

**ZMLUVA O PODNÁJME ČASTI POZEMKU
A ČASTI RODINNÉHO DOMU č. 2024/8/SEL/010**

podľa § 663 a nasl. a Občianskeho zákonníka
(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Nájomca:

Názov:

Mestské lesy v Bratislave

Sídlo:

Cesta mládeže 4, 831 01 Bratislava

V zastúpení:

Ing. Marek Páva, poverený riadením organizácie

IČO:

30808901

DIČ:

2020908109

IČ DPH:

SK2020908109

Bankové spojenie:

Československá obchodná banka, a.s.

IBAN:

SK97 7500 0000 0000 2593 0183

Emailová adresa:

info@mlba.sk

Telefonický kontakt:

+421 911 929 994

(ďalej len „nájomca“)

a

Podnájomca:

Názov:

ORAVA - STAV, s.r.o

Sídlo:

Obchodná 62, 811 06 Bratislava

V zastúpení:

Ing. Martina Hlinová, konateľ

IČO:

35785357

DIČ:

2020277864

IČ DPH:

SK2020277864

Bankové spojenie:

Tatra banka, a.s.

IBAN:

SK03 1100 0000 0026 2584 5934

Emailová adresa:

Telefonický kontakt:

(ďalej len „podnájomca“)

(„nájomca“ a podnájomca“ ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivito ako „zmluvná strana“)

PREAMBULA

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“ alebo „Občiansky zákonník“) a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Článok 1 Predmet a účel podnájmu

1. Hlavné mesto SR Bratislava je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku registra „C“ KN parc.č. 19697/1 k.ú. Vinohrady – o výmere 15 322 m², druh pozemku trvalý trávny porast, ktorý je zapísaný na LV 3610 a ktorý majú Mestské lesy v Bratislave v nájme na základe Zmluvy o nájme pozemkov č. 08 83 1070 07 00 zo dňa 15.07.2007 v znení neskorších dodatkov č.1 až č.8.
2. Jana Fabiánová, rod. Fabiánová, trvale bytom Rošického 22, 841 06 Bratislava, je výlučným vlastníkom nehnuteľností:
 - a) rodinného domu súpisné číslo 3104, nachádzajúceho sa na ulici Cesta mládeže č. 26, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 19620/3 k.ú. Vinohrady,
 - b) pozemku registra „C“ KN parc. č. 19620/3 o výmere 66 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvorcia. Mestské lesy v Bratislave majú v zmysle Zmluvy o nájme rodinného domu zo dňa 10.03.2020 v nájme časť vyššie uvedeného rodinného domu, a to časť nachádzajúcu sa na prízemí domu. Podnájomca berie na vedomie, že nadzemné podlažie nie je súčasťou nájmu a je voľne využívané vlastníkom domu.
3. Nájomca prenecháva a podnájomca prijíma do podnájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve:
 - a) Časť pozemku registra „C“ KN parc.č. 19697/1 k.ú. Vinohrady, druh pozemku trvalý trávny porast, a to vo výmere 7 607 m² v zmysle snímky z katastrálnej mapy, ktorá tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy (ďalej len „**pozemok**“). Príloha č.1 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
 - b) Časť rodinného domu súpisné číslo 3104, ktorá je identická s predmetom nájmu v zmysle Zmluvy o nájme rodinného domu zo dňa 10.03.2020, uzavretej medzi Janou Fabiánovou a Mestskými lesmi v Bratislave (ďalej len „**rodinný dom**“).
Pozemok a rodinný dom tvoria spolu ďalej len „**predmet podnájmu**“.
4. Účelom podnájmu je využívanie predmetu podnájmu ako **zázemia pre prevádzku zážitkového vozenia návštevníkov lesoparku na koňoch, resp. na vozoch a kočoch**. Nájomca berie na vedomie, že vozenie návštevníkov lesoparku na koňoch, resp. vozoch a kočoch môže podnájomca spoplatniť, pričom príjmy z tejto činnosti prináležia podnájomcovi.
5. Podnájomca sa zaväzuje predmet podnájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 17,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má nájomca právo od podnájomcu požadovať. Podnájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe nájomcom zaslanej sankčnej faktúry.
6. Podnájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav predmetu podnájmu, ako aj právny stav predmetu podnájmu podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva. Podnájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto zmluvy je predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do podnájmu preberá.

Článok 2 Vznik, doba a ukončenie podnájmu

1. Podnájom sa dojednáva **na dobu určitú, na obdobie dvoch mesiacov, od 28.09.2024 do 24.11.2024.**
2. Podnájomný vzťah môže byť ukončený:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, ak sa nájomca s podnájomcom nedohodli inak (§ 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka),
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou nájomcu, a to i bez udania dôvodu,
 - d) výpoveďou podnájomcu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a/alebo príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
 - e) písomným odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
 - f) písomným odstúpením od zmluvy nájomcom v prípade nezaplatenia dojednaného nájomného v lehote splatnosti uvedenej v článku 3 ods. 2 tejto zmluvy,
 - g) písomným odstúpením od zmluvy nájomcom v prípade, ak podnájomca dá predmet podnájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu v zmysle článku 4 ods. 3 tejto zmluvy,
 - h) písomným odstúpením od zmluvy nájomcom v zmysle článku 5 ods. 2 tejto zmluvy.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
4. Pre prípad výpovede sa zmluvné strany dohodli na dvojtýždňovej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť dorúčením výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Ak dôjde k ukončeniu podnájomného vzťahu podľa odseku 2. písm. b) až písm. h) tohto článku zmluvy, je podnájomca povinný dňom, ktorým sa zmluva zrušuje, vypratať predmet podnájmu a odovzdať ho nájomcovi, ak sa s nájomcom nedohodli inak. Za odovzdanie predmetu podnájmu sa považuje aj písomné oznámenie podnájomcu nájomcovi, že predmet podnájmu, ktorý mal doposiaľ v podnájme, mu odovzdáva. Oznámenie musí byť nájomcovi doručené najneskôr v deň, ktorým sa zmluva zrušuje.

