

Z m l u v a č. 012/NAJ/2011

**o nájme technicko - prevádzkových celkov
hlavných závlahových zariadení za účelom ich využívania,
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka**

čl. I. Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Hydromeliorácie, štátny podnik**
Sídlo: Vrakunská ul. 29, 825 63 Bratislava, Slovenská republika
Zastúpenie: Ing. Petra Mindová – riaditeľka
IČO : 35 860 839
DIČ : 2021730073
IČ DPH SK2021730073
Bankové spojenie: DEXIA banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 4854090001/560
Obchodný register: Okresný súd Bratislava I., oddiel: Pš, vložka č.: 425/B
(ďalej len „prenajímateľ“)

1.2. Nájomca

Obchodné meno: **Vinohradnícko vinárske družstvo podielnikov KARPATY, družstvo**
Sídlo: Limbašská 2, 902 03 Pezinok, Slovenská republika
Zastúpenie: Ing. Vladimír Baričič – predseda družstva
 p. Stanislav Dušek – člen predstavenstva
IČO: 34 124 411
DIČ: 2020361266
IČ DPH: SK2020361266
Bankové spojenie: SLSP, a.s. Bratislava, pob. Pezinok
Číslo účtu 19191337/0900
Obchodný register: Okresný súd Bratislava I, odd.: Dr, vl. č. 258/B
(ďalej len „nájomca“).

čl. II. Predmet a účel zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania technicko – prevádzkové celky (ďalej len „TPC“) hlavných závlahových zariadení (ďalej len „HZZ“) s príslušnou objektovou skladbou uvedenou v prílohe č.1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Prenajímateľ ako správca má právo hospodárenia k týmto TPC, ktoré sú majetkom štátu a sú vodnými stavbami na zavlažovanie pozemkov v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon):

a) číslo TPC : 037

b) Evidenčné číslo stavby	c) Názov stavby	d) Celková výmera závlah v ha
5201 334 002	ZP Pezinok-Myslenice, vinice, ČS Grinava	139
5201 185	ZP Myslenice - exp. (k ČS Grinava)	0
S P O L U	X	139

e) zdroj vody : VN Medvedie a VN Kotlíky
(ďalej len „predmet nájmu“).

- 2.2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom využívania TPC pre vlastnú potrebu ako aj pre potreby iných subjektov užívajúcich pozemky zavlažované prostredníctvom predmetu nájmu, s ktorými nájomca uzavrel zmluvu o dodávkach závlahovej vody.
- 2.3. Využívaním TPC sa pre účely tejto zmluvy rozumie prevádzka predmetu nájmu zabezpečujúca dodávku závlahovej vody od vodného zdroja prostredníctvom čerpacích staníc a rúrových sietí po koncové technické zariadenia – hydranty a závlahové zariadenia nachádzajúce sa na pozemkoch, zavlažovanie ktorých je realizované predmetom nájmu podľa ods. 2.1. tohto článku.

čl. III.

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom, ktoré sa vypočíta ako násobok celkovej výmery závlah TPC podľa čl. II. tejto zmluvy a platby za jeden hektár výmery závlah, ktorá je 0,0332 €/ha bez DPH.
Výška ročného nájomného spolu za TPC je 4,62 € bez DPH.
Slovom: štyri Euro a šesťdesiatdva Centov.
K tejto cene bude prenajímateľom fakturovaná DPH podľa platnej právnej úpravy.
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať ročné nájomné podľa čl. 3.1. tejto zmluvy.
Nájomné je splatné za každý kalendárny rok podľa faktúry vystavenej prenajímateľom s dohodnutou 14. dennou lehotou jej splatnosti . Prenajímateľ vystaví faktúru za ročné nájomné do 15.12. príslušného kalendárneho roka.
- 3.3. Platbu dohodnutého nájomného nájomca uskutoční bezhotovostným bankovým prevodom na účet prenajímateľa ako je v čl. 1.1. tejto zmluvy uvedený.
- 3.4. V prípade nedodržania splatnosti dohodnutého nájomného je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý omeškaný deň.
- 3.5. Ak počas trvania nájomného vzťahu daného touto zmluvou dôjde k inflácii je prenajímateľ oprávnený i bez súhlasu nájomcu zvýšiť nájomné o sumu zodpovedajúcu miere dosiahnutej inflácie a to od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej dosiahnutí.

