Zmluva
o nájme nebytových priestorov

evidovaná pod č. 361/2014/SMM/NP
Variabilný symbol č. 36114

medzi

Zmluvné strany:

Mesto Liptovský Mikuláš,
Zastúpené: MUDr. Alexander Slafkovský, primátor mesta
Sídlo: 031 42 Liptovský Mikuláš, Štúrova 1989/41
IČO: 00315524
DIČ: 202 103 1111
Č. účtu: SK 13 5600 0000 0016 0044 2042
/ďalej len „**prenajímateľ**/

a

L&F Language and Fun s.r.o., so sídlom: Mnoheľova č. 26, 058 01 Poprad
Zastúpenie: Zuzana Zoričáková, konateľ

IČO : 45 291 951 Bankové spojenie :
IČDPH: SK2022924024 č. účtu :
/ *„ďalej len nájomca"*/

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

I.

1. Nájomca dáva do užívania nájomcovi nebytové priestory :

- prevádzkové priestory : o výmere : 109,80 m2

/II. Poschodie : miestnosť č. 52, 53, 54 /

Spolu prevádzkové priestory v objekte : 2364,33 m2
L&F Language and Fun s.r.o má z toho v užívaní 4,64 %

ostatné priestory /chodby, WC/ : o výmere : 42,00 m2

Spolu ostatné priestory v objekte : 904,25 m2
L&F Language and Fun s.r.o má z toho v užívaní 4,64 %

nachádzajúce sa v objekte :

na Námestí osloboditeľov č. 1, č. s. 61, parc. č. 2/1 v Liptovskom Mikuláši o celkovej výmere : **151,80 m2,** ďalej len „ nebytové priestory „

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

II.

1. Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať za účelom :
- **jazyková škola**

2. Úhrada za nájom bola dohodou zmluvných strán dojednaná vo výške za rok nasledovne :

prevádzkové priestory	109,80 m2	30,00 EUR/m2/rok	3294,00 EUR
ostatné priestory	42,00 m2	6,31 EUR/m2/rok	265,02 EUR
spolu	**151,80 m2**		
Spolu úhrada za nájom za rok:			3559,02 EUR
Úhrada za nájom za mesiac v EUR			**296,59 EUR**

3. Za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca hradiť nasledovné splátky:

	za mesiac	**EUR**
elektrická energia	50,00	EUR
vodné,stočné,odvod zráž.vôd	20,00	EUR
teplo na ÚK	220,00	EUR
upratovanie	34,00	EUR
úhrada za nájom	296,59	EUR
úhrada za nájom+služby spolu v EUR:	**620,59**	**EUR**

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 .

Konštantný symbol : 0308
Variabilný symbol: 36114

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

4. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi sprostredkovať dodávku tepla na ústredné vykurovanie pre prevádzku v zmysle stanovených technických noriem, platných zákonov a cenových výmerov ÚRSO.
Dodávka tepla sa pre prenajatý priestor realizuje z plynovej kotolne, umiestnenej priamo v objekte na Námestí osloboditeľov č. 1 v Liptovskom Mikuláši.
Prenajímateľ vypočíta nájomcovi výšku mesačných preddavkov za dodávku tepla, pričom bude vychádzať 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.
Teplo sa rozpočíta na jednotlivé prevádzky podľa veľkosti prenajatej plochy prevádzkových priestorov pomerom k celkovej vykurovanej ploche prevádzkových priestorov objektu za predpokladu plnej obsadenosti všetkých priestorov. Z dôvodu temperovania neobsadených priestorov, plocha týchto bude prenásobená koeficientom 0,4.
Pre vyúčtovanie dodávok tepla sa uvažuje plocha prevádzkových priestorov **109,80 m2,** z celkovej plochy prevádzkových priestorov objektu: 2364,33 m2 . **Celková vykurovaná plocha prevádzkových priestorov je 2354,83 m2** za predpokladu plnej obsadenosti všetkých priestorov.
Nájomca berie na vedomie, že prenajaté nebytové priestory sú vykurované v rámci sústavy centrálneho vykurovania a preto bude tento systém rešpektovať.

