

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
/ďalej len „zmluva“/

Prenajíateľ: Obec Lednické Rovne

IČO: 00 317 462
DIČ: 2020615597
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu: SK26 5600 0000 0029 9632 7001
Zastúpený: Mgr. Marian Horečný, starosta obce

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca:

Ledrov, spol. s r. o.

So sídlom: Schreiberova 369, 020 61 Lednické Rovne
IČO: 31 635 041
IČ DPH: SK 2020442105
Registrácia: spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín,
odd.: Sro, vložka č.: 3120/R
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu: SK32 5600 0000 0028 2102 5001
Konajúci: Ing. arch. Emil Michálek, konateľ

(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Púchov, katastrálny odbor, zapísanej na LV č. 1, katastrálne územie Lednické Rovne, okres Púchov, obec Lednické Rovne, v podiele 1/1, a to:
 - stavby – budova so súpisným číslom 369, postavená na parcele registra „C“ parc. č. 8, Zastavané plochy a nádvorcia, o výmere 2066 m² (ďalej len „budova“).
2. Túto zmluvu zmluvné strany uzatvárajú na základe Uznesenia Obecného zastupiteľstva v Lednických Rovniach č. 22/2017-D/8 zo dňa 23.02.2017.

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je záväzok prenájomcu na dočasné užívanie nebytové priestory o celkovej výmere 90 m², nachádzajúce sa na prízemí budovy (ďalej len „nebytové priestory“) za podmienok dohodnutých v zmluve a záväzok nájomcu zaplatiť prenájomcu dohodnutú odplatu za užívanie nebytových priestorov.
2. Prenajíateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady nebytových priestorov, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti zmluvy.
3. Prenajíateľ prenecháva nebytové priestory do užívania výlučne nájomcu uvedenému v tejto zmluve.

Čl. III Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory výlučne na výkon svojej podnikateľskej činnosti v súlade s predmetom činnosti nájomcu uvedeným v príslušnom obchodnom registri.

Čl. IV Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t.j. 1 rok (slovom: **jeden rok**), s platnosťou odo dňa podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami. Účinnosť táto zmluva nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
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,
 - d/ výpoveďou zmluvy zo strany ktorejkoľvek zmluvnej strany z osobitne odôvodnených a závažných dôvodov.Výpovedná lehota je tri kalendárne mesiace, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu 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 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 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 na odplate (nájomnom) vo výške 11,-€/m² za každý aj začatý kalendárny rok (ďalej len „nájomné“). Celková výška nájmu za 1 kalendárny rok predstavuje sumu 990,-€ (slovom: deväťstodevät’desiat eur).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude nájomné uhrádzať prenajímateľovi formou opráv resp. údržbárskych prác, ktoré vykoná na predmete nájmu základe vopred vzájomne odsúhlaseného výkazu – výmer.
3. Výkaz - výmer v zmysle ods. 2 tohto článku zmluvy sú zmluvné strany povinné si navzájom odsúhlasiť najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia výkazu – výmer prenajímateľovi. Predmetné

opravy resp. údržbárske práce v rozsahu podľa ods. 1 tohto článku zmluvy budú zo strany nájomcu vykonané najneskôr do dňa ukončenia tejto zmluvy.

4. V prípade nevykonania opráv resp. údržbárskych prác na predmete nájmu zo strany nájomcu v rozsahu podľa ods. 1 tohto článku zmluvy, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi 40€ (slovom: štyridsať 0/100 Eur) jednorázovo, bez ohľadu na dĺžku omeškania.
5. Ak nájomca nevykoná opravy resp. údržbárske práce na predmete nájmu ani v lehote stanovenej písomným upozornením prenajímateľa, má právo prenajímateľ okamžite odstúpiť od tejto zmluvy a nájomca je povinný odovzdať prenajatú časť budovy okamžite prenajímateľovi.
6. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady spojené s prevádzkou budovy a k nej prislúchajúcich príslušných priestorov, ktorých výška za jeden kalendárny rok predstavuje sumu 6.000,-€. Prenajímateľ sa zaväzuje uhrádzať štvrťročne uvedené náklady nájomcovi, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví zmluvy na základe faktúry vystavenej nájomcom.

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 prenajímateľa.
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 zaťažiť.
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 **Záverčné 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 zmiernom, je ktorákoľvek zmluvná strana oprávnená požiadať o rozhodnutie príslušný súd.
8. Po vzájomnej dohode zmluvných strán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy Uznesenie Obecného zastupiteľstva v Lednických Rovniach č. 22/2017-D/8 zo dňa 23.02.2017.

V Lednických Rovniach, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Marian Horečný
starosta obce

Ing. arch. Emil Michálek
konateľ