

Z m l u v a
o nájme nebytových priestorov
č. 227/2025/OSM

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:

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 3002 BIC:KOMASK2X

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

ADAR – A&T, s.r.o.

Sídlo: 3. februára 271/3, 031 04 Liptovský Mikuláš

Zastúpené: Ing. Radoslava Adamčíková, štatutár

IČO: 50077554

DIČ: 2120170338

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 administratívna budova (mestský úrad) súpisné číslo 1989, na ulici Štúrova, par. č. KN-C 568/2 zastavané plochy a nádvoría o celkovej výmere 3968 m², zapísanej v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva č. 4401(ďalej len „budova“).

2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania za odplatu nebytové priestory a to kanceláriu č. 414 o výmere 21,80 m² a sociálne zariadenie č. 426 o výmere 8,60 m² spolu o celkovej výmere 30,40 m², nachádzajúce sa na 4 NP časti B budovy (ďalej len „predmet nájmu“).

Čl. II.

Účel nájmu

Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať po celú dobu nájmu za účelom vedenia účtovníctva a vykonávania ďalších činností v zmysle jeho predmetu podnikania.

Čl. III.

Výška úhrad nájmu a služieb spojených s nájmom a spôsob ich úhrady

1. Nájomné bolo dohodou zmluvných strán dojednané nasledovne:

kancelária č. 414 o výmere	21,80 m ²	55,00 eur/m2/rok	1 199,00 €
sociálne zariadenie č. 426 o výmere	8,60 m ²	8,00 eur/m2/rok	68,80 €

Spolu úhrada za nájom za rok: 1 267,80 €

Úhrada za nájom za mesiac v EUR 105,65

2. Nájomné je splatné na základe vystavenej faktúry v lehote v nej uvedenej, vystavenej prenajímateľom do 15. dňa v tom ktorom mesiaci vo výške mesačného nájomného.

3. Poplatky za služby spojené s prenájomom predmetu nájmu uvedených v článku I. bod 2 boli dojednané dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom nasledovne:

a) poplatok za elektrickú energiu predstavuje	24,00 € /mesiac
poplatok za spotrebu plynu predstavuje	48,00 € /mesiac
poplatok za vodné, stočné predstavuje	5,00 € /mesiac

b) poplatok za služby spojené s upratovaním priestorov bol dojednaný dohodou zmluvných strán vo výške **13,00 €/mesiac**. Tento poplatok zahŕňa upratovanie chodieb a sociálnych zariadení spolu s poskytnutím hygienických potrieb do sociálnych zariadení.

4. Poplatky za spotrebu energií podľa bodu 3 tohto článku sú splatné mesačne, na základe faktúry v lehote v nej uvedenej, vystavenej prenajímateľom do 15-dňa v mesiaci za príslušný mesiac.

5. V prípade, že nájomca nezaplatí úhradu za nájom a poplatky 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.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jedenkrát za obdobie kalendárneho roka zmeniť výšku mesačných poplatkov 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, od **01.04.2025 do 30.09.2025**.

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. Taktiež je povinný nahlásiť prenajímateľovi zoznamov zamestnancov, ktorí sa v predmete nájmu budú zdržovať.

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 zodpovedá nájomca.

7. V zmysle zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení vykonáva nájomca bežnú údržbu a drobné opravy v predmete nájmu na vlastné náklady. (výmena žiaroviek, výmena zámkov, oprava rozbitých okien a pod.)

Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v predmete nájmu, kontrola koncových zariadení, ako sú zásuvky, vypínače, svietidla.

8. Nájomca sa zaväzuje prispôbiť svoju pracovnú dobu prevádzkovým hodinám budovy mestského úradu nasledovne: pondelok – piatok okrem stredy od 7,00 hod. do 16,00 hod., v stredu od 7,00 hod. do 17,00 hod.

9. Nájomca je oprávnený zdržiavať sa a pracovať v predmete nájmu aj mimo prevádzkovej doby mestského úradu („ďalej len MsÚ). Nájomca vtedy zodpovedá za riadne uzatvorenie prenajatých priestorov a budovy MsÚ. V opačnom prípade zodpovedá za spôsobenú škodu, ktorá zanedbaním jeho povinnosti prenajímateľovi alebo iným osobám vznikla.

10. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť do predmetu nájmu dodávku elektrickej energie, tepla, vody.

11. 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.

12. 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.

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

14. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude všetky jeho návštevy a klientov vybavovať výlučne vo vestibule MsÚ, pričom nájomca sa zaväzuje, že cudzím osobám neumožní vstup do priestorov v časti B MsÚ.

15. Prenajímateľ sa zaväzuje, že náhradné kľúče od predmetu nájmu zapečatí a použije bez súhlasu nájomcu len v nevyhnutných prípadoch, napr. za účelom odvzdušňovania radiátorov alebo v prípade inej havárie. Každý vstup do predmetu nájmu v takomto prípade bezodkladne oznámi Ing. Adamčíkovej Radoslave na tel. číslo 0903 490 974. Zo vstupu do predmetu nájmu vyhotoví prenajímateľ zápis.

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 poplatky 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 vypracuje 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 6 a čl. V, bod 12 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 28.03.2025

v Liptovskom Mikuláši, dňa 31.03.2025

Za prenajímateľa:
Mesto Liptovský Mikuláš

Za nájomcu:
ADAR – A&T, s.r.o.

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

.....
Ing. Radoslava Adamčíková