

Zmluve o nájme nehnuteľností

uzatvorená v zmysle prísl. ust. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení

Zmluvné strany :

Prenajímateľ : Obec Žakovce
sídlo: 059 73 Žakovce 123
IČO: 326771
zastúpený: Mgr. Katarínou Krullovou, starostkou obce
(ďalej v texte ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca : Tatranská odpadová spoločnosť, s.r.o., Žakovce
sídlo: 059 73 Žakovce 189
IČO : 36 450 332
zápis v OR Okresného súdu v Prešove
Odd.: Sro, vložke č. : 10681/P
zastúpený: Ing. Slavomírom Faškom a Mgr. Katarínou Krullovou ako konateľmi
(ďalej v texte ako „nájomca“)

Článok I.

Preambula (Predmet nájmu)

1. Prenajímateľ je vlastníkom nasledovných pozemkov zapísaných na liste vlastníctva č. 1 vedenom Okresným úradom Kežmarok – katastrálnym odborom pre okres Kežmarok, obec Žakovce, katastrálne územie Žakovce:

- parcela CKN č. 2287/10 o výmere 54458 m²,
- parcela CKN č.2287/12 o výmere 13627 m²,
- parcela CKN č.2287/13 o výmere 1249 m²,
- parcela CKN č. 2287/16 o výmere 156 m²,
- parcela CKN č.2287/17 o výmere 34 m²,
- parcela CKN č.2287/18 o výmere 33 m²,
- parcela CKN č.2287/19 o výmere 170 m²,
- parcela CKN č.2287/20 o výmere 2049 m²,
- parcela CKN č.2287/21 o výmere 877 m²,
- parcela CKN č.2287/24 o výmere 11401 m²,
- parcela CKN č.2287/26 o výmere 5178 m²,
- parcela CKN č.2287/27 o výmere 9917 m²,
- parcela CKN č.2287/28 o výmere 8275 m²,
- parcela CKN č.2287/29 o výmere 2060 m²,
- parcela CKN č.2287/30 o výmere 1677 m²,
- parcela CKN č.2287/31 o výmere 570 m²,
- parcela CKN č.2287/34 o výmere 13182 m²,
- parcela CKN č.2287/35 o výmere 5791 m²,
- parcela CKN č.2287/36 o výmere 1128 m²,
- parcela CKN č.2287/37 o výmere 2622 m²

Celková výmera uvedených nehnuteľností predstavuje plochu 134 454 m².

2. Na pozemkoch uvedených v predchádzajúcom bode sa nachádza skládka odpadov Žakovce prevádzkovaná nájomcom.



Článok II. Predmet zmluvy

Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nehnuteľností uvedené v čl.II. bod 1. a nájomca sa zaväzuje prenájomiteľovi za to platiť odplatu (nájomné) vo výške špecifikovanej v článku V. tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s účelom nájmu, ktorým je nakladanie s odpadmi, prevádzkovanie skládky odpadov Žakovce a vykonávanie činností s tým súvisiacich, ako aj prevádzkovanie zariadenia na aktívne využívanie skládkového plynu prostredníctvom tretej osoby a zabezpečovanie dopravných činností prostredníctvom tretích osôb, vrátane činností ustanovených právnymi predpismi po uzatvorení skládky.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určenú životnosťou skládky (do jej naplnenia všetkých kaziet v rámci využitia územia určeného územným povolením a vydania potvrdenia o uzatvorení skládky) ako aj následnou rekultiváciou skládky a právnym predpisom určením rozsahom následného monitorovania skládky, celkovo však najmenej na obdobie 45 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Článok V. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli o výške nájomného nasledovne:

1.1. Prvé obdobie nájmu predstavuje obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2015. Za toto obdobie je dohodou zmluvných strán určené nájomné jednotne za celý predmet nájmu vo výške 9 035,30,- €, ktoré je splatné jednorazovo na základe faktúry vystavenej prenájomiteľom do 30.06.2015 a to na bankový účet prenájomiteľa.

1.2. Druhé obdobie nájmu začína dňom 01.01.2016 a končí životnosťou skládky (do jej naplnenia všetkých kaziet v rámci využitia územia určeného územným povolením a vydania potvrdenia o uzatvorení skládky). V rámci tohto druhého obdobia sa nájomné určuje v závislosti od m2 prenajatej plochy.

1.2.1. Nájomné **za jeden m2** prenajatých pozemkov, sa určuje sumou **0,0336,- € za m2 za kalendárny rok**. Nájomné podľa tohto bodu bude nájomca platiť kvartálne po štvrtinách so splatnosťou k prvému dňu toho ktorého štvrťroka kalendárneho roka za ktorý sa ročné nájomné platí na základe vystavenej faktúry prenájomiteľa. Výmera plochy podľa tohto bodu (1.2.1.) predstavuje ku dňu uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy 134 454 m2 v zmysle odst. 1 čl. 1 tejto zmluvy. Ročné nájomné v zmysle bodu 1.2.1. činí 4 517,65,- €.

1.3. Tretie obdobie nájmu začína dňom uzatvorenia skládky odpadov (naplnením všetkých jej kaziet v rámci využitia územia určeného územným povolením) a nastáva obdobie monitorovania skládky odpadov po jej uzavretí v zmysle rozhodnutia správneho orgánu. Za toto obdobie je dohodou zmluvných strán určené nájomné jednotne za celý predmet nájmu vo výške 1,0,- €/rok, ktoré je splatné jednorazovo na základe faktúry vystavenej prenájomiteľom do 31.01. príslušného roka a to na bankový účet prenájomiteľa.

2. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť len výšku ročného nájomného podľa bodu 1.2.1.tohto článku tejto zmluvy v tom ktorom roku a to maximálne o mieru inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, prvý krát je tak oprávnený urobiť pre rok 2016.



Článok VI. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, na predmete nájmu alebo osobám v ňom sa nachádzajúcich.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými tak, aby nevznikla škoda na predmete nájmu a zdraví osôb nachádzajúcich sa v nich a nesmie skladovať ani používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem s výnimkou skladovania tých látok a vecí, na ktoré má nájomca vydané oprávnenie príslušným štátnym orgánom. Nájomca je tiež na svoju zodpovednosť povinný zabezpečiť, aby boli uvedené obmedzenia dodržiavané i tretími osobami, ktoré sa budú zdržiavať v predmete nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.
3. Nájomca je povinný v čo najkratšej dobe od vyrozumenia prenajímateľom alebo ním poverenou osobou o vzniku havárie v predmete nájmu, umožniť prenajímateľovi, bezpečnostnej službe a zodpovedným osobám prístup k dôležitým zariadeniam (rozvodom plynu, elektriny, vody a pod.) nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Inak je prenajímateľ v nevyhnutnom rozsahu oprávnený použiť náhradný kľúč. Prenajímateľ je oprávnený použiť náhradný kľúč v prípade, ak nebezpečenstvo súvisiace s predmetom nájmu spôsobíle privodiť škodu na majetku prípadne zdraví osôb neznesie odklad, o tomto je však povinný bezodkladne informovať nájomcu.
4. Nájomca je povinný v predmete nájmu vykonať revízie všetkých technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu počas trvania nájomnej zmluvy s následným bezodkladným odstránením prípadných väd. V prípade elektrických zariadení, meračov a spotrebičov patriacich prenajímateľovi je oprávnený vykonať túto revíziu na vlastné náklady, ak sa strany nedohodnú inak.
5. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a požiarnych zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť.
6. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
7. Nájomca nie je oprávnený dať do podnájmu predmet nájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, mimo častí predmetu nájmu, ktoré sú už v podnájme tretích subjektov a to MAEN SK, s.r.o., ktorý zabezpečuje aktívne odplynenie skládky odpadov a spoločnosť Marius Pedersen, a.s., ktorý zabezpečuje pre skládku odpadov dopravné činnosti. Nájomca po účinnosti tejto zmluvy upraví doterajšie nájomné zmluvne vzťahy v zmysle tejto zmluvy na čo prenajímateľ podpisom tejto zmluvy udeľuje súhlas.

Článok VII. Skončenie nájmu

Nájomný vzťah zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu, pričom doba nájmu uplynie najskôr po 45 rokoch odo dňa účinnosti tejto zmluvy,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
- d) odstúpením zo strany prenajímateľa ak nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu,
- e) odstúpením zo strany nájomcu ak predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovoréné užívanie.



Článok VIII.
Osobitná dohoda o urovnaní

Zmluvné strany podpisom na tejto nájomnej zmluve zároveň potvrdzujú, že všetky vzájomné práva a povinnosti titulom zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 01.01.1998 na predmet nájmu pozemok pôvodnej parcely č. 2287/10 o výmere 134 098 m² v k.ú. Žakovce, titulom dodatku č. 1 zo dňa 01.12.1998 k tejto nájomnej zmluve, ako aj titulom akéhokoľvek užívania predmetu nájmu uvedeného v tejto pôvodnej nájomnej zmluve, ako aj v nájomnej zmluve teraz uzatváranej predmetom ktorej je aj toto ustanovenie, teda titulom akéhokoľvek užívania týchto nehnuteľností nájomcom v období do podpisu tejto nájomnej zmluvy, sú vzájomne vysporiadané, urovnané a žiadna zo zmluvných strán nemá voči druhej zmluvnej strane v tejto súvislosti žiadne nevysporiadané nároky.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom po dni jej zverejnenia.
2. Táto zmluva o nájme je vyhotovená v štyroch rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každá zmluvná strana prevezme po dvoch vyhotoveniach.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si text zmluvy riadne a dôsledne prečítali, jeho obsahu porozumeli, táto zmluva vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu, zbavenú akéhokoľvek omylu, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, nie sú im známe akékoľvek okolnosti, ktoré by zmluvu robili neplatnou a na znak súhlasu pripájajú podpisy osôb oprávnených konať v ich mene.

V Žakovciach, dňa 25. 6. 2015

V Žakovciach dňa, 25.6.2015

Za prenajímateľa:


.....
Obec Žakovce
zast.: Mgr. Katarínou Krullovou
starostkou obce Žakovce

Za nájomcu:

Tatranská odpadová spoločnosť, s.r.o.
059 73 Žakovce 188
IČO: 36 450 332
IČ DPH: SK 2020021146
.....
Tatranská odpadová spoločnosť, s.r.o., Žakovce
zast.: Ing. Slavomírom Faškom a Mgr. Katarínou Krullovou
ako konateľmi