

**Z m l u v a**  
**o nájme nebytových priestorov**  
**č. 753/2021/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.“) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších právnych predpisov  
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

**Mesto Liptovský Mikuláš**

Zastúpené: Ing. Ján Blcháč, PhD., primátor mesta

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“)

**a**

Nájomca:

**Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky**

Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava

IČO: 00151866

DIČ: 2020571520

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK 78 8180 0000 0070 0018 0023

V zastúpení: Mgr. Tomáš Oparty, generálny riaditeľ sekcie ekonomiky MV SR na základe plnomocenstva č. p.: SL-OPS-2021/01914-045 zo dňa 07.04.2021

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej len „zmluvné strany“)

**Čl. I**

**Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľného majetku, a to stavby – VEREJNÁ SPRÁVA súpisné č. 61 postavená na pozemku parcela reg. C KN č. 2/1 o výmere 1 768 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvoria, k. ú. Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš, zapísaného v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom na LV č. 4401 (ďalej len „administratívna budova“).
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania za odplatu nebytové priestory, pozostávajúce z kancelárskych priestorov o celkovej výmere 1 190,71 m<sup>2</sup> a ostatných priestorov (chodby, WC) o celkovej výmere 453,57 m<sup>2</sup> a to :
  - a) nebytové priestory č.1,3,4 nachádzajúce sa na prízemí administratívnej budovy,
  - b) nebytové priestory č. 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) nachádzajúce sa na prvom poschodí administratívnej budovy,
  - c) nebytové priestory č. 56,57,58,59,62,63,65,66,67,68,69 nachádzajúce na druhom poschodí administratívnej budovy

(ďalej len „predmet nájmu“).

## Čl. II Účel zmluvy

1. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu za nájomné uvedené v čl. IV. tejto zmluvy na administratívne účely súvisiace s činnosťou pracovísk Okresného úradu Liptovský Mikuláš, a to organizačného odboru, odboru všeobecnej vnútornej správy, odboru živnostenského podnikania, odboru krízového riadenia a odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s bodom 1. tohto článku tejto zmluvy.

## Čl. III Doba trvania zmluvy

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 30.09.2026.

## Čl. IV Nájomné a úhrada služieb spojených s nájmom

1. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu je stanovená v zmysle platnej smernice mesta Liptovský Mikuláš a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Liptovský Mikuláš dohodou zmluvných strán nasledovne:

- nájomné za užívanie kancelárií	44,00 €/m <sup>2</sup> /rok	52.391,24 €
- <u>nájomné za užívanie ostatných priestorov</u>	<u>6,31 €/m<sup>2</sup>/rok</u>	<u>2.862,03 €</u>
Nájomné spolu za rok		55.253,27 €.

2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať v pravidelných mesačných platbách vo výške **4.604,44 €**.
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	400,00 € /mesiac
- záloha za vodné, za stočné a odvod zrážkových vôd	100,00 € /mesiac
- záloha za teplo na ÚK	1 950,00 € /mesiac
- <u>platba za upratovanie</u>	<u>150,00 € /mesiac</u>
Zálohové platby za služby spolu	2. 600,00 € /mesiac

## Čl. V Platobné podmienky

1. Úhrada nájomného a zálohových platieb za služby je splatná najneskôr **do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca** vo výške uvedenej v platnom splátkovom kalendári, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Nájomca uhradí nájomné a zálohové platby za služby bezhotovostným prevodom na bankový účet požičiavateľa vedený v Prima banka Slovensko, a. s. Žilina, IBAN: SK13 5600 0000 0016 0044 2042 pod konštantným symbolom: 0308, variabilným symbolom: 75321.
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 predmetu nájmu 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 prenasobená 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 predmetu nájmu.
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 predmetu nájmu.
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 predmetu nájmu prenajímateľ vykoná v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR, a to 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 a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa zmluvné strany dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v platnom znení.

