

Z m l u v a
o nájme nebytových priestorov
č. 991/2023/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 a to:

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 :

Spinart, s.r.o.

Zastúpené: MUDr. Andrea Straková, konateľ

Sídlo: Farská ulica 290/12, 032 03 Liptovský Ján

IČO: 47235047

DIČ: 2023313490

Bankové spojenie:

Č.ú.:

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Liptovský Mikuláš, a to objektu: „OBYT.DOM 12 BJ“, súpisné číslo 2120, postavenom na pozemku par. č. KN-C 2002/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 271 m², zapísanom v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnom odborom, na liste vlastníctva č. 4401 (ďalej len „budova“).
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania za odplatu nebytové priestory o výmere 69,30 m², nachádzajúce sa na prízemí budovy (ďalej len „predmet nájmu“).

Čl. II

Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať po celú dobu nájmu za účelom prevádzkovanie reumatologickej ambulancie.

Čl. III Výška nájmu a zálohových platieb za služby

1. Nájomné bolo dohodou zmluvných strán dojednané nasledovne:

prevádzkové priestory	69,30 m ²	45,00 €/m ² /rok	3 118,50 €
Spolu úhrada za nájom za rok:			3 118,50 €
Úhrada za nájom za mesiac v EUR			259,88 €

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

Služba	za mesiac v EUR
vodné, stočné, odvod zrážkovej vody	9,00
teplo na ÚK	115,00
túv	15,00
úhrada za nájom	259,88
úhrada za nájom + služby spolu v EUR:	398,88

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

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: **99123**.

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

3. 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 30.6. nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok. Nedoplatky alebo preplatky vyúčtovania záloh a skutočných nákladov sú splatné v lehote uvedenej vo vyúčtovacej faktúre.

4. 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 platnom znení.

5. 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

pisomného 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. V

Doba trvania zmluvy

Táto zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do **30.11.2028.**

Čl. VI

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 revízie 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. Vypovedná 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.

Čl. VII **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,
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ 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 prenecháva do užívania predmet nájmu inej osobe bez písomného súhlasu prenajíateľa,
 - 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 prenajíateľa.
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 prenajíateľa ukončiť nájom výpoveďou, je prenajíateľ 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 prenajíateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VIII **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že s výnimkou prípadov uvedených v čl. IV, bod 5 a čl. VI, bod 9, zmeny a doplnky tejto zmluvy budú uskutočňované jej písomnými dodatkami.
2. Táto zmluva je uzatvorená v zmysle § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpisujú.
4. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, pričom dva obdrží prenajíateľ a jeden nájomca.
5. 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.
6. 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.

7. Nájomca uznáva, že od dňa 1.12.2023 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy užíval predmet nájmu bez právneho titulu. 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 30.11.2023

v Liptovskom Mikuláši, dňa 06.12.2023

Prenajímateľ:
mesto Liptovský Mikuláš

Nájomca:
Spinart, s.r.o.

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

.....
MUDr. Andrea Straková, konateľ