

ZMLUVA O PODNÁJME DOMU A POZEMKOV

Čl. I Zmluvné strany

Nájomca:

Obchodné meno: **MA ADVISORS s. r. o.**
Sídlo: **Moyzesova 50, Košice 040 01**
IČO: **47467304**
DIČ: **2023904696**
IČ DPH: **SK 2023904696**
Bankové spojenie: **Tatra banka, a. s.**
Číslo účtu: **29273902669/1100**
Konajúca: **Bianka Lengyelová – konateľ**
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., oddiel: Sro, vložka č.: 33957/V

(ďalej len **nájomca**)

a

Podnájomník:

Názov: **Centrum voľného času Gelnica**
Sídlo: **Slovenská 465, Gelnica 056 01**
IČO: **42110645**
Bankové spojenie: **Prima banka Slovensko, a. s.**
Číslo účtu: **2545005003/5600**
Štatutárny zástupca:

(ďalej len **podnájomník** a spolu s nájomcom **ďalej len zmluvné strany**)

uzatvárajú Zmluvu o podnájme domu a pozemkov podľa ustanovenia § 666 ods. 1 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a v znení neskorších právnych predpisov s týmto nasledovným obsahom:

Čl. II Predmet podnájmu

1. Nájomca je v nájomnom vzťahu s prenajímateľom, a to na základe Zmluvy o nájme domu a pozemkov zo dňa 29.03. 2014, predmetom ktorého je prenájom nehnuteľnosti, a to rodinného domu a pozemkov nachádzajúcich sa v meste Medzev:
 - a) dom so súpisným číslom 1073, postavený na parcele č. 2479, o výmere 136 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
 - b) iná stavba so súpisným číslom 1073, postavený na parcele č. 2480, o výmere 78 m², druh pozemku - zastavané plochy a nádvoría,
 - c) pozemok s parcelným číslom 2478, o výmere 501 m², druh pozemku – zastavené plochy a nádvoría,
 - d) pozemok s parcelným číslom 2481, o výmere 523 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,vedené na **LV č. 921**, v katastrálnom území – Medzev, obec Medzev, okres Košice – okolie, na Katastrálnom úrade v Košiciach, Správou katastra Košice - okolie.
2. Nájomca prenecháva podnájomníkovi do podnájmu nehnuteľností, a to rodinný dom a pozemky nachádzajúce sa v meste Medzev:

- a) dom so súpisným číslom 1073, postavený na parcele č. 2479, o výmere 136 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria,
 - b) iná stavba so súpisným číslom 1073, postavený na parcele č. 2480, o výmere 78 m², druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria,
 - c) pozemok s parcelným číslom 2478, o výmere 501 m², druh pozemku – zastavené plochy a nádvoria,
 - d) pozemok s parcelným číslom 2481, o výmere 523 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria,
- vedené na LV č. 921, v katastrálnom území – Medzev, obec Medzev, okres Košice – okolie, na Katastrálnom úrade v Košiciach, Správou katastra Košice - okolie.
3. Nájomca dáva do užívania podnájomníkovi predmet podnájmu, a to za odplatu s oprávnením užívať nehnuteľnosti na účel dohodnutý v tejto zmluve.
 4. Okrem nehnuteľnosti špecifikovaných v ods. 2 tohto článku je podnájomník oprávnený užívať aj všetky spoločné prístupové komunikácie nevyhnutné pre prístup k predmetu podnájmu počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy.
 5. Nájomca je oprávnený na základe Zmluvy o nájme domu a pozemkov zo dňa 29.03. 2014 dať bez predchádzajúceho písomného súhlasu do podnájmu predmet podnájmu tretej osobe.

Čl. III

Účel podnájmu

1. Účelom podnájmu je užívanie nehnuteľností špecifikovaných v čl. II ods. 2 tejto zmluvy na ubytovanie, a to odo dňa 15.07.2014 do dňa trvania tohto zmluvného vzťahu.
2. Na zmenu účelu užívania nehnuteľnosti je potrebný predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.

