Z m l u v a
o nájme nebytových priestorov

Zmluva č. 263/2014/SMM/NP
Variabilný symbol:26314

Zmluvné strany, a to

Prenajímateľ: ***Mesto Liptovský Mikuláš***
Zastúpené: MUDr. Alexander Slafkovský, 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 : ***DOXX, a.s..***
Kálov 356, 010 01 Žilina
Zastúpený:Ing. Milan Šmehýl
Registrácia:Okr.súd Žilina, oddiel:Sa,vl.č.10305/L
IČO: 36 399 591
DIČ:2021582442
Bankové spojenie:
Č.ú.:
/ďalej len „nájomca"/

uzatvárajú podľa § 6 Zákona č. 116/1990 Z.z. „v znení zmien a doplnkov" o nájme a podnájme nebytových priestorov túto zmluvu:

I.

Prenajímateľ dáva do nájmu nájomcovi nebytové priestory:

prevádzkové priestory	o výmere	134,27 m2
o celkovej výmere		**134,27 m2**

nachádzajúce sa v budove: na Námestí osloboditeľov č. 72 v Liptovskom Mikuláši
/ďalej len "nebytové priestory"/

Nebytové priestory sú pre Mesto Liptovský Mikuláš, ako vlastníka zapísané pre katastrálne územie Liptovský Mikuláš na liste vlastníctva 4401, v KN vedenom Správou katastra Liptovský Mikuláš

II.

1.Nájomca je oprávnený uvedené nebytové priestory užívať za účelom:
- herňa s barom

2. Nájomné bolo dohodou zmluvných strán dojednané vo výške za rok nasledovne:

prevádzkové priestory	134,27 m2	66,00 EUR/m2/rok	8861,82 EUR
spolu	**134,27 m2**		
Úhrada za nájom za mesiac v EUR			**738,49 EUR**

3. Splátky za nájom a služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca hradiť mesačne nasledovne:

	za mes.
elektrická energia	10,00
vodné,stočné,odvod zráž.vôd	30,00
TÚV	0,00
teplo na ÚK	220,00
služby spolu	**260,00**
úhrada za nájom	**738,49**
úhrada za nájom+služby spolu v EUR:	**998,49**

Nájomca sa zároveň bude podieľať na úhrade nákladov spojených s odvádzaním zrážkových vôd do verejnej kanalizácie a to alikvotne podľa plochy prenajatého nebytového priestoru.

4. Dodávku elektrickej energie v priestoroch v nájme si nájomca zabezpečí v priamom vzťahu s dodávateľom (SSE).

5. Úhrada za nájom nebytových priestorov a preddavkov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je splatná **do 5. dňa** príslušného mesiaca vo výške uvedenej v splátkovom kalendári, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Konštatný symbol uvádzajte: **0308**
Variabilný symbol uvádzajte: **26314**

6. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi sprostredkovať dodávku tepla pre prevádzku v zmysle stanovených noriem, platných zákonov a cenových výmerov ÚRSO. Dodávka tepla sa pre prenajatý priestor realizuje z plynovej kotolne PK-Bytový podnik Liptovský Mikuláš a.s. vo vlastníctve Mesta Liptovský Mikuláš. Prenajímateľ vypočíta nájomcovi výšku mesačných preddavkov za dodávku tepla, pričom bude vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov za nasledujúci rok. Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo po vzájomnej dohode. Skutočné náklady za

teplo prenajímateľ rozúčtuje po ukončení roka, najneskôr do 31.5.nasledujúceho roka, osobitnou faktúrou na prevádzku nasledovne:
Stanovenie odobratého množstva tepla pre vykurovanie sa vykonáva pre celý objekt odpočtami z meracieho zariadenia. Meracím miestom je merač tepla umiestnený v kotolni. Pre jednotlivé prevádzky sa množstvo spotrebovaného tepla pre vykurovanie stanoví podľa pomeru celkovej prenajatej plochy všetkých priestorov v objekte k prenajatej ploche jednotlivých prevádzok.

Pre rozúčtovanie dodávok tepla sa uvažuje prevádzkový priestor: 134,27 m2 a spoločné priestory : 0 m2 , t.j celkove **134,27 m2.**

Nájomca berie na vedomie, že prenajaté nebytové priestory sú vykurované v rámci sústavy centrálneho vykurovania a preto bude tento systém rešpektovať.
Nájomca je v zimnom období povinný vykonať také opatrenia, aby nedošlo k poškodeniu rozvodov a tepelných zariadení v prenajatých priestoroch. V prípade nesplnenia povinností zodpovedá nájomca za všetky škody tým spôsobené.

7.Nájomca je povinný v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Liptovský Mikuláš a Všeobecne záväzného nariadenia o miestnych poplatkoch v platnom znení ohlásiť vznik platobnej povinnosti za zber a prepravu odpadu na MsÚ v Liptovskom Mikuláši. Zberné nádoby na odpad zabezpečuje nájomca.

8.Nedoplatky, alebo preplatky vyúčtovania splátok a skutočných nákladov na základe dodávateľských faktúr sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

9..V prípade, že nájomca nezaplatí úhradu za nájom nebytových priestorov a služby spojené s užívaním nebytových priestorov, zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí **zmluvnú pokutu** vo výške **35,00 EUR za každý, aj začatý mesiac omeškania.**

III.
určitú, od 1.4.2014 do 28.02.*2019*

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu .....
2. V prípade, že nájomca plní podmienky dojednané v zmluve a po uplynutí doby nájmu opätovne požiada o nájom, má prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
3. Nájomnú zmluvu je možné zrušiť pred uplynutím dojednanej doby písomnou dohodou, alebo ju vypovedať. Zmluvu môže vypovedať ktorákoľvek zo zmluvných strán bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je obojstranne 3-mesiace a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede. Pokiaľ bude daná výpoveď prenajímateľom z titulu neplatenia úhrady za nájom a preddavkov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, **je výpovedná lehota jeden mesiac.**
3. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr posledný deň výpovednej lehoty prenajaté nebytové priestory vyprázdni a vráti prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

IV.

