

Zmluva o podnájme pozemkov

uzatvorená medzi jej zmluvnými stranami :

NÁJOMCOM:

Obchodné meno: ARANEA, spol. s r.o.

Sídlo: Poľná 558/30, 059 52 Veľká Lomnica

IČO: 36 451 991

IČ DPH: SK2021352146

Číslo b. účtu: IBAN SK67 7500 0000 0040 2675 3826

Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, odd. Sro., vl.č.10848/P

Zast.: Ing. Štefan Dupľák – konateľ spoločnosti

(ďalej len „nájomca“)

a

PODNÁJOMCOM:

Spojená škola

Sídlo: Železničná 115,
059 52 Veľká Lomnica

IČO: 42 079 209

Zastúpený: PaedDr. Alena Troppová – riaditeľka školy

(ďalej len „podnájomca“)

za týchto podmienok:

Článok I.

Predmet zmluvy

- 1) Nájomcovi bola na základe zmluvy o nájme uzatvorenej s prenajímateľom Ing. Štefanom Dupľákom, nar. 08.03.1970, trv. bytom: Poľná 558, 059 52 Veľká Lomnica, prenechaná do dočasného odplatného užívania – do nájmu nehnuteľnosť nachádzajúca sa v k. ú.: Veľká Lomnica, obec: Veľká Lomnica, okres: Kežmarok, a to geometrickým plánom (ďalej len „**geometrický plán č. 77/2021**“) novovytvorená parcela:

KN-C 3626/59 o výmere 1256 m².

Geometrický plán č. 77/2021, vypracovaný autorizovaným geodetom Ing. Andreou Šterbákovou, Železničná 137/52, Veľká Lomnica, **tvorí neoddeliteľnú prílohu č.1 tejto zmluvy.**

- 2) **Predmetom tejto zmluvy je podnájom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Veľká Lomnica, Obec: Veľká Lomnica, Okres: Kežmarok, a to geometrickým plánom č. 77/2021 novovytvorenej parcely:**

KN-C 3626/59 o výmere 1256 m²

(ďalej len „**predmet podnájmu**“).

- 3) Nájomca touto zmluvou prenecháva podnájomcovi do podnájmu – dočasného odplatného užívania nehnuteľnosť uvedenú v ods. 2) tohto článku o celkovej výmere 1 256 m² a podnájomca túto nehnuteľnosť preberá do podnájmu a zaväzuje sa platiť nájomcovi za užívanie predmetu podnájmu nájomné.

Článok II.

Účel podnájmu

- 1) Nehnuteľnosť uvedenú v čl. I. ods. 2) tejto zmluvy môže podnájomca využívať len za účelom **prevádzkovania spojenej školy**. Podnájomca **nie je oprávnený zmeniť účel užívania predmetu podnájmu bez písomného súhlasu nájomcu.**
- 2) Podnájomca si na vlastné náklady zabezpečuje všetky potrebné úradné a iné povolenia potrebné podľa príslušných právnych predpisov a technických noriem na prevádzkovanie svojej činnosti na predmete podnájmu v súlade s účelom podnájmu. Nemožnosť prevádzkovať činnosť podnájomcu z dôvodu absencie akýchkoľvek takýchto povolení alebo v dôsledku straty ich platnosti nemá žiadny vplyv na povinnosti

vyplývajúce pre podnájomcu z tejto zmluvy. Podnájomca prehlasuje, že **stav predmetu podnájmu je mu dobre známy** a že predmet podnájmu je pri prevzatí spôsobilý na dohodnuté užívanie, pričom sa na predmete podnájmu nenachádzajú poškodenia a závady brániace jeho užívaniu.

III.

Doba podnájmu

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva o podnájme sa uzatvára **na dobu určitú a to na dobu 10 rokov (ďalej len „dohodnutá doba podnájmu“)**.
- 2) Dohodnutá doba predmetu podnájmu uvedenom v čl. I. ods. 2) tejto Zmluvy začína plynúť od **1.9.2021**.
- 3) Podnájomca je povinný v deň začiatku doby podnájmu **prevziať predmet podnájmu do užívania**.

IV.

