

ZMLUVA O PODNÁJME NEHNUTEĽNOSTI
uzatvorená v súlade s § 666 a nasl. Občianskeho zákonníka.

č. ŠOP JR 17-P/2017

I.

Zmluvné strany

1.1 Nájomca : **Štátna ochrana prírody SR**
So sídlom: Tajovského 28B, Banská Bystrica
Zastúpený: Ing. Milan Boroš, generálny riaditeľ
IČO: 17058520
DIČ: 2021526188
IČ DPH: 2021526188
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK15 8180 0000 0070 0039 1453

/ďalej len „nájomca“/

1.2 Podnájomca : **KRAJ 01 s.r.o.**
So sídlom: Tatranská Kotlina 11139, 059 54 Vysoké Tatry
Zastúpený: Ing. Rudolf Kramarčík, konateľ
IČO: 316 59 187
DIČ: 2021258866
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK37 1100 0000 0029 4300 2051

/ďalej len „podnájomca“/

II.

Predmet zmluvy

2.1 Nájomca, ako správca Belianskej jaskyne (ďalej len „jaskyňa“), je na základe osobitnej nájomnej zmluvy uzavretej s vlastníkom nehnuteľnosti nájomcom nehnuteľnosti – stavby parkoviska pod " Belianskou jaskyňou v Tatranskej Kotline“ nachádzajúcej sa na časti pozemku registra C-KN, parc.č. 534/16, o výmere 833 m² a časti pozemku registra C-KN, parc.č. 534/1 o výmere 302 m² v k.ú. Tatranská Lomnica.

2.2 Nájomca, ako správca jaskyne, je na základe osobitnej nájomnej zmluvy uzavretej s vlastníkom nehnuteľnosti nájomcom nehnuteľnosti – pozemku registra C-KN, parc.č. 534/16, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 848 m² a časti pozemku registra C-KN parc. č. 534/1. druh pozemku ostatné plochy o určenej výmere 302 m² v k. ú. Tatranská Lomnica, ktoré sú zapísané v liste vlastníctva č.402, pod stavbou parkoviska pod "Belianskou jaskyňou v Tatranskej Kotline“.

2.3 Nájomca touto zmluvou po predchádzajúcom písomnou súhlase prenajímateľov dáva podnájomcovi do podnájmu predmet nájmu uvedený v čl. II, bod 2.1 a 2.2, tak ako je vyznačené v priloženom situačnom náčrte, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy, vrátane prístrešku pre obsluhu parkoviska.

2.4 Podnájomca preberá predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza, t.j. ako stojí a leží, o čom je spísaný písomný záznam.

III. Účel podnájmu

3.1 Podnájomca bude predmet nájmu užívať za účelom **dočasného parkovania motorových vozidiel**.

IV. Doba trvania podnájmu

4.1. Zmluvné strany sa dohodli na dobe trvania nájomného vzťahu od 01.06.2017 do 31.05.2018.

V. Podnájomné

5.1 Podnájomné je určené v súlade s obsahom nájomnej zmluvy, na základe ktorej disponuje s predmetom nájmu nájomca a taktiež dohodou zmluvných strán.

5.2 Podnájomca akceptoval nájomcom platené nájomné v ročnej výške **38 703,50 €** (34,10 EUR/m² ročne).

5.3 Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať ročné podnájomné vo výške uvedenej v ods. 5.2 tohto článku zmluvy na bankový účet nájomcu uvedený v čl. I. tejto zmluvy.

5.4 Podnájomné je splatné v štvrtročných splátkach do 1. dňa prvého mesiaca nasledujúceho po uplynutí príslušného štvrťroka vo výške ¼ dohodnutého ročného podnájomného, čo predstavuje sumu **9 675,88 €** spôsobom uvedeným v bode 5.3 tejto zmluvy.

5.5 V prípade nedodržania lehoty splatnosti podnájomného má nájomca právo účtovať podnájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5.6. Vzhľadom ku skutočnosti, že prenajímateľa nehnuteľnosti nie sú platcami DPH a nájomca je platcom DPH, zmluvné strany sa dohodli, že podnájomné dohodnuté v tejto zmluve bude podnájomcovi účtované navýšené o príslušnú sadzbu DPH.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1 Nájomca odovzdá podnájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel.

6.2 Nájomca alebo ním určení zamestnanci majú právo kontroly dodržiavania podmienok tohto podnájomného vzťahu.

6.3 Nájomca prehlasuje, že na predmete podnájmu je zriadené vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu motorovým vozidlom cez časť pozemku parc. č. KN-C 534/16 (diel č. 2 o výmere 210 m² odčlenený geometrickým plánom č. 26//2013 zo dňa 11.04.2013, ktorý vyhotovil Globing Poprad s.r.o., Dostojevského 3313/12, Poprad) v prospech vlastníka pozemku parc. č. KN „C“ 534/22 vo vlastníctve Anny Kramarčíkovej, ul. Slnečná 87/1, Stará

Lesná a v prospech vlastníka pozemku parc. č. KN „C“ 537 vo vlastníctve Slávka Mitráša a manželky Libuše Mitrášovej, bytom Železník 135. Podnájomca vyhlasuje, že existenciu uvedeného vecného bremena berie na vedomie a zaväzuje sa toto vecné bremeno rešpektovať.

