

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskor. predpisov

**426/2021**

medzi

**Prenajímateľom:** mesto Topoľčany v zastúpení JUDr. Alexandrou Gieciovou, primátorkou  
Sídlo: Nám. M.R.Štefánika 1, 955 01 Topoľčany  
Bankové spojenie: VÚB a.s., Topoľčany  
Číslo účtu: SK23 0200 0000 0000 0022 7192  
IČO: 00 311 162  
DIČ: 2021248537  
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

**Nájomcom:** Mediálna a kultúrna spoločnosť Topoľčany, s.r.o.  
v zastúpení Miroslavom Bakurom, Dis.art. - konateľom  
**Sídlo: Obchodná 1, 955 01 Topoľčany**  
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Topoľčany  
Číslo účtu: SK78 0200 0000 0023 7476 8451  
IČO: 36 728 683  
Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Nitra, odd.Sro, vl.19322/N  
/ďalej len „nájomca“/

## I.

### Predmet a účel nájmu

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na Nám.M.R.Štefánika v Topoľčanoch, zapísanej na LV č.2354 ako stavba súp.č.1, na pozemku parc.č.12, v k.ú. Topoľčany. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi v súlade s uznesením MsZ č. 581/22/2021 zo dňa 23.6.2021 do nájmu časť nebytového priestoru o celkovej výmere 184,61 m<sup>2</sup>, z toho obchodné priestory vo výmere 178,01 m<sup>2</sup> a ostatné priestory vo výmere 6,60 m<sup>2</sup>.

Predmet nájmu sa nachádza na prízemí naľavo od hlavného vchodu do objektu radnice.

Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

Uvedený predmet nájmu bude nájomcom využívaný ako priestor pre oddych a informačno-turistické centrum, ktoré bude registrované do Asociácie informačných centier Slovenska (AICES).

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu aj hnutel'ný majetok v hodnote 19 807,88 €, tak ako je vedené v účtovníctve mesta Topoľčany.

Hnutel'ný majetok je uvedený v prílohe, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.

## II.

### Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.07.2021 pri dodržaní dohodnutých zmluvných podmienok.

## III.

### Výška nájmu, splatnosť a spôsob platenia

Výška nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta Topoľčany, Príloha č.1, článok 1, bod 2 a nasledovne:

Obchodný priestor	178,01 m <sup>2</sup>	á	64,20 €/m <sup>2</sup> /rok	=	11 428,24 €/rok
-------------------	-----------------------	---	-----------------------------	---	-----------------

Ostatný priestor	6,60 m <sup>2</sup>	á	8,46 €/m <sup>2</sup> /rok	=	55,84 €/rok
------------------	---------------------	---	----------------------------	---	-------------

**Spolu:** **11 484,08 €/rok**

Ročné nájomné je **11 484,08 €**, slovom **jedenásťtisíc štyristoosemdesiatštyri 8/100 eur**.

**Výška za prenájom hnutel'ného majetku** je stanovená v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta Topoľčany, Príloha č.1, článok 5 bod 4. vo výške 10% jeho obstarávacej ceny **ročne t.j. 1 980,79 €**.

Dohodnuté nájomné je bez DPH. Prenajímateľ nie je platcom DPH.

Platby nájomného sa budú vykonávať štvrťročne vo výške **2 871,02 €** a **495,20 €** vopred pravidelne bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov na č.ú. SK23 0200 0000 0000 0022 7192 VÚB Topoľčany vždy do 15.dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroku.

#### **IV. Sankcie**

- 1/ Za nájomné neuhradené v termíne a v správnej výške podľa nájomnej zmluvy bude mesto uplatňovať voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nar. vl. č. 87/1995 Z.z..
- 2/ Prenajímateľ môže uplatniť voči nájomcovi /fyzické a právnické osoby/ zmluvnú pokutu vo výške 1% z dlžnej sumy, minimálne 166,- €.

#### **V.**

##### **Úhrada za služby spojené s nájomom**

Nájomca je povinný uhrádzať prenájomateľovi spotrebu nákladov za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov – elektrickú energiu, vodné a stočné, vodu z povrchového odtoku a kúrenie podľa pomeru užívanej plochy k celkovej ploche budovy.

Zálohové platby za služby bude nájomca uhrádzať prenájomateľovi štvrťročne.

Nájomca je povinný faktúry uhradiť prenájomateľovi v lehote splatnosti.

Ročné zúčtovanie zálohových platieb prenájomateľ uskutoční vždy do 30 dní od doručenia vyúčtovania dodávateľmi poskytovaných služieb.

Nájomca je povinný uhrádzať poplatok za odvoz komunálneho odpadu priamo u mesta Topolčany.

Poplatok za odvoz komunálneho odpadu si bude nájomca hradiť priamo u mesta Topolčany.