Skončenie podnájmu

- 1) Podnájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný v článku III. tejto zmluvy, pokiaľ z ostatných ustanovení tejto zmluvy nevyplýva niečo iné.
- 2) **Pred uplynutím doby podnájmu**, na ktorý bol nájom dojednaný v článku III. ods. 1) tejto zmluvy, sa podnájom **končí aj**:
 - a) **písomnou dohodou** uzatvorenou medzi nájomcom a podnájomcom,
 - b) **písomnou výpoveďou nájomcu bez udania dôvodu**. Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - c) **odstúpením nájomcu od tejto zmluvy z dôvodu porušenia povinností podnájomcom v tejto zmluve uvedených, najmä z dôvodov akéhokolvek porušenia povinností podnájomcu stanovených v čl. II. (účel podnájmu), čl. VI.(nájomné). Účinnosť odstúpenia od zmluvy nastáva okamihom doručenia písomného odstúpenia podnájomcovi s tým, že nájomca je v písomnom odstúpení od zmluvy oprávnený určiť deň vypratania predmetu podnájmu. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ z tejto zmluvy nie je uvedené inak.**
- 3) **Najneskôr do 19:00 hod. v posledný deň trvania podnájmu podnájomca:**

- a) odovzdá nájomcovi nehnuteľnosť v stave, v akom mu bola odovzdaná a na vlastné náklady uvedie nehnuteľnosť do pôvodného stavu. Pri nesplnení tejto povinnosti podnájomcom je nájomca oprávnený na náklady a riziko podnájomcu uviesť nehnuteľnosť do stavu v akom ju podnájomca od nájomcu prevzal. Podnájomca v tomto prípade znáša riziko spojené s poškodením, zničením a stratou vecí podnájomcu a tretích osôb nachádzajúcich sa na prenajatej nehnuteľnosti,
- b) vynesie z predmetu podnájmu všetky ním umiestnené veci.

V.

Odovzdanie predmetu podnájmu do užívania

Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy bez výnimky potvrdzujú, že nájomca predmet podnájmu podnájomcovi **odovzdal do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie a podnájomca predmet podnájmu uvedený v čl. I. ods. 2) tejto zmluvy od nájomcu v tomto stave prijal.**

Článok VI.

Nájomné a splatnosť nájomného

- 1) Podnájomca sa na základe tejto zmluvy zaväzuje uhradiť nájomcovi za užívanie predmetu podnájmu dohodnuté nájomné, a to v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.
- 2) Výška nájomného za podnájom predmetu podnájmu) uvedeného v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy je zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **452,16,- € (slovom štyristopäťdesiatdva eur a šesťdesiatšesť eurocentov) mesačne**. V prípade zmeny bude nájomné dohodnuté osobitným dodatkom tejto zmluvy, **ak táto zmluva neustanovuje inak.**
- 3) Podnájomca je povinný uhradiť nájomcovi mesačné nájomné uvedené v ods. 2) tohto článku t. j. vo výške 452,16,- € na bankový účet nájomcu vedený v Československej obchodnej banke, a. s. č. IBAN SK67 7500 0000 0040 2675 3826, **do 15 dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci za ktorý je platené, a to na základe faktúry vystavenej nájomcom podnájomcovi.**

- 4) **Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady** nájomného na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 5) V prípade, že sa podnájomca omešká s úhradou nájomného je povinný zaplatiť nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dohodnutej ceny podnájmu za každý deň omeškania až do zaplatenia.
- 6) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je podľa tejto zmluvy o podnájme oprávnený každý rok **jednostranne** zvýšiť nájomné vo výške miery inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predošlý kalendárny rok. Nájomca je oprávnený prvýkrát takto postupovať v roku 2023 na základe údajov zverejnených týmto úradom za rok 2022. Nájomné sa takto upravuje a zvyšuje do budúcnosti pre všetky nasledujúce fakturačné a platobné obdobia.
- 7) Na základe ustanovenia § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov **oslobodený od dane je nájom nehnuteľnosti alebo jej časti** s výnimkou: a) ubytovacích služieb, b) nájmu priestorov a miest na parkovanie vozidiel, c) nájmu trvalo inštalovaných zariadení a strojov, d) nájmu bezpečnostných schránok.

