

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

## č. 1043/2016/BaNP

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“)  
(ďalej len „zmluva“)

### Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** **Mesto Liptovský Mikuláš**  
V zastúpení: Ing. Ján Blcháč, PhD., primátor mesta Liptovský Mikuláš  
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 „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** **Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra  
Slovenskej republiky**  
Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava  
IČO: 00151866  
DIČ: 2020571520  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0018 0023  
V zastúpení : pplk. Ing. Róbert Pintér, generálny riaditeľ sekcie hnutel'ného a  
nehnutel'ného majetku Ministerstva vnútra Slovenskej republiky  
na základe plnomocenstva č.p.: KM-OPS4-2016/000623-189 zo  
dňa 3.11.2016

(ďalej len „nájomca“)

(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, v katastrálnom území Liptovský Mikuláš, so súpisným číslom 61, postavenej na parcele registra „C“ parc. č. 2/1 o celkovej výmere 1 768 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na liste vlastníctva č. 4401 v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš (ďalej len „administratívna budova“).
2. Prenajíateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu časť nebytových priestorov, pozostávajúce z kancelárií o celkovej výmere 1 187,14 m<sup>2</sup> a ostatných priestorov (chodby, WC) o celkovej výmere 454,02 m<sup>2</sup>, a to:
  - nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí administratívnej budovy, a to miestností: 3,4,
  - 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 31.10.2021.

## **Čl. III**

### **Nájomné a úhrada služieb spojených s nájomom**

1. Výška nájomného za užívanie predmetu zmluvy je stanovená v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta Liptovský Mikuláš dohodou zmluvných strán nasledovne:

- nájomné za užívanie kancelárií	25,00 €/m <sup>2</sup> /rok	29. 678,50 €
- <u>nájomné za užívanie ostatných priestorov</u>	6,31 €/m <sup>2</sup> /rok	2. 864,87 €
Nájomné spolu za rok		32. 543,37 €.
2. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať v pravidelných mesačných platbách vo výške 2. 711,95 €.

3. Služby spojené s užívaním predmetu zmluvy (elektrická energia, vodné, stočné, odvod zrážkových vôd, teplo na ÚK, upratovanie) budú uhrádzané nájomcom v pravidelných mesačných platbách nasledovne (ďalej len „služby“):

- záloha za elektrickú energiu	500,00 € /mesiac
- záloha za vodné, za stočné a odvod zrážkových vôd	100,00 € /mesiac
- záloha za teplo na ÚK	2. 100,00 € /mesiac
- <u>platba za upratovanie</u>	<u>200,00 € /mesiac</u>
Zálohové platby za služby spolu	2. 900,00 € /mesiac

## Čl. IV

### Platobné podmienky

1. Úhrada za nájom a zálohových platieb za služby je splatná najneskôr **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: 104316.
2. Úhrady za nájom a platieb za služby sa považujú za splnené pripísaním dohodnutej sumy na bankový účet prenajímateľa.
3. Teplo na ÚK sa rozpočíta na jednotlivé prevádzky podľa veľkosti prenajatej plochy prevádzkových priestorov pomerom k celkovej vykurovanej ploche prevádzkových priestorov v administratívnej budove za predpokladu plnej obsadenosti všetkých priestorov v administratívnej budove. Z dôvodu temperovania neobsadených priestorov, plocha týchto bude pre násobená koeficientom 0,4.
4. Pri ročnom vyúčtovaní elektrickej energie vychádza prenajímateľ zo skutočných nákladov na základe vyúčtovacích faktúr od dodávateľa za sledované obdobie a následnom rozúčtovaní všetkým užívateľom v administratívnej budove podľa užívanej plochy nebytových priestorov.
5. Pri ročnom vyúčtovaní vody vychádza prenajímateľ zo skutočných nákladov na základe vyúčtovacích faktúr od dodávateľa za sledované obdobie a následnom rozúčtovaní všetkým užívateľom v administratívnej budove 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 užívanej plochy nebytových priestorov.
6. Pri ročnom vyúčtovaní za upratovanie spoločných nebytových priestorov vychádza prenajímateľ zo skutočných nákladov na upratovanie v administratívnej budove na základe vyúčtovacích faktúr za sledované obdobie a následnom rozúčtovaní všetkým užívateľom v administratívnej budove podľa užívanej plochy nebytových priestorov.
7. Rozúčtovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov prenajímateľ vykoná v zmysle platných právnych predpisov jeden krát ročne, v termíne najneskôr do **31.5.** nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok. Nedoplatky alebo preplatky vyúčtovania záloh a skutočných nákladov sú splatné v lehote uvedenej vo vyúčtovacej faktúre.
8. V prípade, že nájomca nezaplatí úhradu za nájom nebytových priestorov a služby spojené

s užívaním nebytových priestorov, zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí úrok z omeškania podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a Nariadenia vlády č.87/1995 Z.z. v platnom znení.

