

PODNÁJOMNÁ ZMLUVA

1. Zmluvné strany

1.1. **Prenajímateľ:** **Ledrov, spol. s r.o.**
so sídlom: Schreiberova 369
020 61 Lednické Rovne
IČO: 31 635 041
DIČ/IČ DPH: SK 2020442105
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Trenčín,
Oddiel: Sro, Vložka č.: 3120/R
peňažný ústav: Prima banka Slovensko a.s.
číslo účtu v tvare IBAN: SK32 5600 0000 0028 2102 5001
v mene kt. koná: Pokorný Tomáš, konateľ spoločnosti

1.2. **Nájomca:** **Richard Kellner**
so sídlom: Uhrovecká č. 47 Lednické Rovne
RČ:
IČO:
DIČ/IČ DPH:
Zapísaný:
peňažný ústav:
číslo účtu v tvare IBAN:
v mene kt. koná: Richard Kellner

1.3. Zmluvné strany uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka túto nájomnú zmluvu (ďalej aj ako len „Zmluva“).

2. Všeobecné ustanovenia

2.1. Prenajímateľ je oprávnený prenajať nehnuteľnosť zapísanú v katastri nehnuteľností Okresného úradu Púchov, katastrálny odbor, okres Púchov, obec Lednické Rovne, katastrálne územie Lednické Rovne, na LV č. 1, a to nebytový priestor, ktorý sa nachádza na ulici Súhradka č. 191, 020 61 Lednické Rovne, priestor č. 18 o výmere 36,79 m², pozostávajúci z 1 miestnosti o výmere 23,69 m², a podielu WC a spoločných priestorov. Nebytový priestor sa ďalej označuje aj ako len „Nehnuteľnosť“.

3. Predmet Zmluvy

3.1. Touto Zmluvou

3.1.1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Nehnuteľnosť do dočasného užívania za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti v rozsahu svojho podnikateľského oprávnenia, a to

ako obchodné a kancelárske priestory a zaväzuje sa plniť iné povinnosti stanovené touto zmluvou a platnými právnymi predpismi, a to za podmienok uvedených v zmluve ďalej,

- 3.1.2. sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné spolu s poplatkami spojenými s užívaním Nehnuteľnosti vo výške a za podmienok uvedených ďalej a plniť iné povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi.

4. Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 4.1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Nehnuteľnosť v stave spôsobilom na obvyklé a dohovorené užívanie, v stave akom sa nachádza v deň nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, s čím Nájomca svojim podpisom súhlasí.
- 4.2. 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 v 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.

5. Práva a povinnosti Nájomcu

- 5.1. Nájomca je povinný užívať Nehnuteľnosť v súlade s touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi a správať sa tak, aby na Nehnuteľnosti nevznikla škoda.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady hradiť náklady spojené s obvyklým užívaním 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 (okrem spoločnej chodby a schodišť'a), 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).
- 5.3. Nájomca je povinný zabezpečiť upratovanie priestorov chodby a schodišť'a v súčinnosti s ostatnými nájomcami nebytových priestorov Budovy.
- 5.4. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy 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.

- 5.5. Nájomca je povinný odstrániť 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.
- 5.6. Nájomca nie je oprávnený prenechať Nehnuteľnosť alebo ktorúkoľvek jej časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 5.7. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vstup do Nehnuteľnosti za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch.
- 5.8. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté na Nehnuteľnosti, ktoré vznikli zavineným konaním alebo opomenutím Nájomcu, jeho zamestnancov a osôb, ktoré sa s vedomím Nájomcu v Nehnuteľnosti zdržujú a je povinný nahradiť Prenajímateľovi takto spôsobenú škodu.
- 5.9. Nájomca na seba preberá všetky povinnosti a zaväzuje sa ich dodržiavať, ktoré vyplývajú so všeobecne záväzných technických, ekologických, bezpečnostných a protipožiarnych predpisov. V prípade ich nedodržania zodpovedá za škodu spôsobenú ich porušením.
- 5.10. Nájomca sa zaväzuje upovedomiť Prenajímateľa o všetkých zmenách, ktoré boli o ňom zapísané v príslušnom registri, v ktorom je Nájomca ako podnikateľ, resp. ako platiteľ dane/daňovník evidovaný, a to najneskôr do 15 dní odo dňa povolenia zápisu týchto zmien.
- 5.11. Nájomca je oprávnený umiestniť si na Nehnuteľnosti svoje obchodné meno a orientačné označenia, a to na vlastné náklady. Po skončení nájmu je Nájomca povinný tieto označenia na vlastné náklady odstrániť.
- 5.12. 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 nedohodnú inak.
- 5.13. Ak Nájomca vykonal na Nehnuteľnosti úpravy podľa bodu 5.4, 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 Nehnuteľnosti úpravy podľa bodu 5.4, 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.
- 6. Nájomné**
- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za Nehnuteľnosť je 79,71 EUR (slovom: Sedemdesiatdeväť eur sedemdesiatjeden centov) za jeden kalendárny mesiac od účinnosti tejto zmluvy.
- 6.2. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Nehnuteľnosti sú – elektrická energia a ďalšie služby spojené s nájomom. Za služby platí Nájomca mesačne poplatky vo výške 60,29 EUR s DPH (slovom Šesťdesiat eur dvadsaťdeväť centov s DPH).

