

## Zmluva o podnájme časti nehnuteľnosti

uzatvorená v súlade s ust. §663 a nasl. v spojení s § 666 zákona 40/1964 Zb. Obč. zákonníka

### Nájomca :

#### Obec Ďanová

so sídlom Ďanová 22, 038 42 Ďanová

IČO : 00 316 644

DIČ : 2020594719

v zastúpení Ing. Miroslav Ďanovský, starosta obce

bankové spojenie : SK93 0200 0000 0000 1712 2362

(ďalej len za obidvoch „**Nájomca**“)

### Podnájomca:

Meno, priezvisko : Jarmila Puššová

dátum narodenia : 24.06 1963

trvale bytom : Ďanová č. 21, 038 42 Príbovce

(ďalej len „**Podnájomca**“)

na nižšie uvedenom mieste a dňa za nasledovných podmienok:

### článok I.

#### Všeobecné ustanovenia

1.1 Nájomca si na základe Zmluvy o nájme budovy zo dňa 22.05.2014 počnúc od 22.05.2014 od prenajímateľa (Evanjelický a. v. cirkevný zbor Necpaly) prenajal nehnuteľnosť, školu so súpisným číslom 21 na pozemku C KN č. 2/1 o výmere 239 m<sup>2</sup> v obci Ďanová, kat. územie Ďanová, ktorý je zapísaný na LV č. 534 vedenom OU Martin, katastrálny odbor.

1.2 Podnájomca užíva časť nehnuteľnosti (súbor miestností používaných na bývanie) – a to na základe Zmluvy o nájme zo dňa 03.12.2009; uzavretej s prenajímateľom (Evanjelický a. v. cirkevný zbor Necpaly), ktorá bola ukončená dohodou ku dňu 31. júla 2015.

1.3 Touto zmluvou prenecháva nájomca podnájomcovi do podnájmu na určitú dobu - súbor miestností používaných na bývanie za podmienok stanovených touto zmluvou, aby ich podnájomca užíval a podnájomca sa zaväzuje platiť za to odplatu (nájomné) nájomcovi.

1.4 Prenajímateľ udelil nájomcovi súhlas na podnájom časti nehnuteľnosti (súbor miestností používaných na bývanie) a nájomca prenajíma podnájomcovi časť nehnuteľnosti opísanej v predchádzajúcom ustanovení spolu s príslušenstvom.

1.5 Predmetom podnájmu je časť nehnuteľnosti, školy so súpisným číslom 21 v obci Ďanová, ktorá pozostáva z nasledovných miestností : 2 obytné miestností na prízemí budovy s príslušenstvom, ktoré tvorí chodba, kúpeľňa, WC a vstupná chodba o celkovej výmere 106,60 m<sup>2</sup>, pričom náčrt umiestnenia predmetnej časti nehnuteľnosti je prílohou tejto zmluvy (ďalej len „**Predmet podnájmu**“).

1.6 Podnájomca berie na vedomie, že Predmet podnájmu nie je na príslušnom liste vlastníctva vedený ako byt a nie je rozhodnutím stavebného úradu trvalo určený na bývanie.

## **Článok II. Účel podnájmu**

1. Účelom podnájmu je využívanie Predmetu podnájmu uvedeného v predchádzajúcom článku tejto dohody na účely bývania podnájomcu.

2. Podnájomca berie na vedomie skutočnosť, že so vznikom podnájmu Predmet podnájmu podľa tejto zmluvy mu, a ani iným osobám, nevzniká právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie alebo prístrešie).

3. Podnájomca nemá právo prenajať Predmet podnájmu alebo jeho časť do podnájmu inej osobe na bývanie ani na iný účel; v prípade, že by Predmet podnájmu alebo jeho časť spolu s podnájomcom mala užívať iná osoba než podnájomca, môže jej to podnájomca umožniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu. Tejto osobe však podnájomný ani iný vzťah k predmetu podnájmu nevzniká.

## **Článok III. Nájomné, úhrada za plnenia a služby poskytované s užívaním Predmet podnájmu**

3.1 Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom spolu vo výške 35,-Eur (slovom Tridsaťpäť Eur) mesačne. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za dodávku služieb spojených s užívaním Predmet podnájmu a to nasledovné: elektrická energia, vodné a stočné.

Tieto platby budú hradené na základe faktúr alebo vyúčtovania vystaveného dodávateľmi týchto služieb priamo podnájomcovi.

3.2 Nájomca si vyhradzuje právo 1-stranne zvýšiť platbu za plnenia a služby spojené s užívaním Predmet podnájmu – v prípade, ak uhrádzané platby nebudú postačovať na reálnu spotrebu podnájomcu.

3.3 Ak vyúčtovaná úhrada za služby presiahne za kalendárny rok výšku poskytnutého preddavku, podnájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomcovi nedoplatok do 15 dní od predloženia vyúčtovania.