6.4 Podnájomca nesmie dať predmet nájmu, ani jeho časť do podnájmu ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu a vlastníkov nehnuteľností.

6.5 Obe zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní, kedy ku zmene došlo, písomne oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu týkajúcu sa zmeny právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena obchodného mena, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájmu.

6.6 Podnájomca je povinný zabezpečovať v plnom rozsahu vo vzťahu k účelu podnájmu a predmetu podnájmu plnenie povinností vyplývajúcich z dodržiavania predpisov BOZP, požiarnej ochrany, hygienických predpisov, prevádzkovanie WC pre klientov a predpisov o ochrane životného prostredia a zákonoch o odpadoch.

6.7 Počas doby trvania podnájmu podnájomca môže vynakladať investície a vykonávať stavebné úpravy a opravy na premete podnájmu len po písomnom súhlase nájomcu a vlastníkov nehnuteľností, najmä v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Vysoké Tatry a Mesta Spišská Belá v platnom znení.

6.8 Pred začatím takto schválených a odsúhlasených prác je podnájomca povinný predložiť žiadosť, projekt, rozpočet prác a súhlas nájomcu a vlastníkov nehnuteľností, podľa rozsahu prác aj súhlas príslušného stavebného úradu. Po ukončení prác podnájomca predloží faktúry a súpis vykonaných prác. Nájomca alebo vlastníci nehnuteľností (na základe ich dohody) práce prevzmú o čom vyhotoví písomný záznam.

6.9 Nájomca môže rozhodnúť po predchádzajúcom súhlase prenajímateľov a mestského zastupiteľstva v Spišskej Belej a Meste Vysoké Tatry o výške odpočítania vynaložených investícií, ktoré zhodnotia stavebnú podstatu predmetu nájmu z podnájomného.

6.10 O zápočte investícií bude vyhotovený dodatok k podnájomnej zmluve.

6.11 Podnájomca nemá nárok na náhradu vynaložených investícií do predmetu nájmu, ktoré nájomcom neboli odpočítané.

6.12 Bežné opravy a údržbu predmetu nájmu bude podnájomca vykonávať sám, na vlastné náklady.

6.13 Podnájomca je povinný zabezpečiť čistotu a verejný poriadok na predmete podnájmu, jeho čistotu na ňom ako aj v jeho bezprostrednom okolí.

6.14 Podnájomca sa zaväzuje, že počas doby tohto nájmu bude parkovné v maximálnej výške tak ako je uvedené v Cenníku parkovného, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

6.15 Podnájomca sa zaväzuje, že prostredníctvom osôb, ktoré budú v jeho mene organizačne zabezpečovať užívanie predmetu podnájmu na parkovanie vozidiel zabezpečí spoluprácu so zamestnancami nájomcu vykonávajúcimi prácu v jaskyni a v súvislosti s ňou spočívajúcu najmä v informovaní návštevníkov jaskyne na mieste predmetu podnájmu o vzdialenosti jaskyne od parkoviska a o čase potrebnom na peši výstup do vstupného areálu jaskyne, o otváracích hodinách jaskyne, o časoch jednotlivých vstupov, najmä však o čase posledného vstupu do jaskyne v daný deň v súvislosti s časom potrebným na peši výstup do vstupného areálu jaskyne, o výške vstupného do jaskyne a pod., ďalej spoluprácu spočívajúcu v operatívnom telefonickom komunikovaní a faktickej spolupráci so zamestnancami nájomcu vykonávajúcimi prácu v jaskyni o ostatných prevádzkových záležitostiach jaskyne a parkoviska.

6.16 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že účelom, ktorý sleduje nájomca uzavretím tejto zmluvy je najmä zabezpečenie kooperácia koordinácie medzi obsluhou parkoviska nachádzajúceho sa na

predmete podnájmu a prevádzkou Belianskej jaskyne, v dôsledku čoho sa zmluvné strany dohodli, že podľa tohto účelu sa budú interpretovať všetky povinnosti podnájomcu vyplývajúce z predchádzajúceho odseku tohto článku zmluvy.

