NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov medzi:

1. **Prenajímateľom:**

Mesto - Obec **Orechová Potôň**
so sídlom: Orechová Potôň č.281
zastúpená: Ing. Gálffy Szilárdom, starostom obce
IČO: 00305669
bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 3805924001/5600
tel./fax/e-mail: 031/5543332 031/5511608 obec@orechovapoton.sk
(ďalej ako prenajímateľ)

a

2. **Nájomcom:**

Previ s.r.o.
so sídlom: Orechová Potôň č.281
zastúpená: Ing. Gálffy Szilárdom, konateľom spoločnosti

IČO: 46360182
registrácia v OR: OS Trnava, Oddiel: Sro, Vložka číslo:28152/T
bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: [redacted]
tel./fax/e-mail: 031/5543332 031/5511608 obec@orechovapoton.sk
(ďalej ako nájomca)

Preambula

1. Obec Orechová Potôň, ako vlastník verejnej kanalizácie bližšie špecifikovaného v čl. I. tejto zmluvy, nemá oprávnenie na prevádzkovanie tohto majetku podľa § 5 a nasl. zákona č. 442/2002 Z.z., sa rozhodol tento majetok prenajať nájomcovi a tak zabezpečiť jeho prevádzkovanie.

2. Previ s.r.o. má v zmysle § 5 a nasl. zákona č. 442/2002 Z.z. oprávnenie prevádzkovať verejné vodovody a verejné kanalizácie podľa živnostenského oprávnenia č. ObU-DS-OZP-2011/10541-2, č. živnostenského registra 210-28828 vydaného Obvodným úradom v Dunajskej Strede, Odborom živnostenského podnikania dňa 12.9.2011.

Čl. I.
Účel a predmet nájomnej zmluvy

Touto zmluvou sa účastníci zmluvy rozhodli prenajať vodohospodársky majetok za účelom zabezpečenia prevádzkovania nižšie uvedeného majetku za nasledovných podmienok:

1. Predmetom nájmu - prevádzkovania je verejná kanalizácia a čistiareň odpadových vôd v Orechovej Potôni. Za účelom riadneho a odborného prevádzkovania tejto kanalizácie a zariadení slúžiacich k jej funkčnosti, prenajímateľ ako vlastník prenajíma nájomcovi na prevádzkovanie tento majetok, ktorý je bližšie špecifikovaný v nasledujúcom bode 3.

2. Previ s.r.o.., ktorá má v predmete činnosti odvádzanie a čistenie odpadových vôd vypúšťaných do verejnej kanalizácie a s tým spojené prevádzkovanie, opravy a údržbu verejných vodovodov a verejnej kanalizácie, sa zaväzuje prevádzkovať prenajatý majetok, ktorý je predmetom tejto zmluvy, v súlade s cit. zákonom č. 442/2002 Z.z., vodohospodárskym povolením a prevádzkovým poriadkom.

3. Technické parametre prenajatej verejnej kanalizácie:
   - vetva A DN 400 v dĺžke 844 m,
   - vetva 12BJ DN 300 v dĺžke 336 m,
   - vetva C časť DN 400 v dĺžke 480 m,
   - vetva C1 DN 300 v dĺžke 91 m,
   - vetva E2 DN 300 v dĺžke 172 m,
   - vetva F DN 400 v dĺžke 640 m,
   - vetva F1 DN 300 v dĺžke 130 m,
   - vetva F2 DN 300 v dĺžke 220 m,
   - vetva F3 DN 300 v dĺžke 169 m,
   - vetva F4 DN 300 v dĺžke 95 m,
   - vetva E časť DN 400 v dĺžke 363 m,
   - vetva C časť DN 400. v dĺžke 348 m,
   - vetva D DN 300 v dĺžke 146 m,
   - vetva B časť DN 400 v dĺžke 348 m,
   - vetva B5,B6 DN 300 v dĺžke 355 m,
   - kanalizačné prečerpávacie stanice v počte 1.
   - čistiareň odpadových vôd – mechanicko-biologická

   Bližší popis zariadenia a jednotlivé časti sú stanovené v dokumentácii prevzatej a uloženej u nájomcu.

