

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 979/2014/SMM/NP

uzatvorená podľa § 6 zákona č. 116/1990 Z. b. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Liptovský Mikuláš**
Zastúpenie: Ing. Milan Kružliak, na základe poverenia primátora mesta Liptovský Mikuláš, zo dňa 30.04.2014
Sídlo: 031 42 Liptovský Mikuláš, Štúrova 1989/41
IČO: 00315524
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. Žilina
IBAN: SK13 5600 0000 0016 0044 2042
BIC: KOMASK2X

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **SR - Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky**
Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
IČO: 00151866
DIČ: 2020571520
IČ DPH: SK2020571520
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0018 0023
Zastúpenie: Ing. Róbert Pintér, generálny riaditeľ sekcie hnutel'ného a nehnuteľného majetku Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, na základe plnomocenstva č.p.: KM-OPVA2-2013/341-029 zo dňa 04.04.2014

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľného majetku, a to: administratívnej budovy nachádzajúcej sa na Námestí osloboditeľov č. 1 v obci Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš, súpisné číslo 614 – postavenej na pozemku parc. č. 2/1, zapísanej na liste vlastníctva č. 4401 v katastrálnom území Liptovský Mikuláš (ďalej len „administratívna budova“).
2. Prenajíateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory, pozostávajúce z kancelárií o celkovej výmere 1 184,59 m² a ostatných priestorov (chodby, WC) o celkovej výmere 453,03 m², a to:
 - nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí administratívnej budovy, a to miestností: 17,18,
 - nebytové priestory nachádzajúce sa na I. poschodí administratívnej budovy, a to miestností: 26, 27, 28, 29, 29a, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, (predsieň + WC),
 - nebytové priestory nachádzajúce sa na II. poschodí administratívnej budovy, a to miestností: 56, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 (ďalej len „predmet zmluvy“).
3. Prenajíateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania predmet zmluvy za nájomné uvedené v Čl. III tejto zmluvy za účelom jeho užívania pre potreby Okresného úradu Liptovský Mikuláš, organizačný odbor, odbor všeobecnej vnútornej správy, odbor živnostenského podnikania, odbor krízového riadenia, kancelárie Centra podpory Žilina a Jednotky podpory Liptovský Mikuláš a odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií.

Čl. II

Doba trvania zmluvy

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 30.11.2016.

Čl. III

Nájomné a úhrada služieb spojených s nájomom

1. Výška nájomného za užívanie predmetu zmluvy je dohodnutá medzi zmluvnými stranami nasledovne:

- nájomné za užívanie kancelárií	16,00 €/m ² /rok	18 953,44 € s DPH
- <u>nájomné za užívanie ostatných priestorov</u>	<u>6,81 €/m²/rok</u>	<u>3 085,13 € s DPH</u>
Nájomné spolu za rok		22 038,57 € s DPH
2. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať v pravidelných mesačných platbách vo výške 1 836,55 €.
3. Služby spojené s užívaním nebytových priestorov (elektrická energia, vodné, stočné, odvod zrážkových vôd, teplo na ÚK, upratovanie) budú uhrádzané v pravidelných mesačných platbách nasledovne (ďalej len „služby“):
 - záloha za elektrickú energiu 583,40 € s DPH/mesiac

- záloha za vodné, za stočné a odvod zrážkových vôd	108,10 € s DPH/mesiac
- záloha za teplo na ÚK	2 375,90 € s DPH/mesiac
- <u>platba za upratovanie</u>	417,00 € s DPH/mesiac
Zálohové platby za služby spolu	3484,40 € s DPH/mesiac

Čl. IV

Platobné podmienky

- Úhrada za nájom a zálohových platieb za služby je splatná **do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca** vo výške uvedenej v platnom splátkovom kalendári, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Nájomca uhradí nájomné a zálohové platby za služby bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa v Prima banka Slovensko, a.s. Žilina, IBAN: SK13 5600 0000 0016 0044 2042 pod konštantným symbolom: 0308, variabilným symbolom: 97914.
- Alikvótna čiastka za užívanie predmetu zmluvy a zálohových platieb za služby odo dňa užívania predmetu zmluvy, t.j. od 1.10.2014 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy bude nájomcom splatná **do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca** vo výške uvedenej v splátkovom kalendári, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku mesačných preddavkov ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, alebo po vzájomnej dohode.
- Prenajímateľ vypočíta nájomcovi výšku mesačných preddavkov za dodávku tepla, pričom bude vychádzať zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov za nasledujúci rok.
- Pre vyúčtovanie dodávok tepla sa uvažuje plocha prevádzkových priestorov **1 184,59 m²**, z celkovej plochy prevádzkových priestorov objektu: 2364,33 m². Teplo sa rozpočíta na jednotlivé prevádzky podľa veľkosti prenajatej plochy prevádzkových priestorov pomerom k celkovej vykurovanej ploche prevádzkových priestorov objektu za predpokladu plnej obsadenosti všetkých priestorov. Z dôvodu temperovania neobsadených priestorov, plocha týchto bude pre násobená koeficientom 0,4.
- Nedoplatky, alebo preplatky vyúčtovania platieb a skutočných nákladov na základe dodávateľských faktúr sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľovi.
- Pri ročnom vyúčtovaní elektrickej energie vychádza prenajímateľ zo skutočných nákladov na základe faktúr za sledované obdobie a následnom rozúčtovaní všetkým užívateľom v objekte podľa prenajatej alebo vypožičanej plochy nebytových priestorov.
- Pri ročnom vyúčtovaní vody vychádza prenajímateľ zo skutočných nákladov na základe faktúr za sledované obdobie a následnom rozúčtovaní všetkým užívateľom objektu podľa počtu osôb nahlásených užívateľmi. Nájomca sa zároveň bude podieľať na úhrade nákladov spojených s odvádzaním zrážkovej vody do verejnej kanalizácie a to alikvotne podľa prenajatej podlahovej plochy.
- Pri ročnom vyúčtovaní služby za upratovanie spoločných nebytových priestorov vychádza prenajímateľ zo skutočných nákladov na upratovanie objektu na základe faktúr za sledované obdobie a následnom rozúčtovaní všetkých užívateľom objektu podľa prenajatej alebo vypožičanej podlahovej plochy.

11. Rozúčtovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov prenajíateľ vykoná v zmysle platných právnych predpisov jeden krát ročne, v termíne do **31.5.** nasledujúceho kalendárneho roka za kalendárny rok predchádzajúci.
12. Ročné vyúčtovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov za rok 2014 bude prenajíateľ spracovávať samostatne, nakoľko energie sú evidované počas roka na dva priestory (zmluva č. 98/2010, zmluva 123/2011).

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný nájomcovi odovzdať predmet zmluvy ku dňu vzniku nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Prenajíateľ sa zaväzuje nájomcovi dodávať teplo na ústredné vykurovanie pre prevádzku v zmysle stanovených technických noriem, platných zákonov a cenových výmerov ÚRSO.
4. Prenajíateľ je povinný zdržiavať sa akéhokoľvek konania, ktorý by rušil nájomcu pri užívaní predmetu zmluvy.
5. Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy v rozsahu a na účel dohodnutý v zmluve.
6. Nájomca je povinný v predmete zmluvy zabezpečiť v prenajatých priestoroch dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych povinností v zmysle platných právnych predpisov a STN.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu a rozsah opráv, ktoré by mal prenajíateľ urobiť a umožní mu vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade zodpovedá nájomca za spôsobenú škodu, ktorá by týmto vznikla.
8. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné zmeny v prenechaných priestoroch len so súhlasom prenajíateľa, na vlastné náklady, bez nároku na finančnú náhradu zo strany prenajíateľa, pri dodržaní ustanovení Stavebného zákona. Ak nájomca po súhlase prenajíateľa vykoná a uhradí technické zhodnotenie prenajatého hmotného majetku, po skončení nájmu prejde hodnota rekonštrukčných prác na vlastníka bezodplatným prevodom. V prípade prevedenia rekonštrukčných prác v prenajatých priestoroch, nájomca je povinný odovzdať prenajíateľovi projektovú dokumentáciu, doklady o prevedení stavebných prác a všetky revízne správy.
9. Za spôsobené škody zamestnancami nájomcu, či inými osobami zodpovedá nájomca.
10. V zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vykonáva v prenajatých priestoroch, ktoré sú výlučne užívané nájomcom bežnú údržbu nájomca na vlastné náklady.
11. Nájomca sa zaväzuje, že pristúpi k 1. februáru bežného kalendárneho roka na zmenu výšky úhrady za nájom o % zodpovedajúce percentuálnej zmene inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. V prípade zmeny výšky nájomného, nákladov na energie a dohodnuté služby, pristúpia zmluvné strany k rokovaniu o úprave výšky nájomného a platieb za služby. Úprava výšky týchto platieb sa potom vykoná dodatkom k tejto zmluve.
12. Nájomca berie na vedomie, že nebytové priestory, ktoré tvoria predmet tejto zmluvy sú vykurované v rámci sústavy centrálného vykurovania a preto bude tento systém rešpektovať. Dodávka tepla sa realizuje z plynovej kotolne, umiestnenej priamo v objekte na Námestí osloboditeľov č. 1 v Liptovskom Mikuláši.

13. V zmysle Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Liptovský Mikuláš o miestnych poplatkoch je nájomca povinný ohlásiť vznik platobnej povinnosti za zber a prepravu odpadu na MsÚ Liptovský Mikuláš. Zberné nádoby na odpad zabezpečuje nájomca.
14. Nájomca môže krátkodobo vypožičiavať iným subjektom len priestory malej a veľkej zasadačky bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, pričom môže od týchto subjektov žiadať refundáciu prevádzkových nákladov.
15. Nájomca je oprávnený prenechať ostatný užívaný nebytový priestor, alebo jeho časť inej právnickej osobe alebo fyzickej osobe, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
16. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
17. Po skončení nájmu je nájomca povinný predmet zmluvy odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu, vyhotovený v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, podpísaný oprávnenými zástupcami zmluvných strán.

Čl. VI Zánik zmluvy

1. Nájom zaniká:
 - a) Uplynutím dojednanej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
2. Túto zmluvu možno vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. V prípade, že prenajímateľ pristúpi k výpovedi z nájmu z titulu neplatenia úhrady za nájom a služby, je výpovedná lehota **tri mesiace**.
4. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr posledný deň výpovednej lehoty predmet zmluvy vyprázdni a vráti prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dvoch (2) rovnopisoch.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR, v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky

zákonník v znení neskorších predpisov, a ktorými sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, kde ju zverejní nájomca. Prenajímateľ zverejní zmluvu na svojom webovom sídle.

5. Vzťahy vzniknuté a neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi
6. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a znak súhlasu ju vlastnoručne, slobodne a vážne podpisujú.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1 a Príloha č. 2.

V Liptovskom Mikuláši dňa

V Bratislave dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Milan Kružliak
viceprimátor mesta
Centra podpory Žilina

.....
Ing. Róbert Pintér, generálny riaditeľ
sekcie hnutel'ného a nehnuteľného majetku
Ministerstva vnútra SR