1. Nájomca je oprávnený užívať prenechané priestory v rozsahu a za účelom dohodnutým v zmluve.
2..Nájomca je povinný zabezpečiť v prenajatých priestoroch dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych povinností v zmysle platných právnych predpisov a STN.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajimateľovi potrebu a rozsah opráv, ktoré by mal prenajímateľ urobiť a umožní mu vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade zodpovedá nájomca za spôsobenú škodu, ktorá by týmto vznikla.
4. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné zmeny v prenajatých priestoroch len so súhlasom prenajimateľa, na vlastné náklady, bez nároku na finančnú úhradu zo strany prenajímateľa,

pri dodržaní ustanovení Stavebného zákona vrátane prípadnej zmeny účelovosti prenajatého priestoru. Ak nájomca po súhlase prenajímateľa vykoná a uhradí technické zhodnotenie prenajatého hmotného majetku, po skončení nájmu prejde hodnota rekonštrukčných prác na vlastníka bezodplatným prevodom. V prípade prevedenia rekonštrukčných a stavebných prác v prenajatých priestoroch, nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi projektovú dokumentáciu, doklady o prevedení stavebných prác a všetky revízne správy. **Nesplnenie tejto podmienky je výpovedným dôvodom zo strany prenajímateľa, pričom výpovedná lehota je j e d e n mesiac.**

5. Za škody spôsobené v prenajatej časti budovy pracovníkmi nájomcu, či inými osobami zodpovedá nájomca. Nájomca je v zimnom období povinný vykonať také opatrenia, aby nedošlo k poškodeniu rozvodov a tepelných zariadení v prenajatých priestoroch. V prípade nesplnenia povinností zodpovedá nájomca za všetky škody tým spôsobené.

6. V zmysle zákona 116/1990 vykonáva bežnú údržbu nájomca na vlastné náklady.

7. Nájomca je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor, alebo jeho časť inému subjektu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. **Neplnenie tejto podmienky je výpovedným dôvodom zo strany prenajímateľa.**

8. Nájomca sa zaväzuje, že pristúpi k 1. februáru bežného roka na zmenu výšky úhrady za nájom o % zodpovedajúce percentuálnej zmene inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. V prípade zmeny výšky úhrady za nájom, nákladov na energie a dohodnuté služby, pristúpia zmluvné strany k rokovaniu o úprave výšky úhrady za nájom a úhrad za služby spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov. Úprava výšky týchto platieb sa potom vykoná dodatkom k tejto nájomnej zmluve.

Ak nájomca nebude v týchto prípadoch súhlasiť s úpravou úhrady za nájom a služby, zmluvné strany sa pre tento prípad dohodli, že prenajímateľ môže zmluvu vypovedať.

Výpovedná doba je v tomto prípade **jeden mesiac** a začne plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede.

9. Nájomca je povinný v zmysle Zákona č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov požiadať Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Liptovskom Mikuláši – regionálneho hygienika o vydanie záväzného posudku na prenajatú prevádzku a kópiu posudku predložiť prenajímateľovi.

10. Spotreba elektrickej energie za spoločné priestory zahŕňa spotrebu za osvetlenie pasáže objektu a spotrebu za osvetlenie chodby, schodišťa a sociálnych zariadení.

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude refakturovať uvedený náklad 1x ročne po obdržaní dodávateľských faktúr najneskoršie do 31.5. nasledujúceho roka za rok predchádzajúci.

Nájomca sa /po prehodnotení charakteru prevádzok, ktoré sú prenajaté v objekte/ bude podieľať na celkovom náklade:

- za spotrebu elektrickej energie na osvetlenie pasáže objektu vo výške

1/10 -iny celkového nákladu za celý rok prenájmu (za predpokladu obsadenia všetkých priestorov).

11. Teplo sa rozpočíta na jednotlivé prevádzky podľa veľkosti prenajatej plochy prevádzkových priestorov pomerom k celkovej ploche prevádzkových priestorov objektu za predpokladu plnej obsadenosti všetkých priestorov. Z dôvodu temperovania neobsadených prevádzkových priestorov, plocha týchto bude prenásobená koeficientom 0,3.

12. Studená voda sa rozpočíta na základe počtu osôb (každoročne písomne aktualizovaného nájomcom) prepočítaných koeficientom podľa charakteru prevádzky z celkového spotrebovaného množstva studenej vody v zmysle Smernice Mesta Liptovský Mikuláš, č. 02/2014/INO zo dňa 2.1.2014.

13. Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že bol prenajímateľom upozornený na skutočnosť, že objekt, v ktorom má nájomca nebytové priestory v nájme, vlastník zaradil do odpredaja.

14. Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny a doplnky tejto zmluvy budú uskutočňované jej dodatkami.

15. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpisujú.

16. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.

17. V ďalších zmluvne neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Zák. č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov.

18. Táto zmluva je platná dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

.

V Liptovskom Mikuláši, dňa 27.2.2014

Prenajímateľ:
Mesto Liptovský Mikuláš

.....
MUDr. Alexander Slafkovský
primátor mesta

Nájomca:
DOXX, a.s.

.....
Ing. Milan Šmehýl, predseda predstavenstva