

# Zmluva o podnájme pozemku

Nájomca: **Hotely mládeže Slovakia, a. s.**  
sídlo: Pražská 11, Bratislava 811 04  
register: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka 527/B  
štatutárny orgán: predstavenstvo  
zastúpený: Mgr. Daniela Vlčková - predseda predstavenstva  
IČO: 31 347 771  
DIČ: 2020462455  
IČ DPH: SK2020462455  
bankové spojenie: Tatra banka  
IBAN: SK31 1100 0000 0026 2408 1485  
SWIFT: TATRSKBX

ďalej len "**nájomca**,"

**a**

Podnájomca: **Obec Demänovská Dolina**  
sídlo: Demänovská Dolina 258, 031 01  
okres: Liptovský Mikuláš  
register:  
zastúpená: Richard Bros – starosta obce  
IČO: 00315168  
DIČ: 2020581321  
IČ DPH: SK2020581321, podľa § 4, registrácia od 1.5.2022  
bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Liptovský Mikuláš  
IBAN: SK97 0200 0000 0040 6102 1153  
SWIFT: SUBASKBX

ďalej len "**podnájomca**,"

## I.

### Úvodné ustanovenia

- (1) Nadácia Intenda, Pražská 11, Bratislava IČO: 36069787 (ďalej len „Nadácia“) je vlastníkom nehnuteľností „pozemkov“ v katastrálnom území Demänovská Dolina, obec Demänovská Dolina, okres Liptovský Mikuláš, ktoré sú zapísané na Liste vlastníctva č. 345, vedenom Správou katastra Liptovský Mikuláš a to na parcele č. 2921/19 zastavané plochy a nádvoría o výmere 326 m<sup>2</sup>, parcele č. 2926/34 zastavané plochy a nádvoría o výmere 7166 m<sup>2</sup>, parcele č. 2926/71, zastavané plochy o výmere 1726 m<sup>2</sup>, okres Liptovský Mikuláš.  
(ďalej len „nehnuteľnosti“).
- (2) Hotely mládeže Slovakia, a.s. Bratislava sú dcérskou spoločnosťou Nadácie, ktorá je ich jediným akcionárom.
- (3) Spoločnosť Hotely mládeže Slovakia a.s. uzavrela Nájomnú zmluvu č. D2015/01295 s Nadáciou. Na základe tejto **Nájomnej zmluvy** je oprávnený nájomca na základe súhlasu vlastníka prenechať predmet podnájmu podnájomcovi a to na základe Čl. IV, ods.(4.1) Nájomnej zmluvy do podnájmu tretej strane fyzickej alebo právnickej osobe za účelom užívania pozemkov.

## II.

### Predmet podnájmu

- (1) Nájomca so súhlasom vlastníka touto zmluvou prenecháva podnájomcovi do podnájmu časť pozemkov uvedených v Čl. I. ods. (1) rozsahu podľa priloženého plánu.

### III. Účel podnájmu

- (1) Táto zmluva sa uzatvára pre účely, zriadenia – vybudovania parkoviska pre potreby obce.
- (2) Nájomca udeľuje súhlas podnájmovci podľa tejto zmluvy, k vybudovaniu parkoviska pre os. motorové vozidlá a pre účely a potreby Podnájmovcu podľa jeho podnikateľských zámerov schválených radou obce alebo zastupiteľstvom obce Demänovská Dolina v súlade s predmetom podnájmu a v súlade s bodom (1) tohto článku Zmluvy o podnájme na základe jeho oprávnenia k výkonu činností súvisiacich s predmetom podnikania teda rozsahu činností obce pre zabezpečenie služieb pre obyvateľov a návštevníkov obce Demänovská Dolina Slovenská republika.