čl. IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Nájomca je povinný a prenajímateľ ho touto zmluvou poveruje a splnomocňuje ako oprávnenú osobu bez zbytočného odkladu uzatvoriť zmluvu na dodávku elektrickej energie na číslo odberného miesta (ČOM): 310 813 415 0 s príslušným dodávateľom energie.
- 4.2. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady všetky doklady požadované príslušným dodávateľom elektrickej energie k uzatvoreniu zmluvy na dodávku elektrickej energie. V prípade, že nájomca s príslušným dodávateľom elektrickej energie neuzavrie zmluvu o dodávke elektrickej energie najneskôr do 30 dní od podpisu tejto zmluvy, prenajímateľ má právo ukončiť odber na ČOM.

Na vlastné náklady a po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa je taktiež nájomca povinný zabezpečiť všetky potrebné stavebné, alebo akékoľvek iné úpravy a práce na stavebnej alebo technologickej časti predmetu nájmu nevyhnutné k uzatvoreniu zmluvy o dodávke elektrickej energie s jej dodávateľom.
- 4.3. Nájomca je povinný vykonať predsezónnu prípravu TPC závlahových systémov vrátane pravidelnej údržby a drobných opráv zariadení na vlastné náklady.
- 4.4. Nájomca je povinný koordinovať dodávky vody od vodného zdroja po hydrant na zavlažovanej ploche podľa svojich potrieb a požiadaviek ostatných zmluvných odberateľov.
- 4.5. Nájomca je povinný vykonávať súhrn činností, spojených s dodávkou vody a dodávať závlahovú vodu od vodného zdroja po hydranty na zavlažovaných plochách.
- 4.6. Nájomca je povinný udržiavať závlahové systémy v stave schopnom prevádzky, robiť údržbu, opravy, odstraňovanie porúch a havárií a zabráňovať rozširovaniu škôd v dôsledku týchto porúch a havárií na vlastné náklady.
- 4.7. Nájomca je povinný vykonať posezónne práce súvisiace s ukončením zavlažovania na vlastné náklady.
- 4.8. Nájomca je povinný vykonávať ochranu prevádzkovaného majetku pred poškodením, zničením alebo odcudzením obvyklými prostriedkami, sledovať a vyhodnocovať informácie o prípadnom narušení objektov chránených elektronickým zabezpečovacím systémom (ďalej len „EVS“). Poškodenie, odcudzenie a zničenie prenajatého majetku je nájomca povinný ihneď ohlásiť prenajímateľovi a v jeho mene polícii. Nájomca je povinný okamžite po zistení vykonať opatrenia na zabránenie vzniku ďalšej škody, spísať potrebné záznamy, zdokumentovať vzniknutú škodu a postúpiť prenajímateľovi podklady spolu s oznámením a následne s výsledkami šetrenia polície na posúdenie zodpovednosti nájomcu za vzniknutú škodu.
- 4.9. Nájomca je povinný na objektoch TPC, ktoré sú chránené EVS priebežne plniť povinnosti vyplývajúce z prevádzkových predpisov EVS.
- 4.10. Nájomca je povinný počas závlahovej sezóny priebežne vizuálne sledovať kvalitu vody vo vodnom zdroji. Pri zistení zhoršenia kvality závlahovej vody (vizuálne hodnotenie, zistenie napr. ropných škvŕn na hladine, pachu a zafarbenia vody, uhynutia rýb a pod.), je nájomca povinný prerušiť dodávku vody na zavlažované plochy a o situácii ihneď informovať prenajímateľa a príslušných konečných odberateľov závlahovej vody, pričom je povinný postupovať v zmysle § 41 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách.