Čl. II.
Doba trvania nájomnej zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Nájomca ako prevádzkovateľ začne s prevádzkovaním predmetu zmluvy dňom účinnosti tejto zmluvy v zmysle článku VII. bod 3.
2. Nájomný vzťah možno skončiť:
   a) Písomnou dohodou zmluvných strán
   b) Výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany k 1.januáru, výpoveď je potrebné doručiť druhej zmluvnej strane najneskôr do 30.júna roku posledným dňom ktorého sa má nájom končiť

Čl. III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Zmluvné strany si vzájomne vymedzili tieto práva a povinnosti:

A) Prenajímateľ ako vlastník

1. je povinný:

a) pred uzavretím tejto zmluvy odovzdať prevádzkovateľovi najmä prevádzkovú technickú a právnu dokumentáciu kanalizácie:
- doklad o vlastníctve stavby (list vlastníctva, nájomná zmluva a zmluva o vecnom bremene vzťahujúce sa k prevádzkovanému majetku),
- právoplatné povolenie na zriadenie vodohospodárskeho diela,
- právoplatné kolaudačné rozhodnutie vodohospodárskeho diela,
- v prípade, že prenajímateľ nemá kolaudačné rozhodnutie alebo užívacie povolenie vodohospodárskeho diela – predloží potvrdenie miestne príslušného obvodného úradu životného prostredia o tom, že táto stavba je stavebno-technickým usporiadaním určená účelu, na ktorý sa užíva a tento doklad nahrádza kolaudačné rozhodnutie,
- prevádzkový poriadok ver. vodovodu resp. ver. kanalizácie (ak je vypúšťanie do povrchových vôd) obsahujúci dostupné doklady a informácie z projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby (situácie, pri studniach aj záverečnú hydrogeologickú správu, u technologických objektov aj technologické schémy, schémy elektroinštalácie, pasport VTZ apod.),
- správy z odborných prehliadok VTZ podľa vyhlášky č. 718/2002 a 719/2002 Z.z.,
- zoznam prípojok s dĺžkami a profilmi (s označenými tzv. „verejnými časťami“ prípojok pred účinnosťou zákona č. 442/2002 Z.z.),
- právoplatné rozhodnutie – povolenie na vypúšťanie odpadových vôd do povrchových alebo podzemných vôd (pri vyústení z čistiarne odpadových vôd alebo kanalizácie),
- aktuálny rozbor vody, protokoly z vykonaných rozborov vody za posledných 5 rokov,
- u novostavieb v čase platnosti záručných lehôt prípadné reklamácie vád a nedorobkov, resp. zoznam skrytých vád,
- aktuálne nariadenia opatrení štátnych orgánov (štátneho orgánu vodnej správy, orgánu verejného zdravotníctva, orgánu inšpekcie životného prostredia, orgánu inšpekcie práce, orgánov obcí a VÚC apod.),

b) predložiť nájomcovi podrobný zoznam objektov a zariadení,

c) dodržiavať povinnosti vlastníka verejného vodovodu a verejnej kanalizácie podľa §§ 15 a 16 zákona č. 442/2002 Z.z. vrátane tých, ktoré sú uvedené v nasledujúcom bode a túto skutočnosť berie na vedomie,

d) včas informovať nájomcu ako prevádzkovateľa o všetkých okolnostiach ktoré by mohli mať vplyv na prevádzkovanie predmetu zmluvy,

e) vykonať v prípade potreby generálnu opravu a rekonštrukciu ČOV

f) hradiť dane z nehnuteľností,

2. ***vyhlasuje*** že predmet tejto zmluvy odovzdáva nájomcovi v stave spôsobilom na riadne prevádzkovanie a tento nie je zaťažený právami tretích osôb,

3. ***splnomocňuje*** touto zmluvou nájomcu aby zastupoval prenajímateľa pri vykonávaní úkonov a činností v zmysle zák. č. 442/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov. Vytyčovanie inžinierskych sietí a vyjadrovanie sa k cudzej investičnej a prevádzkovej činnosti pre potreby stavebnej činnosti tretích osôb bude nájomca vykonávať na základe objednávky žiadateľa odplatne vo výške nákladov aké účtuje nájomca za vytyčovanie a vyjadrovanie ohľadne vlastných vodovodných a kanalizačných sietí.

