

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

## Zmluvné strany:

### 1/ Prenajíateľ:

#### **Obec Štítник**

Sídlo: Nám. 1 mája 167, Štítник 049 32

IČO: 00328871

DIČ: 2020937193

Štatutárny orgán: Ladislav Belányi, starosta obce

IBAN: SK38 0200 0000 0000 2862 6582

*(ďalej len „obec Štítник“, „prenajíateľ“ alebo „vlastník pozemku“)*

a

### 2/ Nájomca

#### **FÚRA s.r.o.**

Sídlo: SNP 77, Rozhanovce 044 42

IČO: 36 211 451

DIČ: 2021649575

zápis v OR OS Košice I, oddiel: Sro, vložka č. 12979/V

Štatutárny orgán: PhDr. Miroslav Fúra, konateľ

IBAN: SK21 5600 0000 0048 5407 4001

*(ďalej len „FÚRA s.r.o.“ alebo „nájomca“)*

## Preambula

1. FÚRA s.r.o. je právnickou osobou riadne založenou podľa platného práva Slovenskej republiky. Spoločnosť je podnikateľským subjektom v oblasti nakladania s odpadmi v súlade so zákonom č. 223/2001 Z.z., ktorého predmetmi činnosti sú o. i. podnikanie v oblasti nakladania s odpadmi, podnikanie v oblasti nakladania s nebezpečným odpadom a podnikanie v oblasti nakladania so živočíšnym odpadom.

2. Obec Štítник je v zmysle § 1 zák. o obecnom zriadení samostatným územným samosprávnym a správnym celkom Slovenskej republiky, združuje osoby, ktoré majú na jej území trvalý pobyt. Obec je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a vlastnými príjmami.. V zmysle ust. § 29 zák. o obecnom zriadení majetok obce, jeho nadobúdanie, nakladanie a hospodárenie s ním upravujú osobitné zákony (zák. 138/1991 Zb. o hospodárení obcí).

Obec je v zmysle § 39 ods. 2 zákona č. 223/2001 Z.z. zároveň zodpovedná za nakladanie s komunálnymi odpadmi, ktoré vznikli na území obce a s drobnými stavebnými odpadmi, ktoré vznikli na jej území. V zmysle tejto skutočnosti je obec okrem iného povinná zabezpečiť alebo umožniť zber a prepravu komunálnych odpadov vznikajúcich na jej území na účely ich zhodnotenia alebo zneškodnenia v súlade so zákonom.

## Článok 1

### Vymedzenie pojmov a skratky

1. Pokiaľ nebude ďalej uvedené inak, potom budú mať výrazy použité v tejto zmluve, ako aj v zmluvách súvisiacich nasledovný význam:

1.1 skládka - pod týmto pojmom zmluvné strany rozumejú ak nie je uvedené inak výlučne skládku odpadov na odpad, ktorý nie je nebezpečný v katastri obce Štítnik skolaudovaná na základe rozhodnutia IPKZ č. 1702/112-OIPK/2004-Mi/75 015 0104 zo dňa 15.12.2004

1.2 pozemok – geometrickým plánom vymedzená časť pozemku parcely reg. „C“ 1086/5 o výmere 5723 m<sup>2</sup>, trvalý trávnatý porast nachádzajúci sa v katastrálnom území obce Štítnik, obec Štítnik, okres Rožňava vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.

1.3 ukončenie životnosti skládky - pod týmto pojmom zmluvné strany rozumejú ukončenie zneškodňovania odpadov skládkovaním na základe topografického zamerania a oznámenia SIŽP, ktoré má povinnosť zaslať prevádzkovateľ skládky SIŽP.

1.4 uzavretá časť skládky – pod týmto pojmom zmluvné strany rozumejú časť skládky, na ktorú nie je možné ďalej ukladať odpad, a naopak prevádzkovateľ skládky je povinný túto časť monitorovať a plniť všetky zákonom uložené povinnosti.

1.5 zmarená investícia - pod týmto pojmom zmluvné strany rozumejú akékoľvek konanie zmluvných strán, ktoré je v rozpore s povinnosťami uloženými stranám v tejto zmluve, ako aj v zmluvách súvisiacich, následkom ktorého by došlo k nemožnosti realizácie zámeru, obsahu a účelu naplnenia či už tejto, alebo zmlúv súvisiacich.

1.6 SIŽP - pod touto skratkou zmluvné strany rozumejú úrad - Slovenskú inšpekciu životného prostredia

1.7 TKO - pod touto skratkou zmluvné strany rozumejú tuhý komunálny odpad.

2. Okrem pojmov vymedzených v bode 1. tejto zmluvy, ak bude určitý pojem vymedzený na inom mieste tejto zmluvy, na účely zmluvy bude mať význam, ktorý mu je priradený v príslušnom bode tejto zmluvy, s výnimkou prípadu, ak z vymedzenia tohto pojmu je zjavné, že jeho význam platí len pre príslušný bod zmluvy alebo len pre niektoré body tejto zmluvy.