6.17 Nájomca informoval podnájomcu, že zimnú údržbu parkoviska zabezpečuje mesto Vysoké Tatry na náklady nájomcu na základe osobitne dohodnutých podmienok samotnou zmluvou medzi mestom Vysoké Tatry a nájomcom a to vždy na základe osobitnej požiadavky nájomcu. Pokiaľ bude mať podnájomca záujem o vykonanie takejto údržby, oznámi túto požiadavku nájomcovi a tento zabezpečí vykonanie údržby v zmysle prvej vety tohto ustanovenia. V tomto prípade náklady na takto zabezpečenú a vykonanú údržbu je podnájomca povinný nahradiť nájomcovi na základe osobitnej faktúry. Ostatnú údržbu parkoviska si zabezpečí podnájomca na svoje náklady.

VII.

Skončenie podnájmu

7.1 Podnájom sa končí uplynutím dohodnutej doby. Podnájomca má právo na predĺženie tejto doby podnájmu o ďalšie 2 roky za podmienky, že podnájomca dodržiaval všetky podmienky tejto podnájomnej zmluvy vrátane úhrad podnájomného.

V prípade potreby väčšej investície do predmetného parkoviska nájomca bude rokovať s prenajímateľmi a podnájomcom o prípadnom predĺžení doby podnájmu tohto parkoviska na dlhšiu dobu zohľadňujúcu veľkosť a rozsah investície zo strany podnájomcu.

7.2 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že pred uplynutím dohodnutej doby trvania podnájmu podľa článku IV. je možné podnájomný vzťah ukončiť výlučne:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu určenému v písomnej dohode o skončení podnájmu; ak takýto deň nie je v dohode o skončení podnájmu určený, ku dňu podpísania dohody o skončení podnájmu oboma zmluvnými stranami;
- b) písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán výlučne z dôvodov uvedených ods. 7.3 a 7.4 tohto článku zmluvy, pričom podnájom a podnájomná zmluva zaniká uplynutím výpovednej doby, ktorá je rovnaká pre nájomcu aj podnájomcu a je tri (3) mesiace; výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

7.3 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu výlučne z nasledovných dôvodov:

- a) ak podnájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný ako dohodnutý účel podľa článku III. zmluvy, bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu,
- b) ak podnájomca napriek písomnému upozorneniu nájomcu užíval predmet nájmu alebo jeho časť alebo podnájomca trpí jeho užívanie takým spôsobom, že nájomcovi alebo vlastníkom nehnuteľnosti vzniká alebo hrozí značná škoda. Zmluvné strany sa dohodli, že pre prípad výpovede sú potrebné minimálne dve písomné upozornenia s presne vymedzeným konaním podnájomcu,
- c) podnájomca nezaplatí dohodnutú splátku podnájomného za príslušný štvrtrok do splatnosti ďalšej splátky podnájomného a to ani napriek písomnému upozorneniu nájomcu,
- d) v prípade, že podnájomca poruší čl. VI, bod 6.14 tejto zmluvy,
- e) v prípade zániku nájomnej zmluvy na základe ktorej s predmetom podnájmu disponuje nájomca.

7.4 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že podnájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodov.

7.5 V deň ukončenia nájmu je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi predmet podnájmu v stave, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na riadne užívanie, údržbu a investície vykonané podnájomcom so súhlasom nájomcu. O odovzdaní bude zmluvnými stranami spísaný preberací protokol.

VIII. Záverečné ustanovenia

8.1 Táto zmluva je platná dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda deň po jej zverejnení na webovom sídle nájomcu / CRZ.

8.3 Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platia ustanovenia § 666 a súvisiacimi Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich právnych predpisov.

8.4 Zmeny a dodatky k tejto zmluve možno uskutočniť len písomne, so súhlasom oboch zmluvných strán, písomne, formou číslovaných dodatkov, po predchádzajúcom schválení mestským zastupiteľstvom.

8.5 Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo zmluvy prednostne dohodou a rokovaním.

8.6 Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých nájomca dostane tri vyhotovenia a podnájomca jedno vyhotovenie.

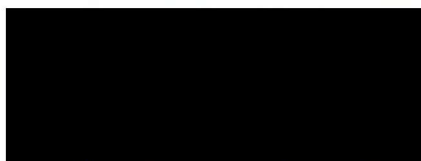
8.7 Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, rozumejú jej a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Prílohy:

