

Zmluva o podnájme nehnuteľnosti

Zmluvné strany:

- **Nájomca:** Slovenská agentúra životného prostredia, Tajovského 28, Banská Bystrica
- štátna príspevková organizácia
 - **zastúpená:** Mgr. Danielom Schmidtmayerom, generálnym riaditeľom
 - **IČO:** 00626031
 - **IČ DPH:** SK2021125821
 - **bankové spojenie:** Štátna pokladnica Bratislava
 - **číslo účtu:** 7000389222/8180
- (ďalej len „nájomca“)

a

- Podnájomca:** **Drieňok, s.r.o.**, zapísaná v obchodnom registri – vložka č. 20226/S
- **sídlo:** Padarovce č. 89
 - **konateľ:** Ing. Peter Polóni
 - **IČO:** 46192492
 - **DIČ:** 2023268885
 - **kontaktná osoba:** Ing. Peter Polóni
 - **č. telefónu:** 0903640673
 - **bankové spojenie:** OTP Slovensko, pobočka Rimavská Sobota
 - **číslo účtu:** 12656170/5200
- (ďalej len „podnájomca“)

I.

Predmet zmluvy

1. Nájomca užíva predmet zmluvy na základe Zmluvy o prenájme nehnuteľnosti zo dňa 18.12.2000, Dodatku č. 1 zo dňa 26.11.2001, Dodatku č. 2 zo dňa 09.04.2003 a Zmluvy o nájme pozemku zo dňa 30.01.2008 s vlastníkom nehnuteľnosti – Obcou Teplý Vrch:
 - budova súp. č. 73, postavenej na parcele č. 149 o výmere 1.772 m² – zastavané plochy a nádvoría
 - objektu sauny postavenej na parcele č. 150 o výmere 480 m² - zastavané plochy a nádvoría,
 - parcela č. KNC 148/1- zastavané plochy a nádvoría, o výmere 9.116 m²,
 - parcela č. KNC 148/2- zastavané plochy a nádvoría, o výmere 858 m²,
 - parcela č. KNC 149 - zastavané plochy a nádvoría, o výmere 1.772 m²
 - parcela č. KNC 150- zastavané plochy a nádvoría, o výmere 480 m²

zapísaných v LV č. 122 vydanom Správou katastra Rimavská Sobota, Obec a k.ú. Teplý Vrch. Nájomca prehlasuje, že je oprávnený dať nehnuteľnosti do podnájmu tretím osobám.

2. Predmetom podnájmu sú nehnuteľnosti uvedené v čl. I bod 1. tejto zmluvy.
3. Prenajímaný predmet zmluvy je v užívaní schopnom stave, ktorý vyhovuje podnájomcovi.

II. Účel podnájmu

1. Nájomca nehnuteľností, ktoré sú uvedené v čl. I. tejto zmluvy prenecháva podnájomcovi do užívania ako školiace, rekreačné, ubytovacie a pohostinské zariadenie.
2. Podnájomca je povinný predmet podnájmu užívať výhradne pre účely dohodnuté v tejto zmluve a konať tak, aby pri ich užívaní nedochádzalo ku škodám.
3. Po skončení podnájmu je podnájomca povinný predmet podnájmu vrátiť nájomcovi v primeranom stave.
4. Podnájomca nie je oprávnený dať predmet podnájmu do ďalšieho podnájmu.

III. Nájomné a jeho splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom za budovy vo výške 920,- €, ktoré je splatné do 15. dňa v mesiaci.
2. Ročné nájomné za 12 187 m² predmetu nájmu predstavuje sumu vo výške 5 258,91 €, polročné nájomné predstavuje sumu vo výške 2 629,46 €. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca bude uhrádzať vlastníkov pozemkov nájomné polročne. Úhrady budú realizované nasledovne:
 - do 15.3. - za I. polrok príslušného kalendárneho roka;
 - do 15.9. - za II. polrok príslušného kalendárneho roka.
3. Prenajímateľ bude za podnájom pozemkov uhrádzať počas platnosti zmluvy nájomné priamo vlastníkov nehnuteľnosti, t.j. Obci Teplý Vrch na č. účtu 8228544/5200, vedenom v OTP Banka Rimavská Sobota

IV. Doba podnájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.06.2011 do 10.01.2026.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že napriek tomu, že podnájom je dohodnutý na dobu určitú, je nájomca oprávnený túto zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu vypovedať z nasledovných dôvodov:

- nájomcovi zanikne právo, na základe ktorého je oprávnený dať predmet zmluvy do podnájmu (zákonným zánikom bez právneho nástupcu, ukončením zmluvy z ktorej takéto právo vyplýva).

Zmluvné strany sa dohodli pri vyššie uvedených výpovedných dôvodoch tohto bodu na výpovednej dobe troch mesiacov, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

V.

Skončenie podnájmu

1. Táto zmluva končí uplynutím doby na ktorú bola uzavretá.
2. Túto zmluvu je možné ukončiť v súlade s obsahom tejto zmluvy:
 - písomnou dohodou zmluvných strán,
 - výpoveďou
 - odstúpením od zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať v prípade, ak podnájomca je v omeškaní so splatením nájomného o viac ako jeden mesiac. Výpovedná doba je v tomto prípade jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak podnájomník poruší zmluvnú povinnosť uvedenú v čl. VI. tejto zmluvy a neodstráni toto porušenie ani na základe písomnej výzvy nájomcu, doručenej podnájomníkovi, ktorou mu nájomca poskytne dodatočnú lehotu na plnenie, nie kratšiu ako 14 dní.
5. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom, keď prejav vôle zmluvnej strany o odstúpení bude doručený druhej zmluvnej strane.
6. Podnájomca je oprávnený zmluvu vypovedať bez uvedenia dôvodu s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po doručení výpovede.

