

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 44/2023/ORG

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení

Prenajíateľ: Mesto Liptovský Mikuláš
So sídlom: Štúrova 1989/41, 031 42 Liptovský Mikuláš
Zastúpené: Ing. Ján Blcháč, PhD., primátor mesta
IČO: 00 315 524
DIČ: 2021031111
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Liptovský Mikuláš
číslo účtu: 1600443002/5600, IBAN: SK89 5600 0000 0016 0044 3002
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Klaster LIPTOV – združenie cestovného ruchu
So sídlom: Štúrova 1989/41, 031 42 Liptovský Mikuláš
Zastúpené: Mgr. Michal Lazár – predseda predstavenstva
Ing. Matej Géci – podpredseda predstavenstva
IČO: 42168724
DIČ: 2022663060
Bankové spojenie: číslo účtu:
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov nasledovne:

I.

Predmet nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v budove Mestského úradu na Štúrovej ulici č. 1989/41 v Liptovskom Mikuláši. Nájomca bude uvedené priestory využívať za účelom administratívnych činností spojených s činnosťou združenia Klaster LIPTOV (ďalej len Klaster).
2. Priestory sú súčasťou nehnuteľnosti - administratívna budova súpisné číslo 1989, postavenej na pozemku nachádzajúcom sa v katastrálnom území Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš, a to parc. č. 568/2 zastavané plochy a nádvoría o výmere 3968 m², ktorá je zapísaná Okresným úradom Liptovský Mikuláš, odbor katastrálny na liste vlastníctva č. 4401, v prospech prenajíateľa.
3. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi kancelárske priestory bez zariadenia, situované na 1. NP časti A budovy Mestského úradu nasledovne a to kanceláriu č. 813 o výmere 22,53 m² (ďalej len „predmet nájmu“).

II.

Výška úhrad nájmu a služieb spojených s nájmom a spôsob ich úhrady

1. Nájomné bolo v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Liptovskom Mikuláši zo dňa 16. januára 2023 číslo 1/2023 určené vo výške **40eur/m²/rok**, čo predstavuje **901,20 eur** za každý rok trvania nájmu.
2. Nájomné je splatné na základe faktúry v lehote v nej uvedenej, vystavenej prenajímateľom do 15. dňa v tom ktorom mesiaci, vo výške mesačného nájmu.
3. Poplatky za služby spojené s prenájmom nebytových priestorov uvedených v článku I. bod 3 boli dojednané dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom nasledovne:
 - a) poplatok za elektrickú energiu predstavuje **108,00 €/rok**
poplatok za spotrebu plynu predstavuje **165,00 €/rok**
poplatok za vodné, stočné predstavuje **31,00 €/rok**
 - b) poplatok za využívanie spoločných a skladových priestorov, chodieb, sociálnych zariadení a kuchynky je dojednaný dohodou zmluvných strán na **110 €/rok**.
 - c) poplatok za služby spojené s upratovaním priestorov bol dojednaný dohodou zmluvných strán vo výške **150 €/rok**. Tento poplatok zahŕňa upratovanie chodieb a sociálnych zariadení spolu s poskytnutím hygienických potrieb do sociálnych zariadení.
4. Poplatky za spotrebu energií podľa bodu 3. písm. a) a služby spojené s upratovaním podľa bodu 3. písm. b) tohto článku sú splatné mesačne vopred, na základe faktúry v lehote v nej uvedenej, vystavenej prenajímateľom do 15-teho dňa v mesiaci za príslušný mesiac; prvý krát v mesiaci február za mesiac február 2023.
5. Zmluvné strany sa dohodli pre prípad, že nájomca bude v omeškani s úhradou jednotlivých platieb, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie úroku z omeškania vo výške určenej Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že poplatky za služby spojené s prenájmom nebytových priestorov uvedených v článku I. bod 3 za obdobie od **01.01.2023 do 31.01.2023**, vrátane poplatkov za užívanie spoločných a skladových priestorov a poplatkov za služby spojené s upratovaním priestorov uhradí nájomca na základe faktúry v lehote v nej uvedenej, vystavenej prenajímateľom do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v rozsahu a za účelom dohodnutým v zmluve.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť v prenajatých priestoroch dodržiavanie bezpečnostných a požiarnych predpisov a nahlásiť prenajímateľovi menovitý zoznam zamestnancov, ktorý sa v predmete nájmu budú zdržovať.
3. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch, kontroly koncových zariadení, ako sú zásuvky, vypínače svietidiel, v zmysle platných predpisov.
4. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady drobné opravy a obvyklú údržbu vyplývajúcu z používania priestorov v zmysle príslušných predpisov (výmena žiaroviek, výmena zámkov, oprava rozbitých okien a pod.).

