

PODŇAJOMNÁ ZMLUVA

(ďalej len ako „**zmluva**“ v príslušnom gramatickom tvare)

uzatvorená podľa § 666 a nasl. ust. zák. č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej len ako „**Občiansky zákonník**“ v príslušnom gramatickom tvare) medzi zmluvnými stranami:

1/ Nájomca:

Názov: Košický samosprávny kraj
Sídlo: Námestie maratónu mieru 1, 042 66 Košice
Právna forma: Samosprávny kraj
Zriadený: Zák. č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov
Zastúpený: Ing. Rastislav Trnka, predseda samosprávneho kraja
IČO: 35 541 016
DIČ: 2021624924
IBAN: SK52 8180 0000 0070 0018 6505
(ďalej len „**nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

2/ Podnájomca:

Názov: Správa infraštruktúry cestovného ruchu, s.r.o.
Sídlo: Námestie maratónu mieru 68/1, 042 66 Košice
Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným
Zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Košice I, Odd.: Sro, vl. č. 53644/V
Zastúpený: JUDr. Lenka Vargová Jurková
IČO: 54 454 158
DIČ: 2121689251
IČ DPH: SK2121689251
IBAN: SK60 5600 0000 0087 8412 2001
(ďalej len „**podnájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare a nájomca spolu s podnájomcom ďalej len „**zmluvné strany**“ v príslušnom gramatickom tvare)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 20.11.2021 uzavretej so Slovenskou republikou, v mene ktorej koná správca SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Radničné námestie 8, Banská Štiavnica, IČO: 36 022 047 (ďalej len „SVP, š. p.“), je Košický samosprávny kraj nájomcom pozemkov, ktoré sú zapísané na LV č. 84 vedenom Okresným úradom Michalovce, katastrálnym odborom a to nasledovnom rozsahu:
 - **509 m²** – parcela registra **C KN č. 979/1** s celkovou výmerou 2643802 m², druh pozemku vodné plochy, spoluvlastnícky podiel 1/1, k. ú. Kaluža, Obec Kaluža, okres Michalovce;
 - **21 m²** – parcela registra **C KN č. 979/61** s celkovou výmerou 146 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, spoluvlastnícky podiel 1/1, k. ú. Kaluža, Obec Kaluža, okres Michalovce;

- **507 m²** – parcela registra **C KN č. 979/95** s celkovou výmerou 24603 m², druh pozemku vodné plochy, spoluvlastnícky podiel 1/1, k. ú. Kaluža, Obec Kaluža, okres Michalovce;
- **541 m²** – parcela registra **C KN č. 979/98** s celkovou výmerou 4412 m², druh pozemku vodné plochy, spoluvlastnícky podiel 1/1, k. ú. Kaluža, Obec Kaluža, okres Michalovce;
- **4664 m²** – parcela registra **C KN č. 979/108** s celkovou výmerou 88920 m², druh pozemku vodné plochy, spoluvlastnícky podiel 1/1, k. ú. Kaluža, Obec Kaluža, okres Michalovce;
- **3 m²** – parcela registra **C KN č. 548/6** s celkovou výmerou 426 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, spoluvlastnícky podiel 1/1, k. ú. Kaluža, Obec Kaluža, okres Michalovce;
- **1 m²** – parcela registra **C KN č. 979/6** s celkovou výmerou 11 752 m², druh pozemku vodné plochy, spoluvlastnícky podiel 1/1, k. ú. Kaluža, Obec Kaluža, okres Michalovce; (ďalej spolu len **„predmet podnájmu“**).

Celková výmera predmetu podnájmu je 6246 m². Predmet podnájmu je znázornený v grafickej situácii „Promenáda Šírava“, ktorú vyhotovila GEODETICCA, s. r. o., s dátumom vyhotovenia 10/2020, ktorá tvorí Prílohu č. 1 Nájomnej zmluvy zo dňa 20.11.2021, ktorá zároveň spolu s jej všetkými prílohami tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 1 k tejto zmluve.