VI.

Práva a povinnosti podnájomcu

1. Podnájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účel nájmu uvedený v tejto zmluve a to odo dňa kedy začne plynúť doba nájmu.
2. Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomné v termínoch a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Podnájomca zabezpečuje a hradí na svoje náklady bežné opravy a údržbu predmetu podnájmu.
4. Podnájomca hradí zo svojho spotrebu elektriny, plynu a vody, daň z nehnuteľností a tuhý komunálny odpad, ktoré sa vzťahujú k predmetu nájmu.
5. Podnájomca je povinný dodržiavať právne predpisy týkajúce sa užívania predmetu nájmu pre účel podnájmu. Podnájomca zodpovedá za škody spôsobené svojou prevádzkou, ktoré odstráni na vlastné náklady, vrátane škody spôsobenej na predmete nájmu.

6. Podnájomník zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého objektu označeného v čl. I. bod 1 tejto zmluvy a zaväzuje sa počas prevádzky vykonávať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. havárie.
7. Podnájomca sa zaväzuje, že oznámi druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť tento podnájomný vzťah.
8. Podnájomca je povinný pri skončení nájmu odovzdať nájomcovi bez zbytočného odkladu predmet nájmu a to vo funkčnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
9. Podnájomca v prípade úspešného verejného obstarávania prednostne poskytne nájomcovi časť priestorov z predmetu nájmu na uskutočňovanie environmentálnej výchovy a školských akcií.
10. Podnájomca bezodplatne poskytne nájomcovi na ubytovanie byt v bloku A pre potreby zamestnancov SAŽP, pričom tento dopredu do dvoch týždňov nahlási potrebu ubytovania.
11. Podnájomca za finančnú úhradu prednostne poskytne vlastníčkovi nehnuteľnosti na ubytovanie 1 apartmán, pričom tento dopredu do dvoch týždňov nahlási potrebu ubytovania.
12. Občanom obce Teplý Vrch poskytne 50 % zľavu za prenájom spoločenských miestností pri akciách ako je svadba, významné životné jubileum, pre účely pohrebnej hostiny (karu) a pod. za objednania kompletnej stravy.
13. Podnájomca sa zaväzuje umožniť majiteľom susediacich pozemkov v nevyhnutnej miere voľný prechod a prejazd cez prenajaté pozemky.
14. Podnájomca sa zaväzuje umožniť zástupcom obce voľný prechod a prejazd cez prenajaté pozemky.
15. Podnájomca na svoje náklady poistí predmet zmluvy. Posledná poistná zmluva platí do 28.7.2011.

VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný odovzdať predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca bude nápomocný podnájomcovi pri zabezpečovaní potrebných povolení a súhlasov príslušných orgánov, potrebných na naplnenie účelu nájmu, pokiaľ budú potrebné.
3. Nájomca je povinný umožniť podnájomcovi prístup k predmetu nájmu a rovnako aj jeho zamestnancom, dodávateľom a odberateľom podnájmcu.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť podnájomcovi bezplatné využívanie existujúcich prípojok, inžinierskych sietí na prenajatých nehnuteľnostiach.
5. Nájomca je oprávnený kontrolovať, či podnájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom podľa zmluvy. Podnájomca je povinný za týmto účelom umožniť nájomcovi vstup na prenajatú nehnuteľnosť.
6. Nájomca sa zaväzuje, že oznámi druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť tento podnájomný vzťah.

VIII. Doručovanie

1. Všetky písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú:
 - a) poštou,
 - b) tret'ou osobou oprávnenou doručovať zásielky,
 - c) osobne, proti podpisu.
2. Písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú doporučené na adresu účastníka uvedenú v tejto zmluve. Každý účastník je povinný oznámiť druhému účastníkovi každú zmenu svojho sídla podľa zásad uvedených v tomto článku do troch dní odo dňa zmeny sídla.
3. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, považuje sa písomnosť po troch dňoch od jej vrátenia odosielateľovi za doručení a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú v tomto prípade dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručení.
4. Písomnosť doručovaná osobne sa považuje za doručení aj dňom, kedy účastník odmietol písomnosť prevziať.

IX. Osobitné dojednania

1. Podnájomník prehlasuje, že má oprávnenie s predmetom podnájmu nakladať spôsobom uvedeným v tejto zmluve.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že celková výmera prenajatých pozemkov sa zníži o 40 m². Táto plocha bude označená po dohode strán v časti prenajímanej nehnuteľnosti pri vjazde do areálu Drieňok a bude slúžiť ako dve parkovacie miesta pre potreby Obecného úradu Teplý Vrch.

X. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je uzatvorená v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka SR v platnom znení.
2. Zmluvné vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka SR, pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
4. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať iba písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý účastník obdrží dva rovnopisy pri podpise tejto zmluvy.

6. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni alebo pod nátlakom, prípadne za iných nevýhodných podmienok, ustanovenia tejto zmluvy si pozorne prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že jej obsah zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli, zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Banskej Bystrici, dňa 30.05.2011

V Teplom Vrchu, dňa 30.05.2011

.....
n á j o m c a

.....
p o d n á j o m c a