Z m l u v a
o nájme nebytových priestorov

Evidovaná pod č.: 446/2014/SMM/NP
Variabilný symbol č.: 44614

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 „prenajímatel"/

a

Nájomca : **PhDr. Kata Piačková**
Šoltésovej č. 1, 031 01 Lipt. Mikuláš
Registrácia:Rozhodnutie Žilinského samosprávneho kraja
O vydaní povolenia na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia
Číslo: 6926/2010/OZ
IČO: 36 133 558
DIČ: 1021630665
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:

prevádzkový priestor	o výmere	6,70 m2
o celkovej výmere		**6,70 m2**

nachádzajúce sa v budove: na Nábreží 4. apríla 1990 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:
- **archív pre : psychológ a špecializačný odbor - klinická psychológia**

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

prevádzkový priestor	6,70 m2	38,64 EUR/m2/rok	258,89 EUR
spolu	**6,70 m2**		
Spolu úhrada za nájom za rok:			258,89 EUR

Úhrada za nájom za mesiac v EUR **21,57 EUR**

3. Odber elektrickej energie si zabezpečí nájomca priamym vzťahom s dodávateľom /SSE/ (prepojenie odberu na odber v odkúpenom priestore).

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

	za mesiac	EUR
vodné,stočné,odvod zráž.vôd	2,00	EUR
teplo na ÚK	26,00	EUR
úhrada za nájom	21,57	EUR
úhrada za nájom+služby spolu v EUR:	**49,57**	**EUR**

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

5. 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-10 Nábrežie, 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 rozúčtuje Enbra Slovakia s.r.o. Banská Bystrica na základe samostatnej zmluvy po ukončení roka na základe odpisov pomerových rozdelovačov tepla. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť priestory v podnájme na odpis pomerového rozdelovača tepla pracovníkom Enbra Slovakia. Prenajímateľ po rozpočítaní spotreby tepla horeuvedenou spoločnosťou vypracuje nájomcovi samostatnú faktúru po zohladnení preddavkov za dodávku tepla.

Stanovenie odobratého množstva tepla pre vykurovanie sa vykonáva pre celý objekt odpočtami z meracieho zariadenia na vstupe do objektu.. Stanovenie množstva tepla pre jednotlivé prevádzky sa určuje podľa pomerových rozdeľovačov umiestnených v jednotlivých prevádzkach k celkovému množstvu tepla nameraného objektovým meračom.

Stanovenie spotreby tepla na ohrev TÚV sa vykonáva na základe odpočtu meracieho zariadenia na odobrané množstvo TÚV v m 3 za predchádzajúce zúčtovacie obdobie. Stanovenie spotreby studenej vody na ohrev TÚV pre prevádzku sa vykonáva podľa odobratého množstva TÚV v m3 za predchádzajúce zúčtovacie obdobie.
Na konci zúčtovacieho obdobia po zistení odobratého množstva TÚV, na základe odpisov vodomerov TÚV nájomca rozúčtuje náklady za odobratú TÚV po ukončení roka, najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.
Nájomník je povinný nahlásiť prenajímateľovi údaje vodomerov /spotreba TÚV/ v m3 za prevádzku a počet osôb za uplynulý kalendárny rok do 10.1. nasledujúceho roka – a pri nemeraných dodávkach osobomesiace. Tak isto treba bezodkladne nahlásiť údaje, ak v priebehu roka došlo k zmenám, ktoré majú vplyv na stanovenie spotreby.

Pre rozúčtovanie dodávok tepla sa uvažuje podlahová plocha 6,7 m2
Nájomca berie na vedomie, že 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.

6. 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 prenajímateľ.
7. Úhrada za nájom nebytových priestorov a preddavkov za služby spojené s ich užívaním je splatná najneskôr **do 5. dňa príslušného mesiaca vo výške 1/12 ročnej úhrady** za užívanie nebytových priestorov na účet nájomcu vo výške podľa splátkového kalendára, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Konštantný symbol uvádzajte: 0308
Variabilný symbol uvádzajte číslo: 44614

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 podnájom nebytových priestorov a služby spojené s užívaním nebytových priestorov, zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca zaplatí **zmluvnú pokutu** vo výške **10,00 EUR** za každý, aj začatý mesiac omeškania.

III.

určitú, od 1.5.2014 – 31.3.2019

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu .....
2.V prípade, že nájomca plní podmienky dojednané v zmluve a minimálne dva mesiace pred uplynutím doby nájmu neoznámi prenajímateľovi, že nemá záujem ukončiť nájomnú zmluvu, má prednostné právno na jej predĺženie a bude automaticky predĺžená zo strany prenajímateľa.
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.**
4. 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 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 prenajatých priestoroch len so súhlasom prenajímateľa, 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.
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 % zodpovedajúve 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. Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny a doplnky tejto zmluvy budú uskutočňované jej dodatkami.
11. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpisujú.
12. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
13.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.
14. 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: 25.4.2014

za prenajímateľa:
Mesto Liptovský Mikuláš

.....
MUDr.Alexander Slafkovský
primátora mesta

za nájomcu:

.....
PhDr. Kata Piačková