

**Z m l u v a**  
**o nájme nebytových priestorov**  
**č. 601/2024/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.

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:**

**RO&AL s.r.o.**

Zastúpená: Róbert Húska, konateľ

Sídlo: Podbrezinská 668, 031 04 Liptovský Mikuláš

IČO: 51331624

DIČ: 2120702353

IČ DPH: SK 2120702353

Bankové spojenie

Č. ú.:

/ďalej len “nájomca” /

**Čl. I.**

**Predmet zmluvy**

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Il'anova, stavba: KULT. DOM, súpisné číslo 54, na ulici Il'anovská, na pozemku par. č. KN-C 4 zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 994 m<sup>2</sup>, zapísanej v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnom odbore, 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 127,10 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na prízemí budovy (ďalej len „predmet nájmu“).

**Čl. II.**

**Účel nájmu**

Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať po celú dobu nájmu za účelom prevádzkovania maloobchodu s potravinami.

### Čl. III.

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

1. Nájomné bolo dohodou zmluvných strán dojednané nasledovne:

prevádzkové priestory	127,10 m <sup>2</sup>	20,00 €/m <sup>2</sup> /rok	2 542,00 €
-----------------------	-----------------------	-----------------------------	------------

Spolu úhrada za nájom za rok: 2 542,00 €

**Úhrada za nájom za mesiac v EUR 211,84 €**

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

Služba	Za mesiac	v EUR
vodné, stočné, odvod zrážkovej vody	6,00	
nájom	211,84	
<b>úhrada za nájom a služby za mesiac spolu v EUR:</b>	<b>217,84</b>	

3. 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, pod konštantným symbolom: variabilným symbolom

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 energie.

6. Skutočné náklady na vodné a stočné budú rozúčtované na základe merania podružného merača.

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.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jedenkrát za obdobie kalendárneho roka zmeniť výšku mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov 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. IV.

#### Doba trvania zmluvy

Táto zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do **31.07.2029**.

## 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 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. 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 objektu budovy vždy po skončení aktivít súvisiacich s jeho činnosťou.

## 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 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 výpovedou, 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 s výnimkou prípadov uvedených v čl. III, bod 9 a čl. V, 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 a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka .
5. Táto zmluva je platná dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Liptovskom Mikuláši, dňa 14. 08. 2014

03. 09. 2014  
v Liptovskom Mikuláši, dňa .....

Za prenajímateľa:  
Mesto Liptovský Mikuláš

Za nájomcu:  
RO&AL s.r.o.

.....  
Ing. Blcháč Jan, PhD.  
primátor mesta

.....  
Róbert Húska, konateľ