

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

/ďalej len „zmluva“/

medzi zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ:

Obec Lednické Rovne

Sídlo: Námestie slobody 32, 020 61 Lednické Rovne
Zastúpený: Mgr. Marian Horečný, starosta obce
IČO: 00 317 462
DIČ: 2020615597
Bankové spojenie: Prima banka Slovenska, a .s.
Číslo účtu v tvare IBAN: SK26 5600 0000 0029 9632 7001

/ďalej len „prenajímateľ“/

2. Nájomca:

Ledrov, spol. s r. o.

Sídlo: Schreiberova 369, 020 61 Lednické Rovne, SR
V mene spoločnosti koná: Tomáš Pokorný, konateľ
IČO: 31 635 041
IČ DPH: SK 2020442105
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu v tvare IBAN: SK32 5600 0000 0028 2102 5001
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, Oddiel: Sro, Vložka č. 3120/R

/ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom len ako „zmluvné strany“/

PREAMBULA

Nájomca je obchodnou spoločnosťou, ktorej jediným spoločníkom je prenajímateľ, a tento zároveň vykonáva pôsobnosť valného zhromaždenia.

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby so súpis. číslom 191 – zdravotné stredisko, postavenej na pozemku s parcel. KN-C č. 183/62 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 636 m², zapísanej na LV č. 1 pre okres: Púchov, obec: Lednické Rovne, k. ú. Lednické Rovne /ďalej len ako „zdravotné stredisko“ alebo „budova“/.
2. Túto zmluvu zmluvné strany uzatvárajú na základe Uznesenia Obecného zastupiteľstva v Lednických Rovniach č. 413/2021-8 zo dňa: 31.08.2021.

Čl. II

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory a ostatné spoločné priestory nachádzajúce sa na 2. poschodí budovy uvedenej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy (ďalej len „**predmet nájmu**“).

2. Účelom nájmu je užívanie budovy za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti nájomcu, a teda nájomca je oprávnený nehnuteľnosť užívať v rozsahu stanovenom predmetmi činností zapísaných v Obchodnom registri SR a v súlade so stavebným určením prenajatej nehnuteľnosti a platnými právnymi predpismi.

Čl. III **Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi nebytové priestory a ostatné spoločné priestory nachádzajúce sa na 2. poschodí budovy, ktorá je špecifikovaná v čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy, t. j. v budove so súp. č. 191 – zdravotné stredisko, postavené na pozemku parc. č. KN-C 183/62, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, o výmere 636 m², v ktorej prenajímané nebytové priestory činia plochu celkom cca 308,8 m² a nájomca sa zaväzuje za podmienok dohodnutých v zmluve zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné

/ďalej len „nehnuteľnosť“ alebo „predmet zmluvy“/.

Čl. IV **Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2025 s platnosťou odo dňa podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami. Účinnosť táto zmluva nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia na webovom sídle niektorej zo zmluvných strán.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže zaniknúť:
 - a/ uplynutím doby nájmu,
 - b/ písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c/ odstúpením od zmluvy niektorou zo zmluvných strán v prípade, že druhá zmluvná strana poruší niektorú z podmienok dohodnutú touto zmluvou, pričom odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane,
 - d/ výpoveďou zmluvy ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy najmä z dôvodu, ak:
 - a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
 - b/ nájomca prenechá predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy najmä z dôvodu, ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie v zmysle tejto zmluvy.
5. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomností sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie dvojtýždňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Prenajímateľ je oprávnený doručovať písomnosti nájomcovi formou osobného doručenia aj do nebytových priestorov.
6. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto

zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomností.

