

**Z m l u v a**  
**o nájme nebytových priestorov**  
**č. 939/2023/BaNP**

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

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

/ďalej len „prenajímateľ“/

**a**

Nájomca:

**MUDr. Hrkeľ Miloš s.r.o.**

Zastúpené: MUDr. Miloš Hrkeľ, konateľ

Sídlo: Stošická 1072/60, 031 04 Liptovský Mikuláš

IČO: 51 703 866

Bankové spojenie: :

Č. ú.: :

/ďalej len „nájomca“/

**Čl. I**

**Predmet zmluvy**

Prenajímateľ dáva do nájmu nájomcovi nebytový priestor č. 9-10 , na druhom poschodí o celkovej výmere 79 m<sup>2</sup> v celosti, k nemu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti 79/844-ín nachádzajúci sa v objekte: Združené zariadenie občianskej vybavenosti, súpisné číslo 677, na ul. Smrečianska a spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. KN-C 704/16 zastavané plochy a nádvoria o výmere 569 m<sup>2</sup> vo veľkosti 79/844-tín, zapísané v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 1013, v prospech mesta Liptovský Mikuláš v k.ú. Okoličné, okres Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, vedené Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom.

**Čl. II**

**Účel nájmu**

Nájomca bude prenajatý nebytový priestor užívať po celú dobu nájmu ako stomatologickú ambulanciu.

**Čl. III.**  
**Výška nájmu a zálohových platieb za služby**

1. Nájomné bolo dohodou zmluvných strán dojednané nasledovne:

prevádzkové priestory	79,00 m <sup>2</sup>	45,00 €/m <sup>2</sup> /rok	3 555,00 €
-----------------------	----------------------	-----------------------------	------------

Spolu úhrada za nájom za rok:	3 555,00 €
-------------------------------	------------

<b>Úhrada za nájom za mesiac v EUR</b>	<b>296,25 €</b>
--	-----------------

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

Služba	za mesiac v EUR
elektrická energia – čerpadlá na kúrenie	8,00
vodné, stočné, odvod zrážkovej vody	12,00
teplo na ÚK	245,00
túv	47,00
úhrada za nájom	296,25
<b>úhrada za nájom + služby spolu v EUR:</b>	<b>608,25</b>

**Čl. IV**  
**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 tejto zmluvy a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Nájomca uhradí nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo 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: **93923**.

2. Úhrady za nájom a platieb za služby sa považujú za splnené pripísaním dohodnutej sumy na bankový účet prenajímateľa.

**Čl. V**  
**Rozúčtovanie nákladov**

1. Spôsob rozpočítania nákladov bude vykonávaný na základe ustanovení platnej zmluvy o výkone správy vrátane jej dodatkov uzavretej medzi prenajímateľom a správcom objektu ( Stavebné bytové družstvo Liptovský Mikuláš), ktorý zmluvne zabezpečuje výkon správy pre objekt: Združené zariadenie občianskej vybavenosti, na ulici Smrečianska 677, v Liptovskom Mikuláši.

2. Nedoplatky, alebo preplatky vyúčtovania záloh a skutočných nákladov sú splatné v lehote uvedenej vo vyúčtovacej faktúre. Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 30.6. nasledujúceho roku vykonať vyúčtovanie za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.

3. 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.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jedenkrát za obdobie kalendárneho roka zmeniť výšku mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu zaslaním písomného oznámenia nájomcovi, bez potreby uzatvorenia dodatku k tejto zmluve, a to v prípade zvýšenia

cien na základe rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví a v prípade zmeny rozsahu poskytovaných služieb.

## Čl. VI

### Doba trvania zmluvy

Táto zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do **31.10.2028**.

## ČL. VII

### 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 č. 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 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. Taktiež má právo prenajímateľ zvýšiť výšku nájomného, ak počas doby nájmu dôjde k úprave smernice mesta Liptovský Mikuláš, ktorá určuje postup pri prenajímaní nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš a stanovuje sumy za ich nájom. Ak nájomca nebude súhlasiť s upravenou výškou nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže zmluvu vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
10. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť inej právnickej osobe alebo fyzickej osobe do podnájmu, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
11. 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.
12. Nájomca je povinný uzamykať vchod do predmetu nájmu vždy po skončení aktivít súvisiacich s jeho činnosťou.

13. Nájomca s odkazom na ustanovenie § 9a ods. 14 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy nie je právnickou osobou, ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu je osoba uvedená v § 9a ods. 13 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 jednostranne odstúpiť. V prípade odstúpenia od tejto zmluvy sa uhradené nájomné nevracia, a to ani jeho časť od účinnosti odstúpenia do konca príslušného kalendárneho roku.

## **Čl. VIII** **Skončenie nájmu**

1. Nájom zaniká:
  - a) uplynutím času nájmu,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán,
  - d) zánikom predmetu nájmu,
  - e) odstúpením od zmluvy podľa článku VII, bod 13
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 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. VIII, 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. IX** **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že s výnimkou prípadov uvedených v čl. V, bod 4 a čl. VII, bod 9, 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, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými právnymi predpismi platnými na území SR.

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 01.11.2023 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 .....1.11.....2023

v Liptovskom Mikuláši, dňa 10.11.23

Prenajímateľ:  
mesto Liptovský Mikuláš

Nájomca:  
MUDr. Hrkeľ Miloš s.r.o.

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

.....  
MUDr. Miloš Hrkeľ, konateľ