Čl. IV

Práva a povinnosti nájomcu a podnájomníka

1. Nájomca sa zaväzuje odovzdať predmet podnájmu podnájomníkovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Podnájomník sa zaväzuje, že bude udržiavať predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. V prípade znehodnotenia predmetu podnájmu je povinný vzniknuté škody v plnom rozsahu uhradiť nájomcovi.
3. Podnájomník nie je oprávnený prenechať predmet podnájmu (jeho časť) do ďalšieho podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu nájomcu.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájomného vzťahu poistiť predmet podnájmu. Poistenie majetku podnájomníka (autá, prípadne iný majetok nájomcu) nachádzajúceho sa v rodinnom dome alebo na pozemku prenajímateľa môže vykonať podnájomník na svoje náklady.
5. Podnájomník je povinný riadne užívať prenajaté priestory spolu príslušenstvom, udržiavať poriadok a čistotu v týchto priestoroch.
6. Podnájomník je oprávnený vykonávať stavebné úpravy iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Tieto stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonávať iba na vlastné náklady. Stavebné úpravy, ktoré vykonal podnájomník na predmete podnájmu, ponechá po skončení nájmu prenajímateľovi a podnájomník nemá nárok na úhradu nákladov za tieto stavebné úpravy okrem prípadu, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.
7. Prenajímateľ a nájomca je oprávnený vykonávať kontroly, v akom stave udržiava predmet podnájmu podnájomník. Termín takejto kontroly prenajímateľ alebo nájomca oznámi podnájomníkovi telefonicky, faxom alebo mailom, najmenej 24 hodín vopred a podnájomník sa zaväzuje predmet podnájmu na taký účel sprístupniť.
8. V prípade nevyhnutných opráv alebo vykonania údržby sa podnájomník zaväzuje predmet podnájmu sprístupniť a vykonané práce strpieť.
9. Odovzdanie a prevzatie predmetu podnájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou nehnuteľnosti.

10. Nájomca je povinný odstrániť faktické i právne vady bezodkladne, ak podnájomník naďalej trvá na plnení, najneskôr do 2 dní odo dňa nastania tejto skutočnosti.
11. Podnájomník nie je oprávnený za žiadnych okolností dávať predmet podnájmu do zálohu alebo ručenia.
12. Podnájomník sa zaväzuje denne dodržiavať čistotu a poriadok na predmete podnájmu a jeho blízkom okolí.
13. Nájomca je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu nehnuteľnosti podnájomníka.
14. Nájomca nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla podnájomníkovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.
15. Podnájomník je povinný chrániť predmet podnájmu pred poškodením a zničením. Škody, ktoré podnájomník spôsobí na prenajatých a užívaných priestoroch je povinný odstrániť na vlastné náklady.
16. V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete podnájmu je podnájomník povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť nájomcovi. Odstránenie havarijného stavu zabezpečuje nájomca. Podnájomník je povinný odstránenie umožniť a poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť vo veci.
17. Podnájomník je povinný po skončení nájmu dať vec do pôvodného stavu na svoje náklady so zreteľom na bežné opotrebovanie.
18. Podnájomník nie je povinný platiť podnájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom, ak mohol iba obmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného podľa ustanovenia § 674 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov.

Čl. V

Podnájomné a úhrada za služby spojené s podnájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na podnájme za predmet podnájmu uvedený v čl. II ods. 2 tejto zmluvy vo výške ~~300~~ ³⁰⁰ EUR,- s DPH (slovom: ~~TRISTO~~ ^{TRISTO} eur) za celú dobu podnájmu.
2. V cene podnájmu je zahrnutá cena médií (vodné, stočné, elektrická energia, plyn a pod.) a služieb (odvoz smetia), ktoré súvisia s užívaním predmetu podnájmu. Do ceny podnájmu nie sú zahrnuté ceny za služby ako sú internet, káblová televízia, upratovacie služby záhradnícke práce a iné služby.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomník zaplatí podnájom za predmet podnájmu na základe vystavenej a doručenej faktúry nájomcu. Faktúra bude vystavená do 3 dní odo dňa skončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Faktúra musí spĺňať všetky náležitosti v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších právnych predpisov.
4. V prípade, že nájomca je v omeškani s platením podnájmu je podnájomník povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % zo sumy, s ktorou je v omeškani za každý deň omeškania.
5. Všetky platby podľa tejto zmluvy sa považujú za zaplatené ich pripísaním na bankový účet nájomcu.