Príloha č. 1 – Situačný náčrt

Príloha č. 2 – Cenník parkovného

V Banskej Bystrici dňa 31.5.2017

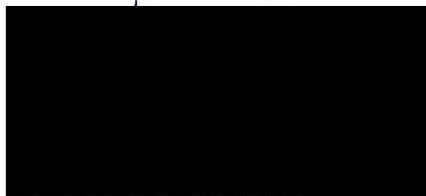


nájomca

Štátna ochrana prírody SR

Ing. Milan Boroš, generálny riaditeľ

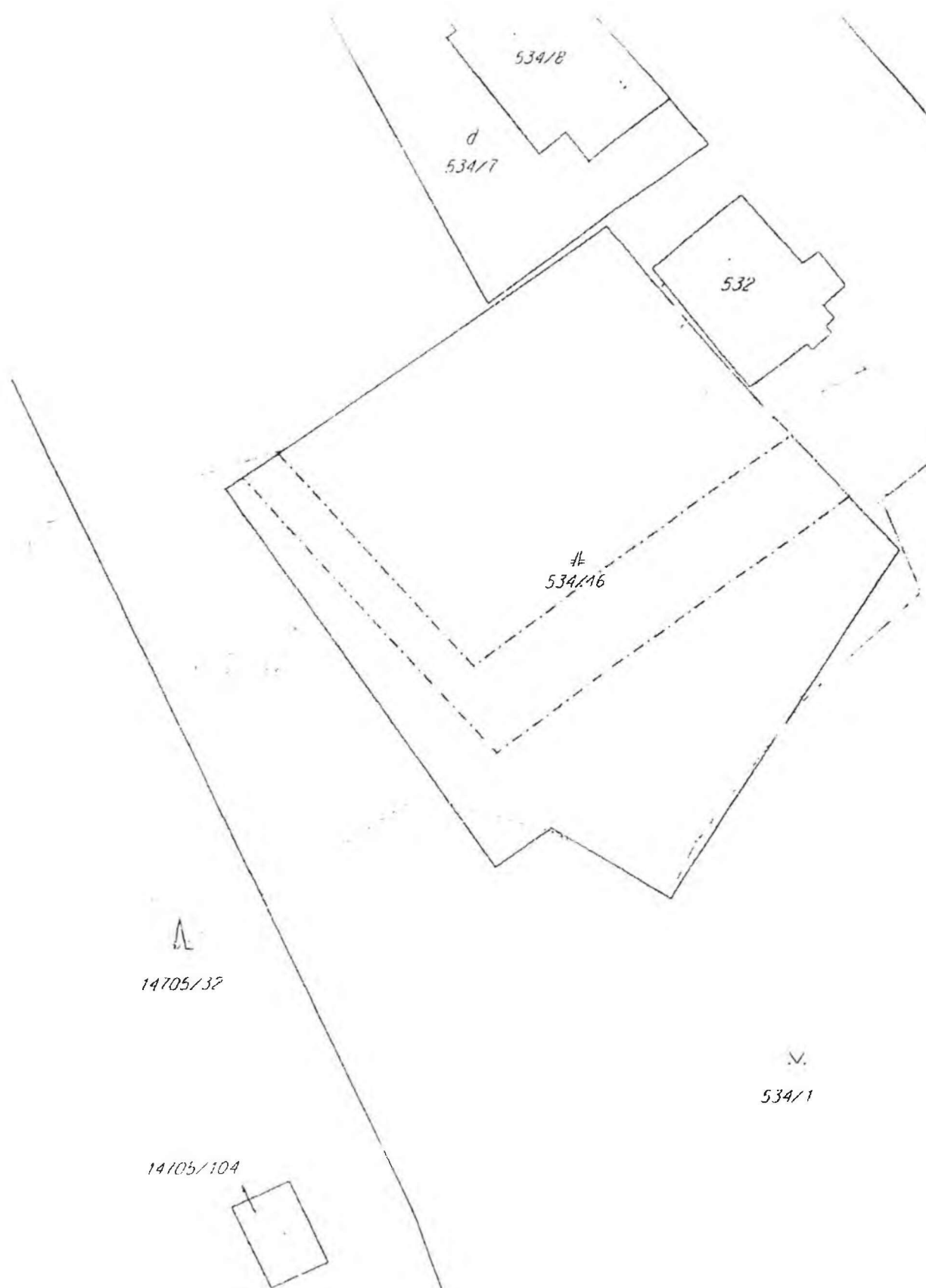
V dňa



podnájomca



Príloha č. 1 k Zmluve o podnájme nehnuteľnosti – Situačný náčrt



Príloha č. 2 k Zmluve o podnájme nehnuteľnosti – Cenník parkovného

Cenník služieb - parkovisko pri Belianskej jaskyni.

Tento cenník slúži na účely cenotvorby podnájomcu pri poskytovaní služieb odberateľom.

Cenník stanovuje nasledovné položky:

Názov cenníkovej položky	
Parkovné osobné auto do 2 hodín	3,50 €
Parkovné osobné auto celý deň	5,-€
Parkovné motocykel do 2 hodín	2,50 €
Parkovné motocykel celý deň	4,-€
Parkovné karavan do 2 hodín	4,50 €
Parkovné karavan celý deň	6,-€
Parkovné autobus do 2 hodín	5,50 €
Parkovné autobus celý deň	8,-€

Ceny sú s DPH, sú platné celoročne, sú pre všetkých rovnaké a platia až do vydania nového cenníka.