Povinnosť informovať konečných odberateľov o kvalite vody na závlahu má nájomca aj v prípadoch kde je zabezpečené monitorovanie kvality závlahovej vody a ak podľa výsledkov rozborov vody, ktorých poskytnutie nájomcovi zabezpečí Ministerstvo pôdohospodárstva SR prostredníctvom vybranej organizácie (v zmysle §9 ods.3 vodného zákona), dodávaná voda nespĺňa kvalitatívne ukazovatele stanovené v nariadení vlády o požiadavkách na kvalitu vody podľa § 81 ods. 1 písm. a) vodného zákona spolu s podmienkami na jej využitie podľa druhu zavlažovaných plodín.

- 4.11. Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne normy upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, ochranu pred požiarimi, ochranu životného prostredia ako aj ostatné všeobecne záväzné právne normy upravujúce a vzťahujúce sa na činnosť nájomcu podľa tejto zmluvy a sám zodpovedá za škody spôsobené ich porušením.
- 4.12. Nájomca je povinný vykonávať prevádzku TPC v súlade s manipulačnými a prevádzkovými poriadkami, odborne spôsobilými osobami, alebo zmluvne zabezpečiť subjekty, ktoré sú na tieto činnosti spôsobilé. V prípadoch, ak nie je k dispozícii táto dokumentácia je nájomca povinný prevádzkovať TPC v súlade s návodom na obsluhu zariadení a v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov a noriem (STN a ON). Nájomca je povinný o prevádzke čerpacej stanice viesť prevádzkový denník.
- 4.13. Nájomca je povinný obsluhou vyhradených technických zariadení poveriť len osoby odborne spôsobilé v zmysle ustanovení vyhlášky č. 508/2009 Z.z..
- 4.14. Nájomca je povinný plniť povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a vykonávať prevádzkovanie TPC s odbornou starostlivosťou a v rozsahu povinností, aké sú kladené na prenajímateľa ako správcu majetku, pokiaľ ich výkon si nevyhradil prenajímateľ sám.
- 4.15. Nájomca je oprávnený poistiť predmet nájmu na vlastné náklady.
- 4.16. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonať na stavebnej alebo technickej alebo technologickej časti predmetu nájmu akékoľvek zmeny alebo úpravy a to ani vtedy ak by tieto s účelom nájmu nesúviseli. Nájomca je povinný písomne predložiť prenajímateľovi projekt alebo žiadosť na realizáciu akýchkoľvek investícií, stavebných alebo iných úprav a zmien alebo obnovenie, výmenu, generálnu opravu alebo repasáciu technických a technologických zariadení predmetu nájmu. Nájomca je oprávnený predkladať projekty a žiadosti realizovať na vlastné náklady až po obdržaní písomného súhlasu od prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení platnosti tejto zmluvy nájomca nemá právo na refundáciu, protihodnotu, kompenzáciu alebo akúkoľvek inú finančnú náhradu investícií alebo akýchkoľvek iných jeho nákladov a výdavkov spojených s nájmom, údržbou, opravami, úpravami a zmenami predmetu nájmu aj keď boli vykonané na základe súhlasu prenajímateľa.
- 4.17. Nájomca nie je oprávnený zriaďovať právo podnájmu k predmetu nájmu ani predmet nájmu prenechať na užívanie tretej osobe.
- 4.18. Podľa ustanovenia § 31 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov udeľuje týmto prenajímateľ nájomcovi plnú moc na zastupovanie prenajímateľa vo veciach podľa tejto zmluvy v trestnom konaní. Podpisom tejto zmluvy nájomca toto splnomocnenie prijíma.