## Čl. VI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ 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, a to na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu zmluvy spojené.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi dodávať teplo na ústredné vykurovanie pre prevádzku v zmysle stanovených technických noriem, platných zákonov a cenových výmerov ÚRSO.
4. Prenajímateľ je povinný zdržiavať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu zmluvy.
5. Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy v rozsahu a za účelom dohodnutým v tejto zmluve.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť v priestoroch predmetu zmluvy dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych povinností v zmysle platných právnych predpisov a STN.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu a rozsah opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade zodpovedá nájomca za spôsobenú škodu, ktorá by tým prenajímateľovi vznikla.
8. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné zmeny predmetu zmluvy iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, na vlastné náklady, bez nároku na finančnú úhradu zo strany prenajímateľa a v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Ak nájomca po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa vykoná a uhradí technické zhodnotenie predmetu zmluvy, po skončení nájmu prejde jeho zhodnotenie na prenajímateľa bezodplatným prevodom. V prípade vykonania rekonštrukčných a stavebných prác v priestoroch predmetu zmluvy, je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi projektovú dokumentáciu, doklady k vykonaným stavebným prácam a všetky revízne správy v termíne do jedného mesiaca od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
9. Za spôsobené škody predmetu zmluvy nájomcom alebo jeho zamestnancami, návštevníkmi, či inými osobami zdržujúcimi sa s vedomím nájomcu v priestoroch predmetu zmluvy, zodpovedá nájomca.
10. V zmysle zákona č. 116/1990 Zb. vykonáva v priestoroch predmetu zmluvy, 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 kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým

- úradom v januári nasledujúceho roka, pričom prvý krát bude uplatnená v roku 2017. V prípade zmeny výšky nájomného, nákladov za 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 priestory predmetu zmluvy sú vykurované v rámci sústavy centrálného vykurovania a preto bude tento systém rešpektovať. Dodávka tepla sa realizuje z plynovej kotolne, umiestnenej priamo v administratívnej budove na Námestí osloboditeľov č. 1 v Liptovskom Mikuláši.
  13. Nájomca je povinný v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta Liptovský Mikuláš o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálny odpad a drobné stavebné odpady v platnom znení ohlásiť vznik platobnej povinnosti za zber a prepravu odpadu na Mestskom úrade v Liptovskom Mikuláši. Zberné nádoby na odpad zabezpečuje nájomca.
  14. Nájomca môže krátkodobo vypožičiavať iným subjektom len priestory malej a veľkej zasadačky bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
  15. Nájomca je oprávnený prenechať ostatný predmet zmluvy, 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 oboch zmluvných strán.
  18. Nájomca je povinný zamykať vchod do objektu administratívnej budovy každý deň po zatváracích hodinách svojej prevádzky.

## **Čl. VII** **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. 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 jeden mesiac.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo vypovedať zmluvu v prípade nesplnenia povinnosti nájomcom uvedenej v čl. VI bod 8 tejto zmluvy s výpovednou lehotou jeden mesiac.

## Čl. VIII

### Závěrečné ustanovenia

1. 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.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami, ktoré sa po ich podpise stávajú jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. Vzťahy vzniknuté a neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dvoch (2) rovnopisoch.
5. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a znak súhlasu ju vlastnoručne, slobodne a vážne podpisujú.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1: Splátkový kalendár.

V Liptovskom Mikuláši dňa .....

V Bratislave dňa .....

**Za prenajímateľa:**

**Za nájomcu:**

.....  
Ing. Blcháč Ján PhD.  
primátor mesta Liptovský Mikuláš

.....  
pplk. Ing. Róbert Pintér  
generálny riaditeľ sekcie hnutel'ného a  
nehnutel'ného majetku Ministerstva vnútra SR