

Z m l u v a
o nájme nebytových priestorov
č. 7/2025/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 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

Petra Hrnčárová PH BEAUTY

Komenského 501/26

033 01 Liptovský Hrádok

IČO: 53193342

Bankové spojenie:

Č. ú.: !

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet zmluvy

Prenajímateľ dáva do nájmu nájomcovi časť nebytového priestoru č. 9-11, na druhom poschodí o celkovej výmere 54 m², k nemu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti 54/844-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 m² vo veľkosti 54/844-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 na účely prevádzkovania kozmetických a masérskych služieb.

Čl. III.
Výška nájmu a zálohových platieb za služby

1. Nájomné bolo dohodou zmluvných strán dojednané nasledovne:

prevádzkové priestory	54,00 m ²	25,00 €/m ² /rok	1350,00 €
-----------------------	----------------------	-----------------------------	-----------

Spolu úhrada za nájom za rok:	1350,00 €
-------------------------------	-----------

Úhrada za nájom za mesiac v EUR	112,50 €
--	-----------------

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

Služba	za mesiac	v EUR
elektrická energia – čerpadlá na kúrenie	11,00	
vodné, stočné, odvod zrážkovej vody	8,00	
teplo na ÚK	104,00	
túv	15,00	
úhrada za nájom	112,50	
úhrada za nájom + služby spolu v EUR:	250,50	

3. Odber elektrickej energie v prenajatom priestore 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: **725**.

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, Za Havlovci 4380, Liptovský Mikuláš, IČO: 00222011), ktorý zmluvne zabezpečuje výkon správy pre objekt: Združené zariadenie občianskej vybavenosti súp.č. 677, na ulici Smrečianska, 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 prenájomiteľovi 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 prenájomiteľ 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, **od 01.02.2025 do 31.10.2029.**

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 prenájomiteľovi potrebu a rozsah opráv, ktoré má prenájomiteľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade zodpovedá nájomca za spôsobenú škodu, ktorá by tým prenájomiteľovi 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 prenájomiteľa, na vlastné náklady, bez nároku na finančnú úhradu zo strany prenájomiteľa a v súlade s ustanoveniami stavebného zákona. Ak nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomiteľa vykoná a uhradí technické zhodnotenie predmetu nájmu, po skončení tejto zmluvy prejde jeho zhodnotenie na prenájomiteľa bezodplatným prevodom.

5. V prípade vykonania rekonštrukčných a stavebných prác v priestoroch predmetu nájmu, je nájomca povinný odovzdať prenájomiteľovi 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 prenájomiteľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka zaslaním písomného oznámenia nájomcovi, bez potreby uzatvorenia dodatku k tejto zmluve. Oznámenie vyhotovené prenájomiteľom 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 prenájomní 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 prenájomní 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 prenájomnía.

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. VIII

Skončenie nájmu

1. Nájom a zmluva zaniká:
 - a) uplynutím času nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpovedou zmluvných strán.
 - d) zánikom predmetu nájmu
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomní 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 prenájomnía,
 - 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 prenájomnía.
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 prenájomnía ukončiť nájom výpovedou, je prenájomní 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 prenájomníovi 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. 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 prenajímateľ 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 je platná dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Liptovskom Mikuláši, dňa 13. 01. 2025

v Liptovskom Mikuláši, dňa 20. 01. 2025

Prenajímateľ:
mesto Liptovský Mikuláš

Nájomca:

.....
Ing. Ján Blahos nD.
primátor mesta

.....
Petra Hrnčárová PH BEAUTY