B) Nájomca ako prevádzkovateľ

1. ***je povinný:***

a) plniť povinnosti podľa § 17 a 18 zákona č. 442/2002 Z.z.,

b) hradiť všetky opravy prenajatého majetku a všetky náklady súvisiace s prevádzkovaním prenajatého majetku, vrátane poplatkov za odbery podzemných vôd a poplatkov za vypúšťanie odpadových vôd do povrchových vôd,

c) viesť predpísanú dokumentáciu vodovodnej resp. kanalizačnej siete podľa príslušných predpisov a noriem a archivovať údaje z prevádzkovej evidencie, ktorú podľa potrieb odovzdá vlastníkovi,

d) aktualizovať prevádzkový poriadok pokiaľ nastanú právne alebo vecné zmeny jestvujúceho stavu,

e) vykonávať na predmete zmluvy potrebnú bežnú údržbu, prevádzkové periodické prehliadky, opravy a iné činnosti súvisiace s riadnym prevádzkovaním podľa prevádzkového poriadku,

f) po dobu prevádzky zabezpečiť odvádzanie odpadových vôd do verejnej kanalizácie spôsobom dohodnutým s vlastníkom v medziach technických možností a miestnych podmienok podľa § 32 ods. 3 zák. č. 442/2002 Z.z. na vlastné náklady pokiaľ nebola udelená výnimka príslušným orgánom, tj. aj po dobu opravy (havárie) predmetu zmluvy,

g) dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy pre dané zariadenia a zamedziť vstup nepovolaným osobám do prevádzkovaných objektov a zariadení,

h) prenajímateľovi alebo ním písomne poverenému alebo splnomocnenému zástupcovi umožniť kontrolu predmetu tejto zmluvy a to len v prítomnosti zástupcu nájomcu uvedeného v tejto zmluve,

i) po ukončení zmluvného vzťahu odovzdať predmet nájmu v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebovaniu prenajímateľovi nasledujúci pracovný deň,

2. ***sa zaväzuje*** poistiť majetok, ktorý je predmetom tejto zmluvy, proti škodám, haváriám a živelným pohromám, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,

3. ***bude*** od 1.1.2014 odberateľom pripojeným na prenajatý majetok faktúrovať stočné, ktoré bude príjmom nájomcu,

4. ***má výhradné právo*** manipulácie so zariadením kanalizácie a za túto činnosť zodpovedá; pokiaľ by došlo k neoprávnenej manipulácii iných subjektov s predmetom zmluvy, prevádzkovateľ je povinný neodkladne vykonať opatrenia a informovať o nich vlastníka,

4. ***je oprávnený***

   a) zmeny, ktoré menia funkčnosť prevádzkovaného zariadenia vrátane preložky kanalizácie vykonávať len so súhlasom prenajímateľa a prenajímateľ len s písomným súhlasom nájomcu,

   b) oprávnený uplatňovať práva prevádzkovateľa verejnej kanalizácie

6. ***odpisuje*** technické zhodnotenie prenajatého majetku vykonané nájomcom.

Čl. IV.
Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany si dohodli nájomné vo výške 1 Eur ročne, na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v tejto zmluve ako bankové spojenie prenajímateľa. Nájomné je splatné do 31.januára bežného roka. Nájomné sa bude platiť od 1.1.2014.

Čl. V.
Osobitné technické dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecné podmienky pripojenia sa na verejný vodovod – verejnú kanalizáciu a vypúšťanie vôd do verejnej kanalizácie podľa § 22 a § 23 zákona č. 442/2002 Z.z.