3.4 V prípade, že u podnájomcu vznikne preplatok za plnenia a služby poskytované s užívaním Predmetu podnájmu, zaväzuje sa nájomca vzniknutý preplatok podnájomcovi vrátiť do 15 dní od vyúčtovania spotreby Predmet podnájmu pod podmienkou, že podnájomca nemá nedoplatky na iných plneniach.

3.5 Nájomné a platby za služby za ďalšie kalendárne mesiace sa podnájomca zaväzuje platiť spolu v dojednanej sume 35,- EUR (slovom: Tridsaťpäť EUR) mesačne, vždy najneskôr do **10-teho** dňa predchádzajúceho mesiaca, za nasledujúci mesiac na účet nájomcu uvedený v záhlaví zmluvy.



## Článok IV. Doba podnájmu

- 4.1 Podnájom sa dojednáva na dobu určitú, a to **od: 1. augusta 2015 do: 1. augusta 2016.**
- 4.2 Ak podnájomca písomne požiada v lehote dva mesiace pred uplynutím doby podnájmu o predĺženie podnájmu, nájomca môže po vzájomnej dohode predĺžiť zmluvu na ďalšie dohodnuté obdobie.
- 4.3 Podmienky, za ktorých môže nájomca alebo podnájomca skončiť podnájom pred uplynutím doby uvedenej v odseku 1. tohto článku sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a prednostne touto zmluvou.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah môže skončiť :
- a/ ukončením doby podnájmu, ak sa obidve strany nedohodnú na predĺžení doby podnájmu
  - b/ vzájomnou dohodou obidvoch zmluvných strán
  - c/ výpoveďou
  - d/ odstúpením od zmluvy
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom možno zrušiť aj výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán s 2-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým kalendárnym dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť podaná v písomnej forme. Ak druhá strana odmietne prevziať písomné vyhotovenie výpovede, má sa za to, že dňom takéhoto odmietnutia bola výpoveď oznámená, resp. doručená.
- 4.6 Zmluvné strany sa ďalej dohodli na tom, že v prípade, ak :
- a/ sa dostane podnájomca do omeškania s platením súm dohodnutých v tejto zmluve, trvajúcim viac ako 10 kalendárných dní a na výzvu nájomcu najneskôr do 30 kalendárných dní ich neuhradí,
  - b/ ak podnájomca užíva Predmet podnájmu bez súhlasu nájomcu v rozpore s touto zmluvou,
  - c/ podnájomca aj napriek písomnému upozorneniu nájomcu porušuje všeobecne platné predpisy vzťahujúce sa k ochrane a bezpečnosti budovy a majetku nachádzajúceho sa v nej pred možnosťou neoprávneného vniknutia cudzej osoby do nej,
  - d/ podnájomca prenechá Predmet podnájmu alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu nájomcu,
  - e/ podnájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet podnájmu takým spôsobom, že na nehnuteľnosti vzniká škoda, alebo že hrozí značná škoda,
- je nájomca oprávnený jednostranne skončiť tento podnájomný vzťah okamžitým skončením s účinkami ku dňu doručenia oznámenia o ukončení podnájomného vzťahu.
- 4.7 V prípade, ak na Predmet podnájmu vznikla/vzniká škoda, je lehota dohodnutá na uvedenie Predmetu podnájmu do pôvodného stavu 7 kalendárných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy – s účinkami ku dňu doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy podnájomcovi.
- 4.8 V prípade zmeny vlastníckych vzťahov k predmetu podnájmu podľa tejto zmluvy, počas doby trvania podnájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, je nájomca povinný o tejto skutočnosti písomne informovať podnájomcu. Ak dôjde ku zmene vlastníctva k Predmet podnájmu, v zmysle ust. § 680, ods.3, Občianskeho zákonníka, môže z tohto dôvodu vypovedať túto podnájomnú zmluvu iba podnájomca.

4.9 Podnájomca sa zaväzuje po skončení podnájmu uviesť Predmet podnájmu do pôvodného stavu, pričom za pôvodný stav sa považuje taký stav, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu a povoleným úpravám. V prípade, že podnájomca Predmet podnájmu premaľoval oproti stavu, v akom ho prevzal od nájomcu, zaväzuje sa uviesť Predmet podnájmu pri jeho odovzdaní do pôvodného stavu (vrátane premaľovania či úprav interiéru Predmet podnájmu).

4.10 V prípade, že podnájomca po zániku tejto zmluvy niektorým zo spôsobov uvedených v tejto zmluve Predmet podnájmu neuvolní, nájomca je oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení doručenom podnájomcovi vystaňovať veci nájomcom a uskladniť ich v náhradných priestoroch. Náklady spojené so sťahovaním a uskladnením hradí podnájomca.