2. Na základe Súhlasu s prenechaním predmetu nájmu do užívania tretiemu subjektu, ktorý udelil SVP, š. p. dňa 30.11.2022 nájomcovi a ktorý tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 2 k tejto zmluve, nájomca prenecháva ďalej predmet podnájmu do podnájmu podnájomcovi a to v celom jeho rozsahu.
3. Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi za užívanie predmetu podnájmu podnájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v Článku III. tejto zmluvy.
4. Podnájomca je oprávnený predmet podnájmu užívať **výlučne** za účelom realizácie stavby: **„Promenáda na Šírave“**.
5. Podnájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že v rámci spresňovania situovania stavby v teréne a ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie môže nastať čiastočný posun záberu s dopadom na predmet podnájmu a výmeru záberu. Po realizácii stavby lávky a promenády v rámci stavby **„Promenáda na Šírave“** (ďalej aj ako „promenáda“ alebo aj ako „stavba“ v príslušnom gramatickom tvare) podnájomca zabezpečí na vlastné náklady vypracovanie porealizačného geometrického plánu.

Článok II.

Odovzdanie a prevzatie predmetu podnájmu

1. Podnájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu podnájmu a že predmet podnájmu je plne spôsobilý na účel dohodnutý v Článku I. odsek 4. tejto zmluvy a v takomto stave ho preberá.
2. Ku dňu ukončenia podnájmu podľa tejto zmluvy dôjde k odovzdaniu a prevzatiu predmetu podnájmu v súlade s podmienkami dohodnutými touto zmluvou.

Článok III.

Podnájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že podnájomca je povinný za užívanie predmetu podnájmu podľa tejto zmluvy uhrádzať nájomcovi ročné podnájomné vo výške **0,73 EUR/m², t. j. za výmeru 6246 m² je výška ročného podnájmu 4559,58 EUR** (slovom: štyritisícpäťstopäťdesiatdeväť eur a päťdesiatosem eurocentov).

2. Nájomné dohodnuté v odseku 1. tohto článku je v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodené od dane.
3. Nájomné je podnájomca povinný uhrádzať nájomcovi ročne na základe faktúry vystavenej nájomcovi najneskôr do 31.05. príslušného kalendárneho roka, za ktoré sa podnájomne platí. Splatnosť faktúry je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy v tvare IBAN.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za rok 2023 uhradí podnájomca v alikvotnej čiastke na základe faktúry vystavenej nájomcom do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry podnájomcovi. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v tvare IBAN.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomné bude každoročne zvyšované o % inflácie oznámené Štatistickým úradom Slovenskej republiky, merané indexom spotrebiteľských cien. Prvá úprava výšky podnájomného bude za rok 2024. O mieru inflácie bude prepočítané podnájomné za predchádzajúci kalendárny rok.
6. Ak je podnájomca v omeškaní s platením podnájomného podľa odseku 3. a/alebo odseku 4. tohto článku tejto zmluvy, nájomca je oprávnený požadovať od podnájomcu popri plnení aj úroky z omeškania podľa ust. § 517 ods. 2. Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok IV.

Podmienky podnájomu, práva a povinnosti podnájomcu

1. Podnájomca vyhlasuje a svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že sa riadne oboznámil s právami a povinnosťami vyplývajúcimi nájomcovi z Nájomnej zmluvy zo dňa 20.12.2021.
2. **Podnájomca sa zaväzuje riadne a včas plniť všetky podmienky a povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z Nájomnej zmluvy zo dňa 20.12.2021, s výnimkou povinnosti nájomcu platiť nájomné v súlade podmienkami dohodnutými v Nájomnej zmluve zo dňa 20.12.2021.**
3. **Nájomca udeľuje podnájomcovi oprávnenie na riadny a včasný výkon všetkých práv vyplývajúcich nájomcovi z Nájomnej zmluvy zo dňa 20.12.2021.**
4. Nájomca týmto udeľuje súhlas podnájomcovi na výkon všetkých činností potrebných a smerujúcich k zabezpečeniu oprávnení a povolení na prevádzkovanie a údržbu promenády a za týmto účelom ho splnomocňuje na všetky právne úkony a s nimi súvisiace úkony, ktoré sú potrebné a nevyhnutné na zabezpečenie povolení potrebných na prevádzku a údržbu promenády v mene nájomcu na jeho účet vrátane zastupovania nájomcu v konaniach pred príslušnými orgánmi. Podnájomca svojím podpisom na tejto zmluve toto splnomocnenie prijíma.
5. V prípade, že sa na výkon činností potrebných a smerujúcich k zabezpečeniu oprávnení a povolení na prevádzkovanie a údržbu promenády vyžaduje osobitné splnomocnenie od nájomcu, je podnájomca povinný ho včas a riadne v súčinnosti s nájomcom zabezpečiť.
6. Plnenie povinností vyplývajúcich z tohto článku ako aj ďalších ustanovení tejto zmluvy je podnájomca povinný zabezpečiť na vlastné náklady.
7. Podnájomca zodpovedá nájomcovi za škodu spôsobenú nedodržaním ustanovení tohto článku v celom jej rozsahu.

Článok VI. Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy **do 31.12.2030 a zároveň je jej trvanie podmienené 100 % účasťou nájomcu t. j. Košického samosprávneho kraja ako spoločníka v spoločnosti podnájomcu.**
2. Podnájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo dňom kedy nastanú skutočnosti, v dôsledku ktorých podnájomca prestane spĺňať podmienku 100 % účasti nájomcu v jeho spoločnosti.
3. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu pri plnení podmienky 100 % účasti nájomcu v spoločnosti podnájomcu je podnájom možné ukončiť:
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou nájomcu v prípade, ak
 - i. podnájomca mešká s úhradou nájomného viac ako tri (3) mesiace,
 - ii. podnájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet podnájomu v rozpore s touto zmluvou, akékoľvek porušenia podnájomnej zmluvy zo strany podnájomcu môže byť sankcionované výpoveďou,
 - iii. podnájomca prenechal predmet nájmu do užívania tretej osobe alebo do podnájomu tretej osobe.
 - c) ak podnájomca využíva iné pozemky v správe SVP, š.p. bez právneho vzťahu,
 - d) písomnou výpoveďou podnájomcu v prípade, ak
 - i. predmet podnájomu prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel podľa Článku I., odsek 4. tejto zmluvy
4. Pre prípad výpovede podľa Článku VI. odsek 3. písm. b), c), d) tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na výpovednej dobe tri (3) mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane.
5. Pred uplynutím dohodnutej doby podnájomu podľa Článku VI. odsek 1. tohto článku tejto zmluvy, nie však z dôvodov uvedených v odseku 3. tohto článku tejto zmluvy, sa podnájomca zaväzuje trvale usporiadať stavbu promenády, ktorú zrealizuje ako stavebník na predmete podnájomu na základe Dohody o postúpení práv a povinností zo stavebného povolenia zo dňa 28.02.2023, ktorá tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 3 k tejto zmluve.
6. Pri ukončení podnájomu z dôvodov uvedených v odseku 3. tohto článku tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na odovzdaní predmetu podnájomu nájomcovi v stave v akom ho podnájomca prevzal. Podnájomca je v tomto prípade povinný predmet podnájomu na vlastné náklady vypratať a uviesť do pôvodného stavu. Ak tak podnájomca nespraví, je nájomca oprávnený odstrániť stavbu a úpravy vykonané podnájomcom na predmete nájmu, a náklady s tým súvisiace bude fakturovať podnájomcovi, ktorý sa zaväzuje tieto náklady uhradiť nájomcovi v zmysle nájomcom vystavenej faktúry.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o tomto zmluvnom type a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Túto podnájomnú zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Táto podnájomná zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých každé má platnosť originálu, z toho jedno (1) vyhotovenie pre podnájomcu, dve (2) vyhotovenia pre

- nájomcu a jedno (1) vyhotovenie je určené pre potreby katastrálneho konania na Okresnom úrade v Michalovciach, katastrálnom odbore.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka a ustanovenia §5a zákona č.211/2000Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
 5. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä výpoveď. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
 6. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenie dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho odseku tohto článku tejto zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanie zásielky prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručenie tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať, a to dňom odmietnutia.
 7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú v plnom rozsahu spôsobilé k uvedeným právnym úkonom a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v tejto zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle oboch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu zmluvných strán s celým obsahom tejto zmluvy ju obidve zmluvné strany podpisujú.

Zoznam príloh:

1. Príloha č. 1 – Nájomná zmluva č. 946/2021 – KE, 1434/2021/OSM – 49611 zo dňa 20.12.2021
2. Príloha č. 2 – Súhlas VSP, š. p. s prenechaním predmetu nájmu do užívania tretiemu subjektu zo dňa 30.11.2022
3. Príloha č. 3 – Dohoda o postúpení práva zo stavebného povolenie zo dňa 28.02.2023

V Košiciach, dňa:

V Košiciach, dňa:

Podnájomca:

Správa infraštruktúry cestovného ruchu, s.r.o.

Nájomca:

Košický samosprávny kraj

.....
JUDr. Lenka Vargová Jurková
konateľ

.....
Ing. Rastislav Trnka
predseda samosprávneho kraja