5. Pri ročnom vyúčtovaní elektrickej energie vychádza prenajímateľ zo skutočných nákladov na základe faktúr za sledované obdobie a následnom rozúčtovaní všetkým užívateľom v objekte podľa prenajatej alebo vypožičanej plochy prevádzkových priestorov.
Prevádzkové priestory, ktoré sú využívané napr. ako : umiestnenie výstavného mobiliáru, uskladnenie knižného fondu a pod., kde sa nájomníci zdržujú sporadicky, sa prenásobia koeficientom 0,3 pri vyúčtovaní spotreby za elektrickú energiu.

6. Pri ročnom vyúčtovaní vody vychádza prenajímateľ zo skutočných nákladov na základe dodávateľských faktúr za sledované obdobie a následnom rozúčtovaní všetkým užívateľom objektu podľa počtu osôb nahlásených užívateľmi. Nájomca sa zároveň bude podieľať na úhrade nákladov spojených s odvádzaním zrážkovej vody do verejnej kanalizácie a to alikvotne podľa prenajatej podlahovej plochy prevádzkových priestorov.

7. Pri ročnom vyúčtovaní služby za upratovanie spoločných nebytových priestorov vychádza prenajímateľ zo skutočných nákladov na upratovanie objektu a následnom rozúčtovaní všetkým užívateľom objektu podľa prenajatej alebo vypožičanej podlahovej plochy prevádzkových priestorov.

8. V zmysle Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Liptovský Mikuláš o miestnych poplatkoch je nájomca povinný ohlásiť vznik platobnej povinnosti za zber a prepravu odpadu na MsÚ Liptovský Mikuláš. Zberné nádoby na odpad zabezpečuje nájomca.

Rozučtovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov prenajímateľ vykoná v zmysle platných predpisov jeden krát ročne, najneskoršie do **31.5.** budúceho roka za rok predchádzajúci.

III.

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 1.4.2014– 28.02.2019

V prípade, že nájomca plní podmienky zmluvy a po uplynutí doby nájmu opätovne požiada o nájom, má prednostné právo na uzatvorenie dodatku k nájomnej zmluve.
2.Nájomnú zmluvu je možné zrušiť pred uplynutím dojednanej doby písomnou dohodou, alebo ju vypovedať. Zmluvu môže vypovedať ktorákoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu, výpovedná lehota je obojstranne tri mesiace a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede. V prípade, že prenajímateľ pristúpi k výpovedi z nájmu z titulu neplatenia úhrady za nájom a služby s tým spojené, je výpovedná lehota **jeden mesiac.**

3. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr posledný deň výpovednej lehoty prenajaté priestory vyprázdni a vráti prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

IV.

1. Nájomca sa zaväzuje , že prenajaté priestory bude užívať len na dohodnutý účel.
2.Nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečiť v prenajatých priestoroch dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych povinností v zmysle platných právnych predpisov a STN.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi 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 prenechaných priestoroch len so súhlasom prenajímateľa , na vlastné náklady, bez nároku na finančnú náhradu 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 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 jeden mesiac.
5. Za škody spôsobené v prenechanej časti budovy zamestnancami nájomcu, či inými osobami zodpovedá nájomca.
6. V zmysle zákona 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov vykonáva v prenajatých priestoroch, ktoré sú výlučne užívané nájomcom bežnú údržbu nájomca na vlastné náklady.

7. 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 nájomného, nákladov na energie a dohodnuté služby, pristúpia zmluvné strany k rokovaniu o úprave výšky nájomného a splátok za služby, spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov. Úprava výšky týchto platieb sa potom vykoná dodatkom k tejto nájomnej zmluve.
V prípade, že nájomca nebude v týchto prípadoch súhlasiť s úpravou odplaty za nájom a služby, zmluvné strany sa pre tento prípad dohodli, že prenajímateľmôže zmluvu vypovedať. Výpovedná doba je v tomto prípade **jeden mesiac** a začne plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny a doplnky tejto zmluvy budú uskutočňované jej dodatkami.
9. Nájomca je oprávnený prenechať ostatný užívaný nebytový priestor, alebo jeho časť inému subjektu, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
10.Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpisujú.
11. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, pričom dva obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
12. V ďalších týchto zmluvne neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Zákona č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov.
13.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: 27.03.2014

za prenajímateľa
Mesto Liptovský Mikuláš

.....
MUDr.Alexander Slafkovský
primátor mesta

31. 3. 2014

za nájomcu
L&F Language and Fun s.r.o.

.....
Zuzana Zoricakova, konateľ