VIII.

Práva a povinnosti nájomcu a podnájomcu

- 1) **Podnájomca je povinný najmä:**
 - a) užívať predmet podnájmu výlučne na dohodnutý účel v súlade s touto zmluvou so starostlivosťou riadneho hospodára,
 - b) udržiavať predmet podnájmu v poriadku.
- 2) Podnájomca je povinný zabezpečovať na svoje náklady obvyklé udržiavanie predmetu podnájmu.
- 3) Podnájomca je povinný uhradiť nájomcovi bezodkladne v plnej výške prípadne spôsobenú škodu na predmete podnájmu alebo škodu odstrániť na vlastné náklady s tým, že tento záväzok sa vzťahuje aj na škodu spôsobenú nájomcovi osobami, ktoré sú v službách podnájomcu napr. zamestnancami alebo osobami, ktoré sú s ním spojené tzn. napr. dodávatelia, žiaci a pod..
- 4) Podnájomca je oprávnený prenechať predmet podnájmu do užívania tretej osobe **len s písomným súhlasom nájomcu.**

- 5) Akékoľvek zmeny alebo úpravy na predmete podnájmu je podnájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu. Pri zamýšľanej zmene alebo úprave predmetu podnájmu je nájomca vždy povinný predložiť na schválenie plán zmeny alebo úpravy obsahujúci návrh konečného riešenia zmeny alebo úpravy, druh a rozsah stavebných prác a časový harmonogram stavebných prác. Ak podnájomca začne vykonávať akékoľvek zmeny alebo úpravy na predmete podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, je nájomca oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť a je oprávnený okamžite zamedziť podnájomcovi, ako aj tretím osobám vstup na prenajatú nehnuteľnosť – predmetu podnájmu. Ak sa zmluvné strany osobitne nedohodnú inak, **tak vždy platí**, že ak podnájomca vykoná nejaké stavebné, rekonštrukčné alebo iné práce, úpravy alebo zmeny na prenajatej nehnuteľnosti, tak takto vynaložené náklady podnájomcu sa nezapočítavajú na úhradu nájomného, nájomca ich počas a pri ukončení nájmu neuhrádza podnájomcovi a podnájomca nemôže počas a pri ukončení nájmu požadovať od nájomcu ani protihodnotu.
- 6) Nájomca je **oprávnený vykonať prehliadku predmetu podnájmu**, najmä z dôvodu zistenia spôsobu užívania predmetu podnájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre odstránenie škôd. Túto prehliadku je povinný podnájomca v plnej miere bez výnimky strpieť.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

- 1) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha, a to list vlastníctva č.: 1378 (k. ú.: Veľká Lomnica) a geometrický plán č. 77/2021.
- 2) Účastníci tejto zmluvy súhlasne prehlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že sú spôsobilí na právne úkony a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.
- 3) Táto zmluva sa môže meniť alebo doplniť formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. Zmena zmluvy formou dodatku nie je potrebná v prípade, kedy je nájomca podľa zmluvy oprávnený jednostranne alebo bez súhlasu podnájomcu upravovať podmienky zmluvy a podnájmu (napr. zvýšenie nájomného v dôsledku vzniku inflácie).
- 4) Nájomca je oprávnený previesť práva z tejto zmluvy na tretiu osobu bez súhlasu podnájomcu.

- 5) Pokiaľ sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným či nevymáhateľným nebude to mať vplyv na platnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.
- 6) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý účastník obdrží po dvoch.
- 7) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv na základe zákona.
- 8) Účastníci prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali a jej obsahu bez výhrad porozumeli, uzavierajú ju slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, nie v omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú na všetkých jej 4 rovnopisoch.

Vo Veľkej Lomnici, dňa 30.8.2021


ARANEA, spol. s r.o.
Poľná 558/30
059 52 Veľká Lomnica
IČO: 38 451 991, DIČ: 2021352146

.....
ARANEA, spol. s r.o
zast. Ing. Štefan Dupľák – konateľ

nájomca





.....
Spojená škola
zast. PaedDr. Alena Troppová – riaditeľka školy
podnájomca