3. Každý odkaz na zmluvnú stranu bude zahŕňať aj jej právnych nástupcov ako aj postupníkov a singulárnych nadobúdateľov práv alebo záväzkov.

4. Výrazy vymedzené v jednotnom čísle a/alebo v základnom gramatickom tvare budú mať v tejto zmluve rovnaký význam aj keď budú použité v množnom čísle a/alebo inom gramatickom tvare a naopak.

## Článok 2 PREDMET NÁJMU

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi na dočasné užívanie skládku so všetkými jej súčasťami a príslušenstvom, pozemok a záväzok nájomcu skládku rekultivovať a pozemok užívať za účelom následnej výstavby III. kazety v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a tiež záväzok nájomcu platiť za nájom riadne a včas dohodnuté nájomné.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že rekultivácia prvej kazety sa bude prevádzať na základe rozhodnutia SIŽP č. 33136/2011/Wit/750150104/Z3 v spojení s rozhodnutím č. 6452-34889/2017/Mil/50150104/Z4-SP
3. Výstavba III. kazety bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva prenajímateľa č. 236/2017 na základe územného plánu.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že na Predmete nájmu neviaznu žiadne obmedzenia vlastníckych práv, najmä záložné práva, vecné bremená, práva trvalého užívania a iné právne a faktické povinnosti tretích osôb okrem tých, ktoré vyplývajú z výpisu z listu vlastníctva z katastra nehnuteľností aktuálnemu ku dňu podpisu tejto nájomnej zmluvy, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ prehlasuje, že po podpise tejto zmluvy neuzavrie žiadne nájomné zmluvy, záložné zmluvy, zmluvy o zriadení vecných bremien a iné zmluvy s inou treťou osobou, týkajúce sa Predmetu nájmu.

## Článok 3 ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Predmet nájmu do užívania nájomcovi za účelom využitia Predmetu nájmu na prevádzkovanie skládky odpadov jej rekultivácie a následnej výstavby III. kazety v súlade s predmetom tejto zmluvy.

## Článok 4 DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa dojednáva na dobu určitú, a to do ukončenia životnosti skládky a zrekultivovania III. kazety, najneskôr však do 31.12.2050. Nájom začína plynúť dňom účinnosti tejto zmluvy, nie však skôr ako dňom protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu.
2. V prípade ak ku ukončeniu a zrekultivovaniu III. kazety dôjde alebo nedôjde pred dňom uvedeným v bode 1. tohto článku zmluvy, sú zmluvné strany povinné začať rokovať o uzavretí nájomnej zmluvy resp. dodatku najneskôr 3 mesiace pred jej ukončením za rovnakých podmienok.

## Článok 5 NÁJOMNÉ A JEHO SPLATNOSŤ

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške 1,50 EUR/ m2 (slovom jedno a 50/100 euro a za jeden meter štvorcový) ročne.

2. Nájomné je splatné mesačne pozadu v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy. Prvé nájomné za štyri roky bude splatné dopredu naraz.

3. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10 % dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie. Nájomné za 1 m<sup>2</sup> vyjadrené v euro bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Zvýšenie nájomného bude mať písomnú formu – dodatok ku zmluve.

4. V nájomnom nie sú zahrnuté prípadné náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu, výstavbou, projektovými a realizačnými prácami výstavby III. kazety. Ak takéto náklady počas trvania nájomného vzťahu vzniknú, je tieto povinný uhrádzať výlučne nájomca priamo poskytovateľom týchto služieb.

## Článok 6

### PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Počas celej doby trvania nájmu nie je dotknuté vlastnícke právo Prenajímateľa k predmetu nájmu, uvedenom v článku 2 tejto nájomnej zmluvy.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Predmet nájmu k užívaniu nájomcovi. O odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný preberací protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, v ktorom nájomca potvrdí, že Predmet nájmu je v čase jeho odovzdania spôsobilý k užívaniu na dohodnutý účel. Po podpise odovzdávacieho protokolu sa tento stane neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať priebežné kontroly, že nájomca užíva Predmet nájmu v súlade s účelom nájmu dohodnutým touto zmluvou, po predchádzajúcom oznámení nájomcovi min. 48 hod. vopred a v prípade, ak vzniká škoda alebo hrozí značná škoda kedykoľvek po ohlásení sa, a to prostredníctvom svojich zamestnancov.