6.3. Náklady za poskytované služby Prenajímateľ bude účtovať v cenách platných v čase účtovania dodávateľmi. Vyúčtovanie služieb bude zo strany Prenajímateľa vykonané a nájomcovi vyfakturované najneskôr do 31. 05. nasledujúceho roka.

6.4. Výšku nájomného a poplatkov za služby je možné upravovať len na základe uzavretého písomného dodatku k Zmluve.

7. Platobné podmienky

7.1. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné spolu s poplatkami za služby vo výške 140,00 EUR vopred, a to na základe mesačne vystavovaných faktúr prenajímateľa vždy k 1. dňu príslušného kalendárneho mesiaca so splatnosťou 10 dní.

7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa Nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného, poplatkov za služby alebo iných platieb, ktoré je povinný platiť podľa tejto Zmluvy o viac ako 30 kalendárnych dní, je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. V takom prípade Zmluva zaniká okamihom, keď je odstúpenie doručené Nájomcovi.

7.3. V prípade, ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto Zmluvy, má Prenajímateľ voči Nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

8. Trvanie nájmu a jeho skončenie

8.1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to odo dňa 1. 6. 2018.

8.2. Platnosť tejto Zmluvy sa okrem prípadov upravených zákonom a touto Zmluvou môže ukončiť výlučne písomnou dohodou Zmluvných strán.

8.3. Túto Zmluvu je možné ukončiť aj výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je v tomto prípade 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

8.4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy povinný oznámiť túto skutočnosť bez zbytočného odkladu všetkým osobám, s ktorými uzavrel podnájomné alebo iné zmluvy, na základe ktorých sú tieto osoby oprávnené užívať Nehnuteľnosť alebo ktorúkoľvek jej časť.

8.5. V prípade, ak nájomca po ukončení Zmluvy neuvoľní Nehnuteľnosť riadne a včas, je povinný Prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného za každý aj začatý mesiac po ukončení Zmluvy a náhradu škody, ktorá Prenajímateľovi neuvoľnením Nehnuteľnosti vznikla.

9. Spoločné a záverečné ustanovenia

9.1. Nájomný vzťah, založený medzi Zmluvnými stranami touto Zmluvou, nezakladá Nájomcovi predkupné právo k Nehnuteľnosti alebo jej časti v prípade jeho predaja.

- 9.2. Právne pomery touto Zmluvou neupravené sa spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
- 9.3. Ak je niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije také ustanovenie platných právnych predpisov zodpovedajúce účelu tejto Zmluvy, ktoré nahradí neplatné ustanovenie.
- 9.4. Zmeny a dodatky k Zmluve musia mať písomnú formu.
- 9.5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 9.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzatvorená vážne, zrozumiteľne a určite, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, pred podpisom si ju prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.
- 9.7. Zmluva sa stáva platnou okamihom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnou 1.6. 2018.
- 9.8. Nájomca podpisom tejto Zmluvy udeľuje súhlas podľa zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov Prenajímateľovi so spracúvaním jeho osobných údajov uvedených v tejto Zmluve, ako aj so Zmluvou súvisiacich.

V Lednických Rovniach, dňa 8. 9. 2018

Za prenajímateľa:

LEDROV S.R.O.
LEDROV
020 61 111 111
LEDNICKÉ ROVNE

Za nájomcu:

1