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu ich vykonanie. Nesplnením tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu spôsobenú prenajímateľovi.
6. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy ani iné zmeny v prenajatých priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa vykoná a uhradí technické zhodnotenie prenajatého nebytového priestoru, po skončení nájmu prejde jeho zhodnotenie na prenajímateľa, ak sa zmluvné strany nedohodnú na základe osobitnej dohody inak.
7. Za škody, spôsobené v prenajatých priestoroch zamestnancami nájomcu, alebo inými osobami zdržujúcimi sa v predmete nájmu so súhlasom nájomcu (klientmi), zodpovedá nájomca.
8. Nájomca sa zaväzuje prispôbiť svoju pracovnú dobu prevádzkovým hodinám budovy mestského úradu nasledovne: pondelok – piatok od 7,00 hod. do 16,00 hod., v stredu od 7,00 hod. do 17,00 hod.
9. Nájomca je oprávnený zdržiavať sa a pracovať v prenajatých priestoroch aj mimo prevádzkovej doby mestského úradu (ďalej len MsÚ). Nájomca vtedy zodpovedá za riadne uzatvorenie prenajatých priestorov a budovy MsÚ. V opačnom prípade zodpovedá za spôsobenú škodu, ktorá zanedbaním jeho povinností prenajímateľovi alebo iným osobám vznikla.
10. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nesplnenie tejto podmienky je výpovedným dôvodom zo strany prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný v zmysle platného všeobecne záväzného nariadenia mesta Liptovský Mikuláš o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálny odpad a drobné stavebné odpady v platnom znení
12. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť do prenajatých priestorov dodávku elektrickej energie, tepla, vodu a telefónneho signálu s prepojením na telefónnu ústredňu MsÚ.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje, že náhradné kľúče od prenajatých priestorov zapečatí a použije bez súhlasu nájomcu len v nevyhnutných prípadoch, napr. za účelom odvzdušňovania radiátorov alebo v prípade inej havárie. Každý vstup do prenajatých priestorov v takomto prípade bezodkladne oznámi poverenému zamestnancovi nájomcu, Ing. Darine Bartkovej na tel. č. 0911 913 338. Zo vstupu do prenajatých priestorov vyhotoví požičiavateľ zápis.
14. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v riadnom, užívania schopnom stave čo potvrdí nájomca podpísaním preberacieho protokolu.

IV.

Doba nájmu, zánik nájmu

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, od 01. 02. 2023 do 31. 12. 2026**. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr posledný deň nájmu uvoľní prenajaté priestory a odovzdá ich prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah skončí:
 - a) uplynutím dohodnutej lehoty, alebo
 - b) dohodou zmluvných strán, alebo

- c) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany aj bez uvedenia dôvodu; výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca odo dňa doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.

V.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je uzatvorená v súlade s uzneseniami Mestského zastupiteľstva v Liptovskom Mikuláši zo dňa 29. decembra 2022 č. 141/2022 a zo dňa 16. januára 2023 č. 1/2023 a v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, ako prípad hodný osobitného zreteľa, o ktorom rozhodlo mestské zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov. Uvedený nájom bol zverejnený na úradnej tabuli mesta a na webovom sídle mesta od 13. 12. 2022 do 25. 01. 2023.
2. Zmluva je platná dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinná od 01. 02. 2023.
3. Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení. Prenajímateľ zverejní túto zmluvu v Centrálnom registri zmlúv.
4. Na náležitosti touto zmluvou zvlášť neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a súvisiacich právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
5. Zmeny dohodnutých podmienok vzťahujúcich sa k tejto zmluve musia byť urobené písomnou formou na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, alebo v prípade zmien a doplnkov právnych noriem.
6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach po dva pre každú zmluvnú stranu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, táto zmluva nebola podpísaná v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorých z jej účastníkov, na znak čoho túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Liptovskom Mikuláši, dňa 03-02-2023

Prenajímateľ:
Mesto Liptovský Mikuláš

.....
Ing. Ján Blchár PhD.
primátor mesta



V Liptovskom Mikuláši, dňa 30-01-2023

Nájomca:
Klaster LIPTOV
– združenie cestovného ruchu

.....
Mgr. Michal Lazár
predseda predstavenstva

.....
Ing. Matej Géci
podpredseda predstavenstva