 pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na úhradu zmluvnej pokuty.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca umožní Predmet nájmu za odplatu alebo bezodplatne užívať tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, vzniká Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2.000,- EUR, a to za každý prípad porušenia zmluvnej povinnosti. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu v lehote 5 pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na úhradu zmluvnej pokuty.
3. Zmluvná pokuta podľa čl. VIII. bod 2. tejto zmluvy sa nevzťahuje na prípad odovzdania novovybudovanej kanalizácie Nájomcom do správy Oravskej vodárenskej spoločnosti, a.s., ul. Bysterecká 2180, 026 80 Dolný Kubín, IČO: 36672254 (ďalej len ako „OVS“), na základe ktorého bude OVS ako správca novovybudovanej kanalizácie Nájomcu podľa potreby dočasne užívať aj Predmet nájmu výlučne na činnosti spojené so zabezpečením funkčnosti a správy novovybudovanej kanalizácie Nájomcu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti Nájomcu dohodnutej v zmysle čl. VII. bod 10. tejto zmluvy, vzniká Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5.000,- EUR. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu v lehote 5 pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na úhradu zmluvnej pokuty.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov na webovom sídle Prenajímateľa.
2. V prípade, že je alebo ak sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto Zmluvy platné a účinné. Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán. Zmluvné strany sa potom zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojím obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámeru neplatného ustanovenia.
3. V prípade vzniku akýchkoľvek sporov v súvislosti s touto Zmluvou sa zmluvné strany zaväzujú riešiť tieto spory predovšetkým vzájomnou dohodou. V prípade, ak napriek všetkej snahe nebude možné riešiť vzniknuté spory dohodou, rozhodne o nich miestne a vecne príslušný súd.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, po 2 vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.
5. Meniť alebo dopĺňať túto zmluvu je možné len formou písomného dodatku, so súhlasom oboch zmluvných strán.
6. Prílohy tejto zmluvy tvorí:
 - čl. 1. presná špecifikácia Predmetu nájmu (nákres),
 - čl. 2. uznesenie Obecného zastupiteľstva Obce Vavrečka č. 7/2020
 - čl. 3. plná moc na konanie za Nájomcu

7. V ostatných prípadoch, ktoré nerieši táto Zmluva platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a nadväzujúcich predpisov.
8. Zmluvné strany čestne prehlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni ani pod nátlakom, ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Vo Vavrečke, dňa 19.12.2010

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

 **accentis**
real estate asset management
ntis Námestovo, s.r.o.
068 029 01 Námestovo