Čl. V

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za predmet nájmu bude vo výške **2.500,- € / 1 rok** (slovom: dvetisícpäťsto a 0/100 Eur za 1 rok) (ďalej len „nájomné“).
2. Prenajímateľ je jednostranne oprávnený raz ročne zvýšiť výšku úhrady za nájomné, a to na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva Obce Lednické Rovne, pričom takto navýšenú úhradu za nájom sa nájomca zaväzuje akceptovať, a to formou Dodatku k tejto zmluve.
3. V súvislosti s nájomom sa nájomca stane platiteľom všetkých energií a služieb ako sú: dodávka vody a stočné, plyn, elektrická energia, odvoz a likvidáciu komunálneho a separovaného odpadu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať prenájomiteľovi nájomné bezhotovostným prevodom na bankový účet prenájomiteľa uvedený v záhlaví zmluvy štvrťročne – vopred, pričom nájomné je splatné vždy 20.deň v mesiaci príslušného kalendárneho štvrťroka, za ktorý sa nájom platí, a to na základe faktúry vystavenej prenájomiteľom. Prenajímateľ je povinný faktúru doručiť nájomcovi vždy najneskôr 1. deň v mesiaci príslušného kalendárneho štvrťroka, za ktorý sa nájom platí.
5. Ak faktúra nebude spĺňať náležitosti daňového dokladu, nebude vystavená v súlade so zmluvou, alebo nebude obsahovať požadované prílohy, má nájomca právo vrátiť ju v lehote splatnosti prenájomiteľovi na prepracovanie spolu s uvedením dôvodov jej vrátenia. Týmto prestáva platiť pôvodný termín splatnosti faktúry a nájomca nie je v omeškaní. Nová lehota splatnosti faktúry začína plynúť dňom doručenia prepracovanej faktúry.
6. Pri neuhradení nájmu ani po písomnom upozornení prenájomiteľom, má právo prenájomiteľ okamžite odstúpiť od tejto zmluvy a nájomca je povinný odovzdať nehnuteľnosť prenájomiteľovi okamžite.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať riadnym spôsobom len na účel uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy.
2. Nájomca je pri využívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať právne normy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia, právne normy uvedené v stavebnom zákone a možné požiadavky dotknutých právnických a fyzických osôb.
3. Nájomca je oprávnený uzatvárať na jednotlivé nebytové priestory predmetu nájmu podnájomné zmluvy s tretími osobami po predchádzajúcom súhlase prenájomiteľa. O tom komu budú uvoľnené priestory prenajaté rozhoduje Obecné zastupiteľstvo Obce Lednické Rovne.

Nájomca je oprávnený vyberať nájomné od tretích osôb v nasledujúcich výškach:

- za ambulancie lekárov – 23,-€ za 1m² a rok,
- za čakárne – 11,-€ za 1m² a rok,
- za podnikateľské priestory – 32,-€ za 1m² a rok.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení podnájomnej zmluvy s treťou osobou a ktorá sa týka identifikácie nájomcu.
5. Nájomca nemôže zriadiť k predmetu nájmu záložné právo a ani inak ho zaťažovať.
6. Nájomca je povinný s predmetom nájmu zaobchádzať s primeranou starostlivosťou, predchádzať jeho poškodeniu, resp. zničeniu.
7. Nájomca môže na predmete nájmu vykonávať rekonštrukcie a stavebné úpravy s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
8. Nájomca je povinný prevádzať na predmete nájmu riadnu údržbu a opravy, uhrádzať energie spojené s užívaním predmetu nájmu, dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a prevádzať predpísané revízie.
9. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti prenajímateľa, ako vlastníka objektu, vyplývajúce z platných všeobecne záväzných predpisov na úseku požiarnej ochrany, hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (revízne správy, školenia, a pod.)

Čl. VII

Ostatné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že odpisy z predmetu nájmu bude vykonávať prenajímateľ.
2. Prenajímateľ je povinný uhrádzať poistné za predmet nájmu.
3. Nájomca je povinný dodržiavať „Zásady hospodárenia s majetkom obce Lednické Rovne“.
4. Prenajímateľ je povinný odovzdať priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
5. Nájomca je povinný po skončení nájmu, odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Po ukončení nájomného vzťahu v zmysle tejto zmluvy má nájomca prednostné právo ďalšieho prenájmu predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Na základe dohody zmluvných strán údržbu a opravy predmetu nájmu do výšky 50 € (slovom: päťdesiat 0/100 Eur) hradí nájomca a opravy, ktoré si vyžadujú finančné náklady presahujúce dojednanú sumu 50 €, hradí prenajímateľ.
8. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly plnenia podmienok tejto zmluvy.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť alebo doplniť len so súhlasom oboch zmluvných strán písomne formou očíslovaných dodatkov.

2. Táto zmluva je vyhotovená vo 2 exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie a nájomca jedno vyhotovenie.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia na webovom sídle niektorej zo zmluvných strán, ako povinných osôb v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a § 5a a 5b zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli na znak čoho ju vlastnoručne podpísali. Zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy, ktoré je neplatné, nezákonné alebo nevynútiteľné podľa platného práva, bude neúčinné len v rozsahu, v akom túto neplatnosť, nezákonnosť alebo nedostatok či stratu vynútiteľnosti postihuje právo, bez akéhokoľvek vplyvu na zostávajúce ustanovenia zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým ustanovením, ktoré bude platné a účinné a čo najlepšie zodpovedá jeho pôvodne zamýšľanému účelu.
6. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a všetkých súvisiacich právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory vyplývajúce z tejto zmluvy prednostne formou dohody (zmieru) prostredníctvom svojich zástupcov. V prípade, že sa spor nevyrieši zmierom, je ktorákoľvek zmluvná strana oprávnená požiadať o rozhodnutie príslušný súd.
8. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prenajímateľom ako prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.
9. Zmluva bola podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schválená uznesením Obecného zastupiteľstva obce Lednické Rovne č. 413/2021-8 zo dňa 31.08.2021.

V Lednických Rovniach, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Marian Horečný
starosta obce

Tomáš Pokorný
konateľ