### IV. Doba podnájmu a skončenie podnájmu

- (1) Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú a to od 01.12.2025 do 30.04.2026.**
- (2) Podnájomný vzťah založený touto zmluvou je možné ukončiť s nasledovných dôvodov:
  - a) odstúpením **nájomcu** od tejto zmluvy, ak **podnájmovca** napriek písomnej výzve užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že **nájomcovi** vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda,
  - b) dohodou oboch zmluvných strán.
- (3) V deň skončenia podnájmu je podnájmovca povinný prenajaté pozemky vypratať a protokolárne ich odovzdať (vrátiť) nájomcovi. V prípade porušenia tejto povinnosti sa doba podnájmu predlžuje až do doby riadneho odovzdania pozemkov uvedených v tejto zmluve. Za riadne odovzdané sa prenajaté pozemky sa považujú až vtedy, keď podnájmovca nájomcovi odovzdá aj kľúče od zámkov vstupných brán oplotenia do týchto pozemkov. O tomto odovzdaní predmetu podnájmu bude spísaný **Preberací protokol** podpísaný oboma zmluvnými stranami.

### V. Nájomné - výška a jeho úhrada

- (1) Nájomné sa dojednáva dohodou zmluvných strán. Celková výška nájomného je **20.000,-EUR / bez DPH** počas celej doby trvania podnájmu, pričom nájomné podnájmovca uhradí na dve časti a to 10.000,- EUR bez DPH (slovom desaťtisíc EUR bez DPH) do 31.12.2025 a druhú časť 10.000,- EUR bez DPH (slovom desaťtisíc EUR bez DPH) so splatnosťou do 28.1.2026.
- (2) Nájomca je platcom DPH. Každú zmenu vo vzťahu k platbám dane z pridanej hodnoty sú povinný účastníci tejto zmluvy, nahlásiť si vzájomne a to najneskôr do **7 dní** od vykonania zmeny. Kópiu "Osvedčenia o registrácii k DPH" alebo jeho zrušenie či zmenu sú povinný si predložiť najneskôr do **7 dní** od jeho obdržania od svojho správcu DPH.
- (3) V cene nájmu nie sú zahrnuté žiadne služby spojené s užívaním pozemkov uvedených v tejto zmluve.
- (4) Podnájmovca nie je oprávnený refakturovať nájomcovi akékoľvek náklady za dodané energie spojené s užívaním predmetu podnájmu počas celej doby užívania predmetu podnájmu podnájmovcom.
- (5) V prípade, že Podnájmovca neuskutoční platbu špecifikovanú v Čl. IV ods.(3) písmeno a) druhá odrážka tejto zmluvy, stáva sa táto zmluva neplatnou a predmet nájmu nie je možné užívať Podnájmovcom v plnom rozsahu.

### VI. Služby - výška a ich úhrada

- (1) Podnájmovca si zabezpečuje pre podmienky podnájmu aj všetky služby spojené s podnájmom pozemkov uvedených v tejto zmluve (ďalej len „služby“). Výška odplaty za služby nebude refakturovaná podnájmovcom nájomcovi a to ani v prípade, že podnájmovca obdrží príslušnú faktúru za tieto služby od dodávateľa týchto služieb, súvisiacich s predmetom podnájmu a to výhradne len v období trvania podnájmu. Podnájmovca je povinný tieto faktúry za dodávky služieb súvisiacich s predmetom podnájmu uhrádzať výhradne vo vlastnej réžii a na vlastné náklady počas celého trvania tejto zmluvy.