Čl. VI

Doba podnájmu

1. Nájomca a podnájomník sa dohodli, že tento podnájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú a to odo dňa 15.07.2014 do dňa 17.07.2014.
2. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy zaniká:
 - a) vzájomnou písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) dobou na, ktorú bola táto zmluva uzavretá.
3. Po skončení podnájmu, v deň skončenia podnájmu je podnájomník povinný odovzdať predmet podnájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.

4. *V prípade, že prenajímateľ zamýšľa predať predmet podnájmu, je povinný upozorniť na túto skutočnosť podnájomníka aspoň mesiac vopred.*
5. *Ak dôjde k zmene vlastníctva predmetu podnájmu vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa.*

Čl. VII **Osobitné dojednania**

1. *Zmluvné strany sa vzájomne dohodli zachovávať o ustanoveniach tejto zmluvy, ako aj o informáciách poskytnutých si navzájom pri rokovaní o obsahu tejto zmluvy alebo v rámci plnenia tejto zmluvy mlčanlivosť a takéto informácie nezverejniť, neoznámiť ani neposkytnúť žiadnym tretím osobám s výnimkou plnenia si zákonných povinností poskytnutia informácií v prípadoch stanovených príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.*
2. *Povinnosť zmluvných strán, ktorá je uvedená v ods. 1 tohto článku sa nevzťahuje na informácie a skutočnosti, ktoré:*
 - a) *sú verejne prístupné, alebo ktoré sa bez zavinenia zmluvnej strany, ktorá tieto získala stanú verejne prístupnými,*
 - b) *boli druhej zmluvnej strane preukázateľne známe pred nadobudnutím platnosti a účinnosti tejto zmluvy, alebo*
 - c) *ich zmluvná strana získala od tretej strany, ktorá nie je viazaná povinnosťou mlčanlivosti voči zmluvnej strane, ktorej sa tieto informácie týkajú, alebo*
 - d) *sa majú sprístupniť a poskytnúť v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.*
3. *Zmluvné strany sa dohodli, že doručovanie listín a dokumentov súvisiacich s touto zmluvou, sa budú doručovať pre zmluvné strany nasledovne, a to listiny a dokumenty potrebné pre naplnenie predmetu tejto zmluvy sa budú považovať za doručené dňom ich doručenia na adresu sídla jednej zo zmluvných strán alebo trvalého bydliska, ďalej dňom keď jedná zo zmluvných strán odmietla doručené listiny a dokumenty prevziať alebo dňom, keď sa odoslané listiny a dokumenty vrátili jednej zo zmluvných strán ako nedoručené.*

Čl. VIII **Záverečné ustanovenia**

1. *Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov.*
2. *Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom rovnopise obdrží každá zo zmluvných strán.*
3. *Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba v písomnej forme na základe vzájomného súhlasu obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných, očíslovaných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.*
4. *Ak je, alebo ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatným alebo nevymáhateľným, platnosť alebo vymáhateľnosť ostatných ustanovení tým zostane nedotknutá, zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné či nevymáhateľné ustanovenie platným a vymáhateľným ustanovením, ktoré čo možno najlepšie zaručí sledovaný účel. Do toho času platí príslušná úprava podľa slovenského právneho poriadku.*
5. *Zmluvné strany vyhlasujú, že prípadné spory z tejto zmluvy, budú riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. Právo uplatniť si svoje nároky súdnou cestou ostáva zmluvným stranám zachované.*
6. *Na právne vzťahy v tejto zmluve výslovne neupravené sa vzťahuje zákon č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov a ostatné súvisiace všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky.*


7. Zmluvné strany súhlasia so spracovaním svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, a to za účelom vypracovania tejto zmluvy.
8. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, a na znak súhlasu s touto zmluvou ju zmluvné strany vlastnoručne podpísali.

V Medzeve, dňa 8.7.2016

V Gelnici, dňa 9.7.2016

Za nájomcu:

Za podnájomníka:


Biánka Lengyelová
(konateľ)

MA ADVISERS S.R.O.


CENTRUM VOĽNÉHO ČASU

056 01 GELNICA