

Z m l u v a
o nájme nebytových priestorov
č. 270/2023/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:

Prenajíateľ:

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

Č. ú.: SK13 5600 0000 0016 0044 2042 BIC:KOMASK2X

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Urbár a komposesorát pozemkové spoločenstvo Il'anova

Il'anovská 54/53, 031 01 Liptovský Mikuláš

IČO: 37974572

DIČ: 2022006580

IČ DPH: SK2022006580

Bankové spojenie:

Č.ú.: :

Zastúpené: Ing. Marián Ždiľa, predseda

Ing. Milan Gejdoš, podpredseda

(ďalej len “nájomca”)

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Il'anova, a to stavby: „KULT.DOM“, súpisné číslo 54, postavenom na pozemku par. č. KN-C 4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 994 m², zapísanom v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnom odborom, na liste vlastníctva č. 267 (ďalej len „budova“).

2. Prenajíateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania za odplatu nebytové priestory o výmere 66,56 m², nachádzajúce sa na 1 nadzemnom podlaží budovy a k tomu prislúchajúce spoločné WC, chodby o výmere 9,80 m² (ďalej len „predmet nájmu“).

Čl. II.

Účel nájmu

Nájomca bude predmet nájmu užívať po celú dobu nájmu za účelom zriadenia kancelárie, zasadačky, archívu a príslušenstva.

Čl. III.

Výška nájmu a zálohových platieb za služby, spôsob úhrady a rozúčtovanie nákladov

1. Nájomné bolo dohodou zmluvných strán dojednané nasledovne:

za prevádzkové priestory o výmere	66,56	17,50	EUR/m ² /rok	1164,80 €
ostatné priestory (WC, chodby)	9,80	7,00	EUR/m ² /rok	68,60 €
Spolu úhrada za nájom za rok:				1233,40 €
Úhrada za nájom za mesiac v EUR				102,78 €

2. Za nájom a služby spojené s užívaním predmetu nájmu zaplatí za mesiac nájomca nasledovne:

vodné, stočné, odvod zrážkovej vody	4,00 €
úhrada za nájom	102,78 €
Úhrada za nájom a služby mesačné za spolu v EUR:	106,78 €

3. Mesačné nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške uvedenej v bode 2. tohto článku zmluvy sa nájomca zaväzuje uhrádzať v pravidelných mesačných platbách najneskôr **do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca**. Nájomca uhradí nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, a. s. Žilina, IBAN: SK13 5600 0000 0016 0044 2042 pod konštantným symbolom: 0308, variabilným symbolom: **27023**.

4. Úhrada za nájomné a platieb za služby sa považujú za splnené pripísaním dohodnutej sumy na účet prenajímateľa.

5. Odber elektrickej energie si zabezpečí nájomca priamym vzťahom s dodávateľom /SSE/.

6. Pri ročnom vyúčtovaní vody vychádza prenajímateľ zo skutočných nákladov na základe vyúčtovacích faktúr od dodávateľa za sledované obdobie a následnom rozúčtovaní všetkým nájomcom. Nájomca sa zároveň bude podieľať na úhrade nákladov spojených s odvádzaním zrážkovej vody do verejnej kanalizácie a to alikvotne podľa užívanej plochy predmetu nájmu.

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. IV.

Doba trvania zmluvy

Táto zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do **29.02.2028**

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a za účelom dohodnutým v tejto zmluve.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Za škody spôsobené na predmete nájmu nájomcom alebo jeho zamestnancami, návštevníkmi, či inými osobami zdržujúcimi sa s vedomím nájomcu v priestoroch predmetu nájmu, zodpovedá nájomca.

7. V zmysle zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení vykonáva bežnú údržbu prenajatého priestoru nájomca na vlastné náklady.

8. 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.

9. 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.

10. 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 zmluvných strán. Ak nájomca nebude súhlasiť so zmenou výšky mesačných preddavkov, zmluvné strany sa pre tento prípad dohodli, že prenajímateľ môže zmluvu vypovedať. Výpovedná doba je v tomto prípade jeden mesiac a začne plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.

11. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť inej právnickej osobe alebo fyzickej osobe do podnájmu, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

12. Nájomca je povinný dodržiavať v predmete nájmu 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.

13. Nájomca je povinný uzamykať vchod do objektu budovy vždy po skončení aktivít súvisiace s jeho činnosťou.

14. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy nemá osobitný vzťah k mestu v zmysle ustanovenia § 9a ods. 7 a 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení. V prípade ak sa preukáže, že toto vyhlásenie je nepravdivé alebo zavádzajúce, má prenajímateľ právo od tejto nájomnej zmluvy odstúpiť. V prípade odstúpenia od tejto zmluvy sa uhradené nájomné nevracia.

Čl. VI

Skončenie nájmu

1. Nájom a zmluva zaniká:
 - a) uplynutím času nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou zmluvných strán.
 - d) zánikom predmetu nájmu
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu o nájme ak :
 - a) nájomca užíva predmet tejto zmluvy na iný účel ako je uvedený v čl. II bod 1 zmluvy,
 - b) nájomca prenechá do užívania predmet nájmu inej osobe bez písomného súhlasu

prenajímateľa,

c) z dôvodu verejného záujmu,

d) nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením platieb za nájom a služby spojené s užívaním predmetu nájmu a tieto neuhradí ani do jedného mesiaca od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa.

3. V prípade výpovede z dôvodov uvedených podľa čl. VI bod 2. zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že výpovedná lehota je jeden mesiac.

4. Každá zo zmluvných strán je oprávnená písomne vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu s výpovednou lehotou tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

5. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane poruší povinnosť, ktorej porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájom výpoveďou, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy písomne odstúpiť.

6. 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.

7. Nájomca sa zaväzuje, že po uplynutí času nájmu nájomca predmet nájmu vyprace a vráti prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny a doplnky tejto zmluvy budú uskutočňované jej písomnými dodatkami.

2. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpisujú.

3. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, pričom dva obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.

4. V ďalších v zmluve neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami. Zmluva je podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení povinne zverejňovanou zmluvou, ktorá sa zverejňuje v Centrálnom registri zmlúv a účinnosť nadobúda v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

6. Nájomca uznáva, že od dňa 01.04.2023 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 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

V Liptovskom Mikuláši, dňa 14.04.2023

v Liptovskom Mikuláši, dňa 20.04.2023

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Blcháč D.
primátor mesta

.....
Ing. Marián Ždiľa, predseda
Ing. Milan Gejdoš, podpredseda