

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto Zmluvu /ďalej len „Zmluva“/

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Obec Lednické Rovne
IČO:	00 317 462
DIČ:	2020615597
So sídlom:	Námestie slobody 32, 020 61 Lednické Rovne, SR
Štatutárny orgán:	Mgr. Marian Horečný, starosta obce
Bank. spojenie:	Prima banka Slovenska, a .s.
IBAN:	SK26 5600 0000 0029 9632 7001

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca:	Gabriela Kuhajdová
Sídlo:	Tuchyňa 184, 018 55 Tuchyňa
IČO:	46 213 708
DIČ/IČ DPH:	103 974 4222
V mene kt. koná:	Gabriela Kuhajdová
Zapísaný:	v ŽR OÚ Trenčín, Číslo živnostenského registra: 350-31503
IBAN:	

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

Článok II Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby so súpis. číslom 191 – zdravotné stredisko, postavené na pozemku s parcel. KN-C č. 183/62 - zastavané plochy a nádvoria 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“/.

Článok III. Predmet Zmluvy

1. Predmetom Zmluvy je nájom **nebytového priestoru č. 5a** nehnuteľnosti podľa čl. II bod 1 o celkovej výmere **18,54 m²**. S prenájmom nebytového priestoru je spojené právo užívať spoločné priestory stavby, v ktorej sa predmet zmluvy nachádza (o výmere 14,08 m²) (ďalej len „Predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu neviazu žiadne také práva tretích osôb a tiež že neexistujú žiadne rozhodnutia súdov, prípadne iných osôb alebo orgánov verejnej moci a ani žiadne iné zmluvy alebo dohody, ktoré by mohli ohroziť alebo obmedziť výkon práv Nájomcu podľa tejto Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje bezodkladne informovať Nájomcu o skutočnostiach, ktoré by mohli mať vplyv na pravdivosť vyhlásení uvedených v tomto bode.

Článok IV. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať v súlade so svojim predmetom podnikania podľa zápisu v Obchodnom registri Slovenskej republiky, platnými právnymi predpismi za účelom **fyzioterapie** v zmysle zmlúv nájomcu a platných zákonov v tomto odbore činnosti a zaväzuje sa plniť iné povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi.

Čl. V. Trvanie a ukončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s platnosťou odo dňa podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami. Účinnosť táto zmluva nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia na webovom sídle obce.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže zaniknúť:
a/ písomnou dohodou zmluvných strán,
b/ 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,
c/ výpoveďou zmluvy ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná doba je 2 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.
c/ je nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného a platieb za služby o viac ako 30 kalendárnych dní
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 písomností 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 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.

Článok VI. Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu dohodnuté nájomné v celkovej výške **48,44 EUR / mesačne vopred**

/ročný prepočet 581,30 EUR/rok, t.j. :

$18,54 \text{ m}^2 \times 23 \text{ EUR/m}^2/\text{rok} = 426,42 \text{ EUR/rok}$ – nebytový priestor,

$14,08 \text{ m}^2 \times 11 \text{ EUR/m}^2/\text{rok} = 154,88 \text{ EUR/rok}$ – príslušná časť spoločných priestorov(čakárne, chodby, WC)/.

K nájomnému za nebytové priestory Prenajímateľ **nebude** fakturovať daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) pokiaľ nedôjde k zmene právnych predpisov.

2. V súvislosti s nájmom budú Nájomcovi poskytované aj ďalšie služby (voda, elektrická energia, teplo a teplá voda), za ktoré Nájomca bude uhrádzať zálohové a paušálne platby vopred v nasledovnej výške :

61,84 EUR mesačne bez DPH (+ 20% DPH t.j. 12,37 EUR) = **74,21 EUR s DPH / mesiac**.

V cene nájmu nie je upratovanie Predmetu nájmu, poplatok za odvoz a likvidáciu komunálneho a separovaného odpadu, služby zabezpečenia priestorov, telekomunikačné služby, tzn. nájomca si zabezpečí vo vlastnej réžii.

2. Platby nájomného platí nájomca prenajímateľovi na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to mesačne vopred na základe mesačne vystavených faktúr vždy k 1. dňu príslušného kalendárneho mesiaca so splatnosťou 10 dní od doručenia faktúry nájomcovi na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy.
3. Platby za služby uvedené v čl. VI v bode 2 tejto Zmluvy platí nájomca zálohové a paušálne platby vopred spoločnosti Ledrov spol. s r.o na č. účtu SK 32 5600 0000 0028 2102 5001, v cenách platných v čase účtovania dodávateľmi. Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby vykoná spoločnosť Ledrov spol. s r.o minimálne raz ročne, najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roku. V prípade skončenia nájmu v priebehu kalendárneho roka sa vyúčtovanie skutočných nákladov za služby vykoná iba za alikvotnú časť roka, a to najneskôr do troch mesiacov po skončení nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Podpisom tejto Zmluvy nájomca súhlasí s vykonávaním rozúčtovania energií a údržby predmetu nájmu spoločnosťou Ledrov spol. s r.o.