2. Prenajímateľ je oprávnený, po predchádzajúcom vyjadrení nájomcu, dávať súhlas s napojením ďalších nehnuteľností na predmet nájmu. Technické podmienky napojenia, vrátane zriaďovania prípojky a šachty určuje nájomca. Pri vydaní súhlasu sa nájomca riadi kapacitnými možnosťami – verejnej kanalizácie v danej lokalite a príslušnými predpismi a normami.

3. Ak porušením zmluvných povinností ktoroukoľvek zmluvnou stranou vznikne škoda má druhá zmluvná strana nárok na jej náhradu. Za škody spôsobené tretím osobám zavinené nesprávnym prevádzkovaním zariadenia zodpovedá nájomca. Nájomca nezodpovedá za škody na majetku spôsobené tretími osobami.

4. Ak sa vyskytnú vady na predmete nájmu, za ktoré ešte zodpovedá zhotoviteľ v rámci záručnej doby, je prenajímateľ povinný u zhotoviteľa uplatniť zodpovednosť neodkladne po tom ako ho nájomca na vady upozorní.

5. Nájomca má v nevyhnutných prípadoch právo na bezplatné použitie verejného priestranstva v obci počas realizácie prác súvisiacich s plnením úloh vyplývajúcich z predmetu zmluvy v súlade so všeobecne záväznými nariadeniami obce. Toto právo sa vzťahuje aj na výkopové práce súvisiace s opravami v zmysle vodného zákona č. 364/2004 Z.z. v platnom znení.

6. Po uzatvorení tejto zmluvy zmluvné strany vyhotovia protokol o fyzickom odovzdaní predmetu prevádzkovania, v ktorom opíšu technický stav odovzdávaného zariadenia a potrebné prevádzkové údaje.

Čl. VI.
Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade:
   a) ak predmet zmluvy bez zavinenia nájomcu stratí spôsobilosť na činnosť na ktorú je určený,
   b) ak prenajímateľ bude porušovať ustanovenia zmluvy alebo platných právnych predpisov týkajúcich sa prevádzkovania verejných vodovodov a verejných kanalizácií.

2. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade:
   a) ak nájomca stratí spôsobilosť na prevádzkovanie a tieto práva neprešli na jeho právneho nástupcu,
   b) ak nájomca porušením svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy preukázateľne spôsobí prenajímateľovi škodu veľkého rozsahu.

3. Odstúpenie od zmluvy je účinné od doručenia oznámenia druhej zmluvnej strane. Po odstúpení od zmluvy z dôvodov na strane prenajímateľa, nájomca vyúčtuje odplatu dohodnutým spôsobom k dátumu ukončenia prevádzkovania.

4. Pohľadávky nájomcu na vodnom a stočnom vzniknuté počas trvania tejto zmluvy bude vymáhať nájomca a za týmto účelom môže využiť technické opatrenia v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z.

5. Nájomca nepreberá od prenajímateľa žiadne záväzky vyplývajúce z pracovnoprávnych vzťahov pokiaľ nebude dohodnuté inak.

6. Vzniknuté spory budú zmluvné strany riešiť predovšetkým rokovaním, ak nedôjde k dohode, spor bude riešiť súd miestne príslušný prenajímateľovi.

7. V roku 2013 prenajímateľ poskytne nájomcovi dotáciu vo výške schválenej OZ na prevádzkovanie kanalizácie.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva vzniká prejavením súhlasu s celým jej obsahom. Súhlas musí byť písomný, riadne potvrdený a podpísaný štatutárnymi orgánmi zmluvných strán.

2. Zmeniť alebo doplniť zmluvu možno len písomným dodatkom.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

4. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach.

Príloha : Výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva.

V Orechovej Potôni dňa 22.8.2013

Za prenajímateľa:

Obec Orechová Potôň PSČ 930 02

.....

Ing. Szilárd Gálffy
starosta obce

V Orechovej Potôni dňa 22.8.2013

Za nájomcu:

Previ s.r.o.
930 02 Orechová Potôň 281
IČO: 46360182

.....

konateľ spoločnosti Previ s.r.o.