4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že poskytne nájomcovi akúkoľvek nevyhnutnú alebo nájomcom požadovanú súčinnosť najmä pre plnenie povinností nájomcu z tejto zmluvy a zo zákona, najmä poskytne alebo zabezpečí všetky nájomcom požadované podklady, dokumenty a informácie.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude zabezpečovať všetky povinnosti, ktoré mu ako vlastníkovi nehnuteľnosti vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, s výnimkou zabezpečenia stráženia skládky a zabezpečenia monitoringu skládky, ktoré zabezpečuje nájomca.

## Článok 7

### PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca sa dňom nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto Zmluvy zaväzuje využívať Predmet nájmu len na účel stanovený v článku 2 tejto zmluvy a nie je oprávnený Predmet nájmu ďalej prenajať alebo prenechať do užívania tretej osobe.

2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať prenajímateľovi skutočnosti, ktoré majú vplyv na kvalitu užívacích práv nájomcu k Predmetu nájmu, v opačnom prípade prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vzniknú.

3. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.



4. Nájomca je povinný pri zhotovení skládky postupovať v súlade s právnymi predpismi.
5. Nájomca má povinnosť vybudovať III. kazetu skládky tak, aby bola umožnená plynulá likvidácia odpadu z obce Štítnik do otvorenia novej kazety, na čo ho prenajímateľ oprávňuje.
6. Nájomca má právo vykonať investície do pozemku s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Vykonané investície má právo odpisovať podľa zákona č. 595/2003 Z. z. ako technické zhodnotenie prenajatého hmotného majetku počas celej doby platnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ za týmto účelom udeľuje nájomcovi súhlas na odpisovanie technického zhodnotenia predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný uhrádzať prevádzkové náklady (najmä poplatky za dodávku vody, elektrickej energie, užívanie telefónnej stanice apod.) spojené s užívaním Predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a zaväzuje sa znášať všetky náklady na údržbu a opravy predmetu nájmu.
9. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých povinností, ktoré ustanovujú právne predpisy užívateľovi – prevádzkovateľovi skládky.
10. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi náhradu škody, ktorú by spôsobil prípadným porušením jeho povinností, či už zmluvných, alebo zo zákona o odpadoch. Prenajímateľ si musí takto vzniknutú škodu u nájomcu uplatniť a zároveň musí byť nesporné, že predmetná škoda vznikla priamo v dôsledku porušenia povinnosti zo strany nájomcu. Takto vzniknutú škodu je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 14 dní odo dňa, kedy si ju prenajímateľ úspešne uplatní.
11. V prípade, ak nájomca bezdôvodne, resp. bez dôvodu, ktorý nemá oporu v zákone alebo zmluve odoprie prenajímateľovi ukladať komunálny odpad, čo je jednoznačným právom prenajímateľa, zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200.000,- € do 14 dní odo dňa takéhoto prejavu vôle.
12. Nájomca sa výslovne zaväzuje, že počas trvania doby nájmu umožní na pozemku, ktorý je Predmetom nájmu, výkon kontroly týmito oprávnenými osobami:
  - a) Útvárom následnej finančnej kontroly a ním poverenými osobami,
  - b) Najvyšším kontrolným úradom SR, príslušnou Správou finančnej kontroly, Certifikačným orgánom a nimi poverenými osobami,
  - c) Orgánom auditu, jeho spolupracujúcimi orgánmi a nimi poverenými osobami,
  - d) Splnomocneným zástupcom Európskej Komisie a Európskeho dvora audítorov,
  - e) osobám prizvaným orgánmi uvedenými v písm. a) ať d) v súlade s príslušnými právnymi predpismi SR a EÚ.
13. Nájomca sa výslovne zaväzuje, že pri užívaní Predmetu nájmu je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by mohlo dôjsť k poškodeniu skládky. V prípade akéhokoľvek poškodenia skládky činnosťou alebo aj nečinnosťou Nájomcu, Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za vzniknutú škodu Prenajímateľovi.
14. Nájomca sa ako prevádzkovateľ skládky zaväzuje zriadiť účelový účet na rekultiváciu skládky a v jeho prospech odvádzať poplatok z každej uloženej tony odpadu podľa rekultivačného plánu v súlade s platnou právnou úpravou. O výške odvedeného poplatku je nájomca povinný najmenej 1 x ročne informovať prenajímateľa.

15. Nájomca je povinný vykonávať monitoring, ročné výškové zameranie skládky, kalkuláciu uložených ton odpadu a tieto najmenej 1 x ročne predložiť prenajímateľovi. Zároveň sa zaväzuje vypracovať záverečnú hodnotiacu správu a túto predložiť prenajímateľovi.