## **Čl. VI.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný nájomcovi odovzdať predmet nájmu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy 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 spojené s užívaním predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi dodávať teplo na ústredné vykurovanie pre prevádzku v zmysle stanovených technických noriem, všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR a cenových výmerov Úradu pre reguláciu siet'ových odvetví.
4. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri riadnom užívaní predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nezasahoval do práv ostatných užívateľov administratívnej budovy.
6. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a za účelom dohodnutým v tejto zmluve.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť v priestoroch predmetu nájmu dodržiavanie bezpečnostných, hygienických a protipožiarnych povinností v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR a STN.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu a rozsah opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade zodpovedá nájomca za spôsobenú škodu, ktorá by tým prenajímateľovi vznikla.
9. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné zmeny predmetu nájmu (vrátane zmeny účelu užívania stavby v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, na vlastné náklady, bez nároku na finančnú úhradu zo strany prenajímateľa a v súlade s ustanoveniami stavebného zákona. Ak nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa vykoná a uhradí technické zhodnotenie predmetu nájmu, po skončení tejto zmluvy prejde jeho zhodnotenie na prenajímateľa bezodplatným prevodom.
10. V prípade vykonania rekonštrukčných a stavebných prác v priestoroch predmetu nájmu, 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.

11. Za spôsobené škody na predmete nájmu nájomcom alebo jeho zamestnancami, návštevníkmi, či inými osobami zdržujúcimi sa s vedomím nájomcu v priestoroch predmetu nájmu, zodpovedá nájomca.
12. V zmysle zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení vykonáva bežnú údržbu prenajatých priestorov nájomca na vlastné náklady, rozsah prác a opráv tejto bežnej údržby je uvedený v prílohe č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Ostatnú údržbu a opravy predmetu nájmu je povinný zabezpečovať prenajímateľ. Ďalej nájomca v prípade, že uzná potrebu inštalácie poplašných a zabezpečovacích zariadení v prenajatých nebytových priestoroch, hradí ich montáž, ich odborné prehliadky, skúšky, revízie a pod.
13. Nájomca berie na vedomie, že priestory predmetu nájmu 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.
14. Nájomca je povinný v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta Liptovský Mikuláš č.10/2019/VZN o 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.
15. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného každoročne o mieru ročnej inflácie na základe vyhlásenia Štatistického úradu SR. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajímateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka zaslaním písomného oznámenia nájomcovi, bez potreby uzatvorenia dodatku k tejto zmluve. Oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúcej ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného a samotnej upravenej sumy dojednanej výšky nájomného.
16. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť inej právnickej osobe alebo fyzickej osobe do podnájmu, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
17. 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.
18. Po skončení tejto zmluvy je nájomca povinný bezodkladne predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu, vyhotoveného v dvoch (2) rovnopisoch s platnosťou originálu, podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
19. Nájomca je povinný uzamykať vchod do objektu administratívnej budovy každý deň po skončení úradných zatváracích hodín svojej prevádzky.

## **Čl. VII**

### **Skončenie zmluvy**

1. Táto zmluva sa skončí uplynutím dohodnutej doby.
2. Táto zmluva sa môže skončiť:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
  - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb.;
  - c) zánikom predmetu nájmu
  - d) odstúpením od zmluvy
3. Každá zo zmluvných strán je oprávnená písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu s výpovednou lehotou tri (3) mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
4. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane poruší povinnosť, ktorej porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný vzťah výpoveďou, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy písomne odstúpiť. Ak prenajímateľ napriek písomnému upozorneniu opakovane poruší

povinnosť, ktorej porušenie by inak zakladalo právo nájomcu ukončiť nájomný vzťah výpoveďou, je nájomca oprávnený od zmluvy písomne odstúpiť.

5. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

## ČI. VIII

### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia, v súlade s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, Nájomca túto zmluvu zverejní v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR. Prenajímateľ zverejní zmluvu na svojom webovom sídle.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami, ktoré sa po ich podpise stávajú jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. Vzťahy vzniknuté a neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy, je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy. V takomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dvoch (2) rovnopisoch.
6. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, na znak súhlasu ju vlastnoručne, slobodne a vážne podpisujú.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1: Splátkový kalendár a príloha č.2: Drobné opravy v nebytových priestoroch.
8. Nájomca uznáva, že odo dňa 01.11.2021 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy užíval predmet nájmu bez právneho titulu, čím došlo k naplneniu znakov bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 Občianskeho zákonníka v neprospech prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že za uvedené obdobie nájomca uhradí prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu bez právneho dôvodu sumu zhodnú s výškou nájomného a služieb v tejto zmluve, a to v lehote do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

V Liptovskom Mikuláši dňa .....

V..... dňa .....

**Za prenajímateľa:**

**Za nájomcu:**

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

.....  
Mgr. Tomáš Oparty  
generálny riaditeľ  
sektie ekonomiky MV SR