## VII. Platobné podmienky

- (1) Nájomca je povinný doručiť daňový doklad ( „ďalej len faktúra“ ) podnájomcovi na úhradu podnájmu a to výhradne elektronicky na mailovú adresu podnájomcu, uvedenú v tomto ods.1 tejto zmluvy a to: urad@demanovskadolina.info
- (2) V prípade, že bude faktúra doručená iným spôsobom, podnájomca si vyhradzuje právo na neuhradenie tejto faktúry v splatnosti uvedenej na predmetnej faktúre a to až do doby zaslania faktúry na uvedenú mailovú adresu. Podnájomca sa týmto nedostáva do omeškania s danou platbou.
- (3) Vystavená faktúra za podnájom bude mať **splatnosť 14 dní** odo dňa vystavenia predmetnej faktúry nájomcom.
- (4) V prípade potreby poistenia majetku nachádzajúcom sa na predmete podnájmu podľa tejto zmluvy je toto v plnom rozsahu povinný zabezpečiť podnájomca, spolu s úhradou tohto poistenia na vlastné náklady.
- (5) Zabezpečenie odvozu komunálneho odpadu, prípadne splnenie si povinnosti zabezpečenia si separovaného zberu pre daný kalendárny rok trvania podnájmu je povinný zabezpečiť podnájomca nehnuteľnosti v súlade s platným nariadením príslušnej obce Demänovská Dolina, prípadne mesta Liptovský Mikuláš Slovenská republika v ktorom sa predmet nájmu nachádza. Všetky poplatky súvisiace s týmto odvozom znáša podnájomca na vlastné náklady v plnom rozsahu.
- (6) V prípade akéhokoľvek technického alebo legislatívneho porušenia zákonných pravidiel a noriem pri výkone podnikateľskej činnosti Podnájomcom a záverov z nich vyplývajúcich je povinný tieto znášať výhradne Podnájomca bez možnosti refakturácie týchto Nájomcovi.
- (7) V prípade spôsobenej akejkoľvek škody tretej strane pri výkone a v súlade s podnikateľskou činnosťou Podnájomcu na predmete podnájmu podľa tejto zmluvy, má túto zodpovednosť voči tretím osobám vysporiadať resp. nahradiť prípadnú škodu výhradne Podnájomca a je povinný ju znášať v plnom rozsahu. Zároveň je povinný uhradiť akúkoľvek finančnú náhradu na vlastné náklady tretej strane bez možnosti refakturácie akejkoľvek jej časti Nájomcovi. Táto povinnosť mu vzniká aj napriek tomu, že by nedokázal odvrátiť nebezpečenstvo vzniku tejto škody a to napr. pri živelnej pohrome, vyššej moci, prípadne nedbanlivosti zamestnancov a pod. Podnájomcu pri výkone svojej podnikateľskej činnosti. Pre tento účel je Podnájomca povinný si zriadiť poistenie tzv. **Zodpovednosti za škodu spôsobenú tretej strane** a to pre činnosť ktorú má Podnájomca v pláne vykonávať na predmete podnájmu.

## VIII. Práva a povinnosti nájomcu

- (1) Nájomca je povinný predmet podnájmu protokolárne, spolu s potrebnými prípadnými kľúčmi odovzdať podnájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca v odovzdávajúcom protokole bude špecifikovať aj stav predmetu podnájmu v čase jeho prevzatia podnájomcom do podnájmu.
- (2) V prípade, že Nájomca bude realizovať údržbu menšieho rozsahu na alebo v predmete podnájmu, je potrebné sa na týchto dohodnúť vopred a to písomne s Podnájomcom alebo správcom minimálne 15 dní pred začatím prác.

## IX. Práva a povinnosti podnájomcu

- (1) Podnájomca je oprávnený užívať pozemky v rozsahu určenom podľa tejto zmluvy a na účely pre ktorý bol podnájom dohodnutý.
- (2) Podnájomca je povinný platiť v súlade s touto zmluvou nájomné spojené s nájmom pozemkov.
- (3) Podnájomca je povinný strpieť vykonávanie kontroly pozemkov nájomcom, vlastníkom, prípadne aktuálnym správcom majetku. Ak podnájomca neposkytne dostatočnú súčinnosť, je vlastníkom aj nájomca, prípadne správca majetku oprávnený vykonať kontrolu aj bez prítomnosti podnájomcu.
- (4) Odo dňa prevzatia predmetu podnájmu preberá podnájomca zodpovednosť za stav z hľadiska protipožiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, vrátane stavu strojov a zariadení, ktoré sa v nich nachádzajú alebo budú nachádzať. Meno zodpovednej osoby za dodržiavanie tohoto ustanovenia zmluvy bude písomne nájomcovi podnájomcom oznámené najneskôr do **10 dní** od podpisu tejto zmluvy. Podnájomca je povinný zaistiť na vlastné náklady vykonávanie kontroly a revíziu týchto zariadení podľa právnych predpisov platných v tejto oblasti, ďalej preukázateľné preškolenie svojich