Článok 3

Úhrada za podnájom

1. Nájomné za predmet podnájmu (ďalej len „**podnájomné**“) je stanovené vo výške 1 000,00 € za celú dobu nájmu. K podnájomnému sa nebude pripočítavať DPH v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
2. Sumu podnájomného sa podnájomca zaväzuje uhradiť na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to **v nasledovných termínoch a sumách:**
 - 27.09.2024 – 1 000,00 €.
3. Podnájomca je povinný do poznámky k platbe uviesť označenie zmluvy: „20248SEL010“.

4. V prípade, že podnájomca pri platbe neuvedie obdobie za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie podnájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť nájomca sám, nájomca spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
5. Podnájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Článok 4

Práva a povinnosti podnájomcu, sankcie

1. Podnájomca je povinný užívať predmet podnájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet podnájmu a v rozsahu a na účel, dohodnutý v tejto zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
2. Podnájomca sa zaväzuje riadne sa starať o predmet podnájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu podnájmu.
3. Podnájomca nie je oprávnený dať predmet podnájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Za porušenie tejto povinnosti má nájomca právo požadovať od podnájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Podnájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe nájomcom zaslanej sankčnej faktúry. Možnosť nájomcu odstúpiť od zmluvy v zmysle článku 2 ods. 2 písm. g) tejto zmluvy týmto nie je dotknutá.
4. Podnájomca na predmete podnájmu preberá povinnosti nájomcu ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mestskej časti Bratislava – Nové Mesto v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania mestskej zelene a zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
5. Podnájomca sa zaväzuje umožniť nájomcovi alebo ním povereným tretím osobám kontrolu využívania predmetu podnájmu a umožniť nájomcovi vstup na predmet podnájmu, najmä za účelom kontroly dodržiavania podnájomnej zmluvy a platných právnych predpisov súvisiacich s podnájomom. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 Eur. Nájomca je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a podnájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe nájomcom zaslanej faktúry.
6. Zodpovednosť za škody na predmete podnájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
7. Uhradením zmluvnej pokuty sa podnájomca nezbučuje povinnosti uhradiť nájomcovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet podnájmu a povinnosti zaplatiť nájomcovi náhradu za užívanie predmetu

podnájmu vo výške podnájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.

8. Podnájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať každú zmenu (zmenu sídla podnájomcu, zmena vlastníctva pozemkov, ktoré sú v čase uzatvorenia tejto zmluvy vo vlastníctve podnájomcu a pod.) ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť podnájom. Za nesplnenie tejto povinnosti má nájomca právo požadovať od podnájomcu zmluvnú pokutu vo výške 70,00 Eur. Podnájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe nájomcom zaslanej sankčnej faktúry.
9. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že nájomca je oprávnený požadovať od podnájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností podnájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia podnájomcu sídlo podnájomcu zapísané v obchodnom registri, v živnostenskom registri alebo adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
11. Podnájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 10 bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená nájomcovi ako písomnosť podnájomcom neprevzatá. Ak nebude možné podnájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 10 tohto článku a iná adresa nebude nájomcovi známa, považuje sa písomnosť podnájomcovi za doručení dňom jej vrátenia nájomcovi, a to aj v prípade, že sa podnájomca o tom nedozvie.
12. Podnájomca je povinný zabezpečovať zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta (ďalej len „VZN“). Za nesplnenie tejto povinnosti je podnájomca povinný zaplatiť nájomcovi sankcie v zmysle VZN.
13. Podnájomca je povinný dodržiavať všeobecne platné právne predpisy v oblasti životného prostredia, a to najmä:
 - zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
 - zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov,
 - zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov.

Článok 5

Vyhlásenia a záruky

1. Podnájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje nájomcovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
 - a) podnájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene podnájomcu,
 - b) podnájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí,
 - c) podnájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,

- d) proti podnájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu podnájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov podnájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa odseku 1 tohto článku ukáže ako nepravdivá alebo zavádzajúca, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce nájomcu od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj oprávňujúce nájomcu požadovať od podnájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok 6

Záverečné a spoločné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a právne účinky (účinnosť) nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv, a to v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1 – Snímka z katastrálnej mapy, zobrazujúca časť pozemku parc.č. 19697/1 ktorá je súčasťou predmetu nájmu
4. Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, v takomto prípade platnosť ostatných ustanovení zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje účelu zrejme sledovanému zmluvnými stranami pri uzavieraní tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli že ich právne vzťahy, ktoré vzniknú na základe tejto zmluvy a v súvislosti s jej realizáciou, sa budú riadiť právom Slovenskej republiky, a to ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení. Na právne vzťahy v tejto zmluve zvlášť neupravené sa použijú primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a/alebo platnosti ustanovení tejto zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd SR .
7. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom dva (2) rovnopisy dostane nájomca a jeden (1) rovnopis dostane podnájomca.

8. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Bratislave, dňa:

V Bratislave, dňa:

Nájomca:

Mestské lesy v Bratislave

Podnájomca :

ORAVA - STAV, s.r.o

.....
Ing. Marek Páva

poverený riadením organizácie

.....
Ing. Martina Hlinová

konateľ