

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:

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

Zast.: Ing. Štefan Dupľák – konateľ spoločnosti

(ďalej len „nájomca“)

a

PODNÁJOMCOM:

Obec Veľká Lomnica

Sídlo: Tatranská 175/23

059 52 Veľká Lomnica

IČO: 00 326 666

DIČ: 2020697338

Zastúpený: Mgr. Peter Duda

starosta obce

(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 Základnej 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 2 rokov (ďalej len „dohodnutá doba podnájmu“).**
- 2) Dohodnutá doba predmetu podnájmu uvedenom v čl. I. ods. 2) tejto Zmluvy začína plynúť **od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po splnení odkladacej podmienky, uvedenej v čl. VIII. bod 5 tejto zmluvy.**
- 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) **pisomnou dohodou** uzatvorenou medzi nájomcom a podnájomcom,
 - b) **pisomnou výpoveďou nájomcu bez udania dôvodu.** Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - c) **pisomnou výpoveďou podnájomcu bez udania dôvodu.** Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - d) **odstúpením nájomcu od tejto zmluvy** z dôvodu porušenia povinností podnájomcom v tejto zmluve uvedených, najmä z dôvodov **akéhokoľvek porušenia povinností podnájomcu stanovených v čl. II. (účel podnájmu), čl. VI.(nájomné) alebo v prípade nenadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2024.** Účinnosť odstúpenia od zmluvy nastáva okamihom doručenia písomného odstúpenia podnájomcovi s tým, že nájomca je v písomnom

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 zákonný úrok z omeškania 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 2025 na základe údajov zverejnených týmto úradom za rok 2024. 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.

VII.

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 zabezpečiť 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) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán. Nájomca je povinný zmluvu zverejniť v centrálnom registri zmlúv na základe zákona.
- 5) Zmluvné strany sa dohodli na odkladacej podmienke účinnosti zmluvy. Zmluva nadobudne účinnosť dňom doručenia rozhodnutia Ministerstva školstva, výskumu, vývoja a mládeže SR o zaradení elokovaného pracoviska do siete škôl a školských zariadení SR a súčasne dňom doručenia rozhodnutia o schválení prostriedkov mechanizmu Plánu obnovy a odolnosti projektu „Prestavba, nadstavba a dostavba materskej školy v obci Veľká Lomnica, pričom rozhodujúcim je dátum doručenia rozhodnutia príslušného orgánu posledného rozhodnutia. Nájomca si vyhradzuje právo jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy bez akýchkoľvek sankcií, ak by nedošlo ku kladnému rozhodnutiu ktoréhokoľvek z týchto rozhodnutí.
- 6) Nájomca je oprávnený previesť práva z tejto zmluvy na tretiu osobu bez súhlasu podnájomcu.
- 7) Pokiaľ sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným či nevymáhateľným nebude to mať vplyv na platnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.
- 8) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý účastník obdrží po dvoch.
- 9) 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 11.11.2024

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

.....
Obec Veľká Lomnica
Mgr. Peter Duda – starosta obce
podnájomca