zamestnancov o bezpečnosti práce a protipožiarinej ochrane na prenajatých pozemkoch a v celom predmete podnájmu a zaistiť ich dodržiavanie.

- (5) Podnájomca je povinný dbať o vhodné zabezpečenie svojho majetku vneseného do predmetu podnájmu v predmete podnájmu a je oprávnený urobiť vhodné opatrenia na jeho zabezpečenie a zaistenie.
- (6) Podnájomca zodpovedá za akékoľvek škody na majetku nájomcu, lebo tretích osôb, ktoré spôsobil on, alebo osoby, ktoré sa zdržiavajú na pozemkoch podľa tejto zmluvy s jeho súhlasom. Škodu je povinný nahradiť buď uvedením do pôvodného stavu a to po súhlase nájomcu, inak na výzvu nájomcu v peniazoch a v termíne nájomcom stanovenom.
- (7) Podnájomca nie je oprávnený požadovať zľavu z nájomného v prípade vykonávania takých stavebných úprav, rekonštrukcie a modernizácie pozemkov nájomcom, ktoré nebudú obmedzovať podnájomcu v užívaní prenajatých pozemkov.
- (8) Podnájomca je povinný vykonávať, resp. zabezpečiť upratovanie a hygienickú očistu pozemkov na vlastné náklady vrátane všetkých, ktoré sú súčasťou predmetu podnájmu.
- (9) Podnájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu podnájmu a jeho drobnou údržbou.
- (10) Podnájomca je povinný uhradiť nájomcovi škodu, ktorá vznikne tým, že podnájomca bez zbytočného odkladu neoznámí nájomcovi potrebu údržby prenajatých pozemkov podľa tejto zmluvy alebo neumožní jej vykonanie.
- (11) Podnájomca nesmie bez súhlasu nájomcu vykonávať alebo dať vykonávať akékoľvek stavebné úpravy prenajatých pozemkov či meniť spôsob ich využitia. V prípade porušenia tohto zákazu je podnájomník povinný uhradiť nájomcovi v plnom rozsahu škodu, ktorá nájomcovi dôsledkom takéhoto konania vznikne a viesť predmet podnájmu do pôvodného stavu. Ustanovenia tejto zmluvy o zmluvnej pokute týmto nie sú dotknuté.

## **X. Ostatné dojednania**

- (1) Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov oboch zmluvných strán.

## **XI. Oznámenia**

- (1) Ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, požiadavky, želania a iné informácie požadované podľa tejto Zmluvy musia byť dokladované písomne a musia byť dostatočne jasné a účelné, ak sú dodané:
  - 1.1.1 osobne,
  - 1.1.2 prostredníctvom pošty prvou triedou („Poštou“) s potvrdením o doručení,
  - 1.1.3 prostredníctvom medzinárodne uznávanej kuriérskej služby alebo medzinárodne uznávaného poštového doručovateľa, v každom prípade adresované príslušnej zmluvnej Strane na jej adrese uvedenej v prvej časti tejto Zmluvy alebo na inej adrese, ktorú Strana môže oznámiť druhej Strane.
- (2) Akékoľvek oznámenie, pokyn, oznámenie alebo dokument sa považuje za doručené Stranám:
  - 1.2.1 ak je doručená vopred zaplatenou poštovou zásielkou cez prvú triedu v čase doručenia na adresu oznámenú ktoroukoľvek zmluvnou Stranou v znení neskorších zmien a doplnení;
  - 1.2.2 ak je doručená osobne alebo kuriérom, v čase doručenia na adresu oznámenú ktoroukoľvek zmluvnou Stranou v znení neskorších zmien a doplnení.