Článok VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu ku dňu účinnosti zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, s čím nájomca svojim podpisom súhlasí.
2. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená, v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby, vstupovať do nehnuteľnosti za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo platných právnych predpisoch. O vykonaní kontroly musí byť nájomca vopred upovedomený, minimálne však tri dni pred plánovaným dňom kontroly. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je vo výnimočných prípadoch oprávnená vstúpiť do nehnuteľnosti aj bez predchádzajúceho upovedomenia nájomcu, a to najmä v prípade, ak to vyžaduje náhle vzniknutý havarijný stav alebo iná skutočnosť, v dôsledku ktorej bezprostredne hrozí prenajímateľovi, nájomcovi alebo tretej osobe vznik škody. O takomto vstupe do nehnuteľnosti musí byť nájomca upovedomený ihneď ako to bude možné.

Článok VIII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať riadnym spôsobom len na účel uvedený v čl. IV bod 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 nemôže zriadiť k predmetu nájmu záložné právo a ani inak ho zaťažovať.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov a všetky náklady spojené s drobnými opravami a obvyklým udržiavaním nebytových priestorov. Drobnými opravami súvisiacimi s užívaním nebytových priestorov sú opravy uvedených miestností, ich príslušenstva a vybavenia ako i výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadení alebo vybavenia do hodnoty 100,- EUR za každý kus. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním sú tiež náklady za práce, ktoré sa vykonávajú pri dlhšom užívaní (maľovanie, opravy omietok v interiéroch, udržiavanie obloženia stien, opravy a výmeny zámkov, nátery)
6. Nájomca je povinný zabezpečiť upratovanie priestorov chodby a schodišťa v súčinnosti s ostatnými nájomcami nebytových priestorov budovy.
7. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy na nehnuteľnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak sa na vykonanie nejakej opravy, úpravy alebo údržby nehnuteľnosti vyžaduje, aby prenajímateľ písomne splnomocnil nájomcu, je prenajímateľ povinný vystaviť nájomcovi takúto plnú moc bez zbytočného odkladu potom, ako ho nájomca o tejto skutočnosti upovedomí. Potrebu výkonu opráv, ktoré nemôže zabezpečiť alebo vykonať nájomca a ktoré presahujú rámec bežnej údržby, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a súčasne je povinný umožniť mu ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
8. Nájomca je povinný odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré spôsobil na nehnuteľnosti sám alebo tí, ktorí sa na nehnuteľnosti zdržiavajú s jeho súhlasom. Ak sa tak nestane má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
9. Nájomca sa zaväzuje upovedomiť prenajímateľa o všetkých zmenách, ktoré boli o ňom zapísané v príslušnom registri, v ktorej je nájomca ako podnikateľ, resp. ako platiteľ dane/daňovník evidovaný, a to najneskôr do 15 dní odo dňa povolenia zápisu týchto zmien.
10. Nájomca je oprávnený s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa umiestňovať na prenajímateľom určenom mieste svoje obchodné meno a orientačné označenia, a to na vlastné náklady. Po skončení nájmu je nájomca povinný tieto označenia na vlastné náklady odstrániť.
11. Ak nájomca vykonal na predmete nájmu úpravy podľa bodu 7 tohoto článku, nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v posledný deň nájmu alebo v inom dohodnutom termíne v stave so zrealizovanými úpravami, ktoré prenajímateľ odsúhlasil, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak nájomca nevykonal na predmete nájmu úpravy podľa bodu 7 tohoto článku, vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v posledný deň nájmu alebo v inom dohodnutom termíne v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Na technické zhodnotenie nehnuteľnosti po skončení nájmu nájomca nemá nárok, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.
12. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať nehnuteľnosť prenajímateľovi alebo osobe ním určenej v stave v akom ju prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a vykonané opravy a úpravy, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.

Článok IX. **Zmluvné sankcie**

- 1 Ak je Nájomca v omeškaní s úhradou platieb vyplývajúcich zo Zmluvy, Prenajímateľ si môže aj formou vystavenia faktúry uplatniť voči Nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

2. V prípade ak nájomca po ukončení zmluvy nevoľní predmet nájmu riadne a včas, je povinný prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájmu za každý aj začatý mesiac po ukončení zmluvy a náhradu škody, ktorá nevoľnením predmetu nájmu prenajímateľovi vznikla.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy ju podpisujú.
2. Práva a povinnosti výslovne neupravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny Zmluvy sa uskutočnia formou písomných dodatkov odsúhlasených oboma zmluvnými stranami, ak v Zmluve nie je uvedené inak.
4. Uzatvorením tejto Zmluvy zanikajú všetky predchádzajúce zmluvy a dojednania medzi zmluvnými stranami týkajúce sa Predmetu nájmu bez ohľadu na formu, v akej boli vykonané.
5. Zmluvné strany nie sú oprávnené previesť práva a/alebo povinnosti zo Zmluvy bez písomného predchádzajúceho súhlasu druhej zmluvnej strany.
6. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, jeden pre Prenajímateľa a dva pre Nájomcu.
7. 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.
8. Obecné zastupiteľstvo schválilo prenájom nehnuteľnosti vo vlastníctve Obce Lednické Rovne z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to Uznesením Obecného zastupiteľstva Lednické Rovne č. 426/2021-8 konaného dňa 31.08.2021.

V Lednických Rovniach dňa

V dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Mgr. Marian Horečný
starosta

.....
Gabriela Kuhajdová