- 4.19. Nájomca je povinný najneskôr do 15. novembra príslušného kalendárneho roku doručiť prenajímateľovi písomnú správu o odobratej závlahovej vode v danom roku s údajmi uvádzanými podľa jednotlivých čerpacích staníc prenajatého TPC a podľa jednotlivých kalendárnych mesiacov končiac mesiacom október daného roku (príloha č. 2). Údaje o odobratej závlahovej vode je nájomca povinný uvádzať na základe vlastných meraní vykonávaných zákonnými meradlami, ktoré je nájomca povinný si na predmete nájmu zabezpečiť a inštalovať na vlastné náklady. V prípade ukončenia platnosti zmluvy pred termínom doručenia písomnej správy je nájomca povinný predmetnú správu predložiť prenajímateľovi najneskôr v deň ukončenia platnosti zmluvy.
- 4.20. Nájomca je povinný najneskôr do 30. novembra príslušného kalendárneho roku doručiť prenajímateľovi podrobnú písomnú správu o aktuálnom technickom stave predmetu nájmu k 31. októbru daného roku. Správa nájomcu musí obsahovať údaje o jednotlivých čerpacích staniciach prenajatého TPC v rozčlenení na stavebnú a technologickú časť, ktorej súčasťou bude informácia o funkčnosti príslušných objektov TPC a ich častí (príloha č. 3).
- 4.21. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do jednotlivých prevádzkových objektov TPC za účelom kontroly plnenia podmienok zmluvy kedykoľvek o to prenajímateľ požiada a s prenajímateľom spolupracovať pri spracovaní podkladov pre daňové priznania podľa zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.
- 4.22. V prípade havárií nájomca je povinný vykonať nevyhnutné opatrenia a zásahy na zabránenie rozširovaniu škody na vlastné náklady. Za škodu takto spôsobenú tretím osobám zodpovedá nájomca.
- 4.23. Nájomca je povinný vykonať na vlastné náklady všetky nevyhnutné opatrenia v záujme predchádzania a zabráneniu škodám v prípadoch živelných udalostí a ekologických havárií (napr. únik chladiaceho oleja z transformátorov). Pri odstraňovaní ich následkov je nájomca povinný postupovať v súčinnosti s organizáciami odborne spôsobilými nakladať s nebezpečnými odpadmi.
- 4.24. Za prípadné škody spôsobené prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením alebo nedodržaním povinností podľa tejto zmluvy zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
- 4.25. Časť nákladov nájomcu, vynaložených pri plnení povinností podľa čl. 4.3., 4.7., 4.8. a 4.23 tejto zmluvy, môže prenajímateľ uhradiť na základe objednania týchto služieb u nájomcu, ak sú prenajímateľovi poskytnuté na tento účel finančné prostriedky jeho zakladateľom.

čl. V.

Doba nájmu a ukončenie zmluvného vzťahu

- 5.1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 5.2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom podpísania odovzdávacieho a preberacieho protokolu (príloha č. 4) oboma zmluvnými stranami, ktorým prenajímateľ odovzdá a nájomca preberá predmet nájmu. Ak sa odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu neuskutoční do 30 dní od podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami platnosť tejto zmluvy zaniká.

- 5.3. Zmluvný vzťah možno ukončiť dohodou zmluvných strán, alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán s udaním dôvodu výpovede s jednomesačnou výpovednou dobou, alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán bez udania dôvodu s trojmesačnou výpovednou dobou. Výpovedná doba začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, keby bola druhej zmluvnej strane písomná výpoveď doručená. Rovnako začína plynúť výpovedné lehoty i v prípadoch ak nájomca odmietne prevziať písomnú výpoveď doručovanú mu poštovou zásielkou alebo osobne.
- 5.4. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať najmä ak nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenájomcovi vznikla škoda, alebo mu vznik škody hrozí, alebo nájomca neplní povinnosti podľa tejto zmluvy a najmä povinnosti uvedené v čl. III. a v čl. IV tejto zmluvy, alebo nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s právnymi predpismi, alebo dobrými mravmi, alebo dôjde k systémovým zmenám v spôsobe nakladania s majetkom prenájomcu.
- 5.5. Zmluvný vzťah nie je možné zo strany nájomcu ukončiť výpoveďou od 1.1. do 30.9. v bežnom kalendárnom roku.