## **XII. Dôvernost'/diskrétnosť**

- (1) Strany sa navzájom dohodli, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu ktorejkoľvek zo zmluvných strán neoznámia, nesprístupnia žiadnej cudzej/tretej osobe, informáciu týkajúcu sa alebo obsiahnutú v tejto Zmluve ani informáciu získanú počas prípravy a realizácie obsahu tejto Zmluvy, pokiaľ to príslušné Právne Predpisy nevyžadujú inak, pričom v takom prípade vzniká právo písomne vypovedať túto Zmluvu ktoroukoľvek zo zmluvných strán .

- (2) Bez ohľadu na vyššie uvedené, je Podnájomca oprávnený zverejniť vyššie uvedené informácie svojim súčasným alebo potenciálnym investorom, veriteľom a nájomcom a ich konzultantom v rozsahu potrebnom na obstaranie svojich služieb.
- (3) Podnájomca vynaloží všetko primerané úsilie, aby zabezpečil, že každá osoba, ktorej je alebo môže byť povolené nahliadať do tejto Zmluvy alebo do akéhokoľvek jej ustanovenia, ju ďalej nesprístupní alebo neoznámí bez písomného súhlasu nájomcu.

### **XIII. Sankcie**

- (1) Pokiaľ je podnájomca v omeškaní s povinnosťou odovzdať vypratane prenajaté pozemky podľa tejto zmluvy nájomcovi ku dňu ukončenia podnájmu, o dobu jeho omeškania sa predlžuje doba podnájmu a zároveň je podnájomca povinný zaplatiť nájomcovi alikvotnú časť nájmu, vypočítanú ako 1/12 celkového dohodnutého nájmu v tejto zmluve bez DPH ako zmluvnú pokutu vo výške podľa **Čl. V bod 1.** tejto zmluvy. Zmluvná pokuta je splatná v deň nasledujúci po prvom dni omeškania.
- (2) V prípade omeškania podnájomcu s platbou podľa **Čl. V ods. 1** tejto zmluvy alebo akýchkoľvek iných splatných pohľadávok podnájomcu si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý čo i len začatý deň omeškania, ak si ju nájomca písomne uplatní.

### **XIV. Záverečné ustanovenia**

- (1) Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva obdrží podnájomca a dva obdrží nájomca.
- (2) Akékoľvek zmeny či doplnky tejto zmluvy je možné urobiť iba formou písomného dodatku k tejto zmluve. Zmeny týkajúce sa výšky nájomného v rozsahu podľa Čl. V bodu 1 tejto zmluvy je možné uskutočniť výhradne formou podpisu Dodatku k tejto zmluve.
- (3) Prenajaté pozemky podľa tejto zmluvy boli podnájomcovi odovzdané v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie na účely, ku ktorým mu bol prenajatý, a to ku dňu, ktorý bol touto zmluvou dohodnutý ako začiatok podnájmu.
- (4) Obe zmluvné strany zhodne prehlasujú, že na prenajatých pozemkoch podľa tejto zmluvy neviaznu žiadne faktické ani právne vady.
- (5) Touto zmluvou sa ruší, po dohode zmluvných strán, platnosť prípadných predchádzajúcich podnájomných zmlúv týkajúcich sa predmetu podnájmu vrátane ich dodatkov uzatvorených zmluvnými stranami.
- (6) Zmluva je platná dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle obce a v centrálnom registri zmlúv.

**Za nájomcu :**

V Bratislave dňa:

.....

Mgr. Daniela Vlčková – predseda správnej rady

**Za podnájomcu:**

V Demänovej Doline dňa:

.....

Richard Bros – starosta obce

**Príloha č. 1** Katastrálna mapka s vyznačením parc. č. pozemkov a plánu predmetu nájmu

**Príloha č. 2** Aktuálny LV č. 345