#### **Článok V. Práva a povinnosti nájomcu**

4.1 Nájomca, ako aj vlastník Predmet podnájmu má po predchádzajúcom oznámení podnájomcovi právo vstupu do Predmetu podnájmu jedenkrát za mesiac, vždy v prítomnosti ktoréhokolvek podnájomcu, za účelom kontroly technického stavu Predmet podnájmu.

4.2 Nájomca je oprávnený ukončiť podnájomný vzťah okamžite, ak podnájomca nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy, alebo iným spôsobom znehodnocuje Predmet podnájmu nad rámec bežného opotrebenia.

4.3 Nájomca nezodpovedá za škody spôsobené na veciach podnájomcov vnesených do Predmetu podnájmu.

#### **Článok VI. Práva a povinnosti podnájomcu**

6.1 Podnájomca je povinný platiť nájomné a preddavok za plnenia a služby poskytované s užívaním Predmetu podnájmu v dohodnutej výške a v termínoch uvedených v čl. III. tejto zmluvy.

6.2 Podnájomca má popri práve užívať Predmet podnájmu aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať za podmienok dohodnutých v tejto zmluve plnenia a služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmet podnájmu.

6.3 Podnájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, úpravy zasahujúce do podstaty Predmetu podnájmu, ani inú podstatnú zmenu v Predmete podnájmu, či rekonštrukcie bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, a to ani na svoje náklady.

6.4 Podnájomca sa zaväzuje zabezpečovať užívanie schopný stav Predmetu podnájmu a je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť nájomcovi potrebu tých opráv v Predmete podnájmu, ktoré má znášať nájomca a umožniť im ich vykonanie. Ak podnájomca nesplní oznamovaciu povinnosť voči nájomcovi, zodpovedá za spôsobenú škodu v plnej výške.

6.5 Podnájomca je povinný uhrádzať drobné opravy v Predmete podnájmu súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Opravami a údržbou, ktorú je povinný na svoje náklady zabezpečovať podnájomca sa rozumejú všetky také činnosti a práce, ktoré nezasahujú do podstaty Predmetu podnájmu, najmä bežná údržba a opravy, odstránenie tých závad, ktoré spôsobí podnájomca alebo osoby, ktoré sa s jeho súhlasom v Predmete podnájmu zdržujú, odstránenie bežného opotrebenia, oprava a údržba osvetlenia (okrem elektrickej inštalácie).



6.6 Podnájomca plne zodpovedá za škody v Predmete podnájmu, ktoré spôsobil na Predmete podnájmu, jeho vybavení alebo prenechaného zariadenia a za škody, ktoré spôsobia osoby, ktoré sú oprávnené s ním predmet podnájmu užívať.

6.7 Podnájomca si môže poistiť na vlastné náklady svoj majetok, k čomu sa nájomca zaväzuje poskytnúť potrebnú vzájomnú súčinnosť.

## **Článok VII. Ostatné dojednania**

7.1 Podnájomca podpisom tejto zmluvy v súlade so zákonom o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov súhlasí so spracúvaním jeho osobných údajov a ním poskytnutých osobných údajov iných osôb, ktoré spolu s ním budú predmet podnájmu užívať v rozsahu nevyhnutnom na účely podnájmu.

## **Článok VIII. Doručovanie**

8.1 Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace so zmluvou, budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou, ak v zmluve nie je uvedené inak.

8.2 Výpoveď zmluvy, resp. odstúpenie od zmluvy doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky alebo osobným doručením.

8.3 Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu trvalého pobytu nájomcu alebo na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.

8.4 Ak druhá strana odmietne prevziať listinu, má sa za to, že dňom takéhoto odmietnutia bola listina oznámená, resp. doručená.

## **Článok IX. Záverčné ustanovenia**

9.1 Táto zmluva, ako zmluva, ktorá sa podľa osobitného predpisu povinne zverejňuje, nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Zverejnenie zmluvy zabezpečí na vlastné náklady obec Ďanová.

9.2 Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomnými obojstranne odsúhlasenými dodatkami.

9.3 Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami v tejto zmluve výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

9.4 Táto zmluva je vyhotovená v (2) dvoch vyhotoveniach, pričom každý účastník dostane jej jedno vyhotovenie.

9.5 Podnájomca prehlasuje, že sa mal možnosť oboznámiť s obsahom zmluvy pred jej podpisom, rozumie jej obsahu, vrátane prípadných odkazov na právne normy.

9.6 Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, k podpisu tejto zmluvy pristúpili po vzájomnom prerokovaní, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, zmluva nie je uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Ďanovej, dňa: 29. júla 2015

Nájomca :

Príloha:

Náčrt umiestnenia Predmetu podnájmu



Podnájomca:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

# Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Martin  
Obec: ĎANOVÁ  
Katastrálne územie: Ďanová

30. júna 2015 10:03



SCALE 1 : 762