čl. VI. Osobitné ustanovenia

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomcu odovzdá nájomcovi predmet nájmu v takom stave v akom je v čase jeho odovzdania a prevzatia. Odovzdanie a preberanie HZZ prenajatých TPC sa vykoná na mieste TPC. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude vyhotovený písomný protokol, v ktorom bude uvedený technický stav predmetu nájmu.
- Takto prevzatý TPC bude nájomca využívať iba na účely uvedené v článku II. tejto zmluvy.
- 6.2. Ku dňu skončenia zmluvného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenájomcovi predmet nájmu, vrátane prevodu ČOM, v stave v akom ho prevzal, so zohľadnením prípadov jeho riadne zdokumentovaného poškodenia, zničenia alebo odcudzenia spôsobeného tretími osobami. Odovzdanie prenajatých TPC sa vykoná na mieste TPC. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude vyhotovený písomný protokol, v ktorom bude uvedený technický stav ku dňu odovzdania nájomcom a prevzatia majetku prenájomcu.
- 6.3. Za škody spôsobené na predmete nájmu poškodením, zničením, odcudzením, neodovzdaním podľa objektivej skladby TPC a neodovzdaním dokumentácie, ktoré boli zistené ku dňu skončenia zmluvného vzťahu podľa preberacieho protokolu, s výnimkou riadne zdokumentovaných škôd podľa čl. 6.2. tejto zmluvy, zodpovedá nájomca.
- 6.4. Pri skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v posledný deň nájomného vzťahu. Ak sa zavinením nájomcu odovzdanie a prevzatie neuskutoční v danom termíne je nájomca povinný zaplatiť prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 25.000,- €, pričom náhrada škody prípadne vzniknutej prenájomcovi z tohto dôvodu nie je zmluvnou pokutou dotknutá.

Ak nájomca neodovzdá po skončení nájmu predmet nájmu je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez povolenia a prítomnosti nájomcu, vypratať predmet nájmu a uložiť v ňom nachádzajúce sa veci patriace nájomcovi do úschovy tretej osobe na náklady nájomcu. Miesto uloženia vyprataných vecí prenajímateľ bez zbytočného odkladu oznámi nájomcovi.

- 6.5. Písomnosti podľa tejto zmluvy, alebo so zmluvou súvisiace sa doručujú medzi zmluvnými stranami osobne, kuriérom alebo poštou. Za deň doručenia písomností sa považuje deň, kedy adresát prevezme písomnosť. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, kedy adresát odmietne prevziať písomnosť. V prípade ak si adresát neprevezme písomnosť v úložnej dobe na pošte, za deň doručenia sa považuje posledný deň úložnej doby na pošte. V prípade ak sa písomnosť vráti odosielateľovi s označením pošty „adresát neznámy“, alebo „adresát sa odsťahoval“, alebo s inou poznámkou podobného charakteru, za deň doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi.
- 6.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia s tým, aby zmluva a jej zmeny a dodatky boli zverejnené v rozsahu tak, ako boli uzatvorené a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.

čl. VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomnými dodatkami, ktoré sú pre obe strany záväzné len po ich podpise oboma zmluvnými stranami.
- 7.2. Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých tri vyhotovenia obdrží prenajímateľ dve vyhotovenia nájomca.
- 7.3. Právne vzťahy vyplývajúce pre zmluvné strany z tejto zmluvy, ktoré nie sú v nej upravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákona a všeobecne platnými právnymi predpismi.
- 7.4. Účastníci tejto zmluvy po oboznámení sa s jej obsahom prehlasujú, že je prejavom ich slobodnej vôle, túto schvaľujú a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave dňa

V dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca