

NÁJOMNÁ ZMLUVA

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

uzatvorená podľa § 663 a nasl. ust. zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov
(ďalej len ako „**Občiansky zákonník**“ v príslušnom gramatickom tvare)
medzi zmluvnými stranami:

1/ Slovenská republika, v mene ktorej koná správca

Obchodné meno: SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik

Právna forma: Štátny podnik

Sídlo: Radničné námestie 8, 969 55 Banská Štiavnica

IČO: 36 022 047

DIČ:

IČ DPH:

Zápis: Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica,
Oddiel Pš, Vložka číslo 713/S

konajúci prostredníctvom: Ing. Stanislav Gáborík, generálny riaditeľ

Bankové spojenie:

IBAN:

Názov a adresa organizačnej zložky podniku, ktorej sa právny úkon týka a adresa na doručovanie písomností:

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik

Odštepny závod Košice, Ďumbierska 14, 041 59 Košice

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

2/ Obchodné meno: YACHT VILLAGE s.r.o.

Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným

Sídlo: Močiaranska 3, Michalovce 070 01

IČO: 46 926 992

DIČ:

IČ DPH:

Zápis: Obchodnom registri Okresného súdu Košice I,
Oddiel Sro, Vložka číslo 31114/V

konajúci prostredníctvom: Peter Petrovka, konateľ v zastúpení Peter Petrovka, nar., r.č....., bytom na základe splnomocnenia z dňa (ďalej ako“ Peter Petrovka st.“)

Bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „**nájomca**“ a prenajímateľ spolu s nájomcom ďalej len „**zmluvné strany**“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je na základe zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov a zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady

č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) správcom majetku štátu, nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky, a to nasledovného pozemku:

- **parcela registra "C" č. 2583/1** s výmerou 6999191 m², druh pozemku vodné plochy, spoluvlastnícky podiel 1/1, katastrálne územie Vinné, obec Vinné, okres Michalovce, zapísaná na **LV č. 820**, vedenom Okresným úradom Michalovce, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť pozemku uvedeného v ods. 1 tohto článku v rozsahu vymedzenom na základe Geometrického plánu č. 34835199-52/2016 vyhotoveného dňa 29.09.2016 Ing. Martinom Kunderátom GEOSPOL EAST, IČO: 34 835 199, Sama Chalupku 12, 071 01 Michalovce a autorizačne overeného dňa 29.09.2016 Ing. Martinom Kunderátom, ktorého farebná fotokópia tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 1 vyhotovení tejto zmluvy určených pre obe zmluvné strany (ďalej len „**predmet nájmu**“). Celková výmera predmetu nájmu je **2777 m²**, z toho pozemky pod rekreačnými objektami zaberajú výmeru 1227 m² a prepojovací chodník zaberá výmeru 1550 m².
 3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v čl. III. tejto zmluvy.
 4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne na športovo-rekreačné využitie. Na predmete nájmu bude vybudovaných deväť (9) chatiek, lodenica a reštaurácia, pričom na ich budúcu realizáciu bol navrhnutý spôsob osadenia, ktorý spĺňa všetky technické podmienky (CS SVP OZ KE 69/2017/02). Športovo-rekreačný účel využitia predmetných stavieb má slúžiť pre tú cieľovú skupinu návštevníkov Zemplínskej šíravy, ktorí majú záujem využívať túto časť vodnej stavby na využívanie malých vodných plavidiel a pre športových rybárov na vyhradenom mieste.

Článok II.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že nájomca je povinný za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy uhrádzať prenajímateľovi ročné nájomné nasledovne:
 - počas realizácie výstavby rekreačných objektov na predmete nájmu uvedeného v Čl. I. ods. 1 tejto zmluvy do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia jednotlivých rekreačných objektov bude nájomné za pozemky pod rekreačnými objektami vo výške **1,07 €/m²/rok**, t.j. za výmeru pozemkov pod rekreačnými objektami 1227 m² ročné nájomné vo výške **1312,89 €** (slovom: jedentisícitrisdvanásť Eur a osemdesiatdeväť centov) a za pozemok pod prepojovacím chodníkom vo výške **0,10 €/m²/rok**, t.j. za výmeru pozemku pod prepojovacím chodníkom 1550 m² ročné nájomné vo výške **155 €** (slovom: jednostopäťdesiatpäť Eur). Ročné nájomné za celkovú výmeru predmetu nájmu **2777 m²** je po zaokrúhlení smerom nahor vo výške **1468 €** (slovom: jedentisícštyristošesťdesiatosem Eur),
 - po ukončení realizácie výstavby rekreačných objektov ku kolaudačnému konaniu predloží nájomca prenajímateľovi porealizačné zameranie všetkých rekreačných objektov realizovaných na predmete nájmu (v prípade, že jednotlivé objekty budú kolaudované postupne, bude výška nájomného dohodnutá podľa tohto ods. zmluvy upravená formou očíslovaného písomného dodatku k tejto zmluve),

- v prípade, že rekreačné objekty realizované na predmete nájmu budú určené na podnikateľské účely, bude výška nájomného dohodnutá podľa tohto ods. zmluvy upravená podľa platných taríf, určených prenajímateľom – Komisiou pre posudzovanie možnosti prenájmu pozemkov, a to formou očíslovaného písomného dodatku k tejto zmluve.
2. Cena dohodnutá v ods. 1 tohto čl. zmluvy je bez DPH. DPH bude fakturovaná spolu s nájomným v zmysle platných právnych predpisov.
 3. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi ročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do 31.3. príslušného kalendárneho roka. Splatnosť faktúry je pätnásť (15) kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v tvare IBAN.
 4. Nájomné za obdobie od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2017 v alikvotnej výške zodpovedajúcej výške ročného nájomného dohodnutého v ods. 1 tohto Čl. zmluvy, je nájomca povinný uhradiť na základe faktúry prenajímateľa vystavenej do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Lehota splatnosti faktúry je pätnásť (15) kalendárnych dní odo dňa vystavenia faktúry. 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 nájomné bude každoročne zvyšované o % inflácie oznámené Štatistickým úradom Slovenskej republiky, merané indexom spotrebiteľských cien. Prvá úprava výšky nájomného bude za rok 2018. O mieru inflácie bude prepočítané nájomné za predchádzajúci kalendárny rok.
 6. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného podľa tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu popri plnení aj úroky z omeškania podľa ust. § 517 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Článok III. Podmienky nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa tejto zmluvy, predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v Čl. I ods. 4 tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať v riadnom stave v súlade s účelom nájmu a odstrániť prípadné škody vzniknuté na predmete nájmu v dôsledku jeho činnosti. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu predmetu nájmu, najmä kosiť trávu, odstraňovať náletové kríky a dreviny, odstraňovať komunálny odpad z predmetu nájmu.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v tejto zmluve a to primerane povahe a určeniu veci, pričom je povinný si počínať tak, aby v zmysle ust. § 415 Občianskeho zákonníka nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať právne normy vzťahujúce sa na ochranu krajiny, prírody a životného prostredia. Nájomca zodpovedá a zabezpečuje plnenie predpisov v oblasti BOZP a protipožiarnej ochrany na predmete nájmu.

4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe alebo do podnájmu.
5. Akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného oprávnenia na ich vykonanie.
6. Nájomca sa zaväzuje, že na predmete nájmu umožní prístup k vode pre verejnosť ako aj prenajímateľovi, t.z. že na predmete nájmu nebude zhotovovať oplotenia prípadne iné pevné zábrany. Nájomca sa zaväzuje, že na predmete nájmu umožní prístup k vode pre verejnosť ako aj správcovi pozemku a súčasne nebude na predmete nájmu zhotovovať žiadne oplotenia ani iné pevné zábrany.
7. Nájomca sa zaväzuje, že v súlade so zákonom č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov budú rekreačné objekty a prepojavací chodník realizované výlučne na časti pozemku, ktorý sa nachádza nad max. prevádzkovou hladinou, t.j. nad kótou 113,95 m.n.m., podperné body rekreačných objektov budú umiestnené nad výškovou kótou retenčnej hladiny, t.j. nad kótou 116,20 m.n.m. Spodná hrana rekreačných objektov – prízemí, bude umiestnená nad úrovňou katastrofálnej hladiny vodnej stavby, t.j. nad kótou 117,09 m.n.m. Rozsah zriadenia ochranného valu ako súčasť lagúny pre státie plavidiel bude navrhnutý nad max. prevádzkovou hladinou vodnej stavby, t.j. nad kótou 113,97 m.n.m.
8. Nájomca je povinný zabezpečiť zapracovanie podmienok podľa ods. 7 tohto článku tejto zmluvy do projektovej a stavebno-technickej dokumentácie pre rekreačné objekty na predmete nájmu, ktorú bezodkladne po jej vyhotovení predloží na pripomienkovanie a odsúhlasenie prenajímateľovi.
9. Nájomca zodpovedá, aby na predmete nájmu nevznikla skládka odpadu a ak napriek tomu vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
10. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na plnenie povinností prenajímateľa vyplývajúce mu z ustanovení zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov a zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov.
11. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu nájomcom za jeho prítomnosti alebo v prítomnosti ním poverenej osoby.
12. Nájomca sa zaväzuje, že v súlade so zákonom č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a inými právnymi predpismi prijme potrebné opatrenia a bude vyvíjať činnosť smerujúcu k odstráneniu všetkých existujúcich nepovolených, prípadne neoprávnených stavieb na predmete nájmu, a to bezodkladne po tom, čo sa dozvie o ich existencii.
13. Návrh na zápis tejto zmluvy do katastra nehnuteľností podá na príslušnom Okresnom úrade nájomca, ktorého prenajímateľ týmto zároveň splnomocňuje na všetky úkony súvisiace s katastrálnym konaním týkajúcim sa zápisu tejto nájmovej zmluvy vrátane opravy zrejmych nesprávností v písaní a počítaní uvedených v tejto zmluve. Náklady spojené s návrhom na zápis do katastra nehnuteľností znáša nájomca, ktorý je povinný zabezpečiť vykonanie zápisu tejto zmluvy do katastra nehnuteľností v lehote do šesťdesiat (60) kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok IV. Zodpovednosť za škody

1. Nájomca sa zaväzuje znášať prípadné škody, ktoré vzniknú nesplnením povinností vyplývajúcich pre neho z tejto zmluvy alebo z právnych predpisov.
2. V zmysle ust. § 49 ods. 5 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu mimoriadnou udalosťou.

Článok V. Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do majetkovoprávneho usporiadania, najdlhšie však do **31.12.2037**.
2. Nájom je možné ukončiť
 - a. písomnou dohodou oboch zmluvných strán
 - b. uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - c. majetkovoprávnym usporiadaním predmetu nájmu
 - d. písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade, ak
 - i. nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 3 mesiace,
 - ii. nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - iii. nájomca prenechal predmet nájmu do užívania tretej osobe alebo do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - iv. prenajímateľ potrebuje predmet nájmu na plnenie svojich prevádzkových potrieb,
 - v. bolo právoplatne rozhodnuté o inom spôsobe využitia predmetu nájmu,
 - vi. ako aj písomnou výpoveďou prenajímateľa bez uvedenia dôvodu
 - d. písomnou výpoveďou nájomcu v prípade, ak
 - i. predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel podľa Čl. I ods. 4 tejto zmluvy,
 - ii. nájomca predmet nájmu nevyužíva dlhšie ako 3 mesiace.

Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe 3 mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok VI. 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 nájomnú zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach, dve (2) vyhotovenia pre prenajímateľa, dve (2) vyhotovenia pre nájomcu a jedno (1) vyhotovenie je určené pre potreby katastrálneho konania na Okresnom úrade Michalovce, katastrálnom odbore.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v Centrálnom registri zmlúv.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha zverejneniu podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a s jej zverejnením vyjadrujú súhlas.
6. Písomnosti zmluvných strán sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a považujú sa za doručené, ak boli adresátom prevzaté alebo boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti, v takomto prípade sa písomnosť považuje za doručenú uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania. Účinky doručenia nastanú aj vtedy ak adresát doručenie písomnosti odmietol.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú v plnom rozsahu spôsobilé k uvedeným právnym úkonom a ich zmluvná vôľa 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.

V Banskej Štiavnici, dňa:

V Michalovciach, dňa:

Prenajímateľ:
SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK,
štátny podnik

Nájomca:
YACHT VILLAGE s.r.o.

.....
Ing. Stanislav Gáborík
generálny riaditeľ

.....
Peter Petrovka
konateľ v zastúpení Peter Petrovka st.