16. Nájomca zabezpečuje stráženie skládky a monitoring skládky.

## Článok 8 SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom dohodnutý touto Zmluvou sa pred uplynutím doby na ktorú sa dojednal, končí:

- a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom k určitému dňu,
- b) výpoveďou zo strany prenajímateľa, pričom prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu len z dôvodu, že nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu dohodnutým v čl. 2 tejto zmluvy, dal predmet nájmu do podnájmu alebo iného faktického užívania tretej osobe, alebo zaťažil majetok, ktorý je Predmetom nájmu akýmkoľvek právom tretej osoby.
- c) písomným odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu, ktorý je oprávnený od zmluvy odstúpiť kedykoľvek, ak mu bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak sa stane neskôr (bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť) nespôsobilým na dohodnuté užívanie, ak sa stane neupotrebitelným.
- d) Písomným odstúpením zo strany prenajímateľa, ktorý je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak nájomca hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalších dvoch nájomných.

2. Výpovedná lehota v zmysle ods. 1 písm. b) tohto článku zmluvy je 3 mesiace a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení písomnej výpovede nájomcovi.

## Článok 9 OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky informácie a skutočnosti, ktoré sú uvedené v tejto zmluve, alebo ktoré budú zmluvnými stranami navzájom poskytnuté na plnenie predmetu tejto zmluvy, tvoria predmet obchodného tajomstva ako ho vymedzuje § 17 Obchodného zákonníka. Zmluvné strany považujú tieto informácie a skutočnosti za dôverné a navzájom sa zaväzujú, že tieto informácie a skutočnosti neprezdadia ani inak nesprístupnia tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu dotknutej zmluvnej strany, ani ich nepoužijú v rozpore s dohodnutým účelom pre svoje potreby, a to aj po skončení platnosti tejto zmluvy. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluvná strana, ktorá poruší ustanovenia tejto zmluvy o ochrane dôverných informácií, je povinná druhej strane nahradiť škodu, ktorá tejto strane dôsledkom porušenia zmluvných povinností vznikla.

2. Ustanovenie tohto článku zmluvy nebráni vydaniu akéhokoľvek oznámenia alebo poskytnutiu akýchkoľvek dôverných informácií:

- a) s predchádzajúcim písomným súhlasom druhej (dotknutej) zmluvnej strany, ktorý sa v prípade akéhokoľvek oznámenia nesmie neprimerane a neodôvodnene odopierať alebo odkladať;
- b) v rozsahu vyžadovanom všeobecne záväzným právnym predpisom alebo oprávnenou požiadavkou akéhokoľvek príslušného orgánu verejnej moci;
- c) kompetentnému súdu rozhodujúcemu vo veci týkajúcej sa tejto zmluvy;
- d) v rozsahu, v ktorom tieto informácie sú alebo sa stanú verejne dostupnými inak, než v dôsledku porušenia akéhokoľvek záväzku alebo povinnosti zachovávať mlčanlivosť zmluvnou stranou, ktorá informácie zverejnila;

e) zamestnancom zmluvných strán, iným spolupracujúcim osobám, odborným poradcom, audítorom, právnym zástupcom zmluvných strán a iným osobám, v rozsahu potrebnom na naplnenie účelu zmluvy, pokiaľ sa bude na nich vzťahovať povinnosť mlčanlivosti uložená všeobecne záväzným právnym predpisom a/alebo písomne uložená príslušnou zmluvnou stranou.

3. Všetky úkony súvisiace so zánikom alebo zmenou tejto zmluvy musia mať písomnú podobu a musia byť druhej strane doručené, inak sú neplatné. Za doručenie sa považuje i prípad, kedy druhá strana zásielku neprevezme, odmietne ju prevziať alebo jej prevzatie zmari.

## Článok 10 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom protokolárneho odovzdania predmetu nájmu Prenajímateľom Nájomcovi.

2. Právne vzťahy v tejto Zmluve neupravené sa budú riadiť slovenským právnym poriadkom a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

3. Akékoľvek dodatky a zmeny k tejto Zmluve môžu byť urobené len po vzájomnej dohode obidvoch zmluvných strán, v písomnej forme a musia byť potvrdené podpismi obidvoch zmluvných strán. Na iné ako písomne prijaté zmeny sa neprihliada, sú bez právneho významu a právne neúčinné.

4. V prípade, ak niektoré z ustanovení tejto zmluvy je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, v takomto prípade platnosť, účinnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku najviac približuje tomu, čo si zmluvné strany pri uzatváraní tejto zmluvy želali, a to až do momentu nahradenia neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia ustanovením platným, účinným alebo vykonateľným na základe dohody zmluvných strán.

5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach rovnakej právnej sily, z ktorých každý účastník obdrží po dvoch vyhotoveniach.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzavreli vážne a slobodne, ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená, ustanovenia Zmluvy sú pre nich zrozumiteľné a určité, Zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok alebo v omyle, Zmluvu si prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali. Zástupcovia zmluvných strán vyhlasujú, že sú oprávnení zaväzovať zmluvné strany k tomuto úkonu v celom jeho rozsahu.

V Štúrtiku, dňa 07.09.2020