#### **VI.**

##### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

##### **(A) Nájomca je povinný:**

1. Užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu. Pokiaľ nájomca bude chcieť nebytový priestor využívať na iný účel ako je uvedený v čl. I., je v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení, povinný, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomateľa zabezpečiť si na vlastné náklady zmenu účelu využitia nebytového priestoru.
2. Platiť zmluvne dohodnuté nájomné a ostatné úhrady riadne a včas.
3. Udržovať nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnutý účel a zabezpečiť jeho bežnú údržbu a čistotu. V prípade zanedbania tejto povinnosti a zavinenia škody aj z nedbanlivosti, zodpovedá za takto vzniknutú škodu a túto uhradí prenájomateľovi po jej vyčíslení.
4. Hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
5. Bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať, je povinný umožniť ich vykonanie a strpieť obmedzenia v užívaní nebytového priestoru, ktoré sú spojené s realizáciou opráv a prác.
6. Bez zbytočného odkladu najneskôr do 24 hodín od zistenia oznámiť prenájomateľovi akúkoľvek škodu, závady, ktoré vzniknú na nebytových priestoroch a v prípade hrozby škody tejto zabrániť.
7. Oznamovať prenájomateľovi písomne potrebu vykonania generálnych opráv, ktorých nevykonanie by spôsobilo značné škody na majetku mesta, a to v termíne do 30.9. príslušného kalendárneho roku na odbore OSMMSÚ Topolčany. Generálne opravy sú: výmena okien, zateplenie obvodového plášťa a strechy, rekonštrukcia vykurovacej sústavy, strechy a bleskozvodu, výmena rozvodov elektrickej energie, vody, kanalizácie.
8. Stavebné úpravy, zmeny priestorov môže nájomca vykonávať iba po predchádzajúcom oboznámení a písomnom odsúhlasení prenájomateľom a na základe platného stavebného povolenia alebo iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. V prípade, že nepovolenou stavebnou alebo inou nepovolenou činnosťou nájomcu vykonávanou na predmete nájmu vzniknú prenájomateľovi akékoľvek záväzky alebo škoda, nájomca sa zaväzuje tieto záväzky a škodu vyrovnať v plnom rozsahu.
9. Udržovať prenajatý nebytový priestor po celú dobu nájmu v stave zodpovedajúcom bezpečnostným, protipožiarnym a hygienickým predpisom a zodpovedá za ich dodržiavanie. Zaväzuje sa spolupracovať s prenájomateľom pri zabezpečovaní opatrení civilnej ochrany v rozsahu podľa zák. č. 42/1994 Z.z. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenájomateľovi za škody, ktoré prenájomateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli resp. sankcie, ktoré boli prenájomateľovi uložené.
10. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému subjektu včítane subjektu založeného nájomcom alebo samotnému nájomcovi pri zmene právnej formy podnikania z obchodnej spoločnosti na fyzickú osobu.
11. Nie je oprávnený zriadiť v predmete nájmu sídlo alebo miesto podnikania ani nie je oprávnený dať súhlas k týmto úkonom inému subjektu.
12. Zdržať sa akýchkoľvek konaní, ktoré by rušili alebo mohli rušiť výkon ostatných užívacích a nájomných práv v nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
13. Je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom.
14. Je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (prostriedky elektronickej ochrany a pod.)
15. Oznámiť prenájomateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 8 pracovných dní akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, adresy, sídla, konateľstva, bankové spojenie, vstup do likvidácie, vyhlásenie konkurzu na majetok nájomcu, nariadenie exekúcie.

16. Vrátiť nebytový priestor podľa tejto zmluvy v prípade skončenia nájomného vzťahu ku dňu skončenia v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Opis stavu predmetu nájmu včítane opisu stavu na meračoch energií bude uvedený v odovzdávacom protokole spísanom zmluvnými stranami. V prípade zistenia rozdielného stavu predmetu nájmu od jeho odovzdania nájomcovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.
17. Umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov za účelom ich kontroly vrátane vykonania inventarizácie v prítomnosti nájomcu.
18. Nájomca je povinný bezodkladne najneskôr do 24 hodín oznámiť prenajímateľovi každú poistnú udalosť na predmete nájmu.
19. Umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov za účelom ich kontroly zariadení vrátane inventarizácie.

#### **(B)Prenajímateľ:**

1. Je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu a kľúče od predmetu nájmu najneskôr pri podpise tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
3. Je povinný zabezpečiť na svoje náklady vykonávanie pravidelných revízií vyhradených technických zariadení, vykonávanie vopred ohlásených generálnych opráv po schválení MsZ v súlade s rozpočtom mesta pre príslušný kalendárny rok a odstraňovanie závad, ktorých vykonávanie nenáleží k povinnostiam nájomcu.
4. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy príp. vykonávania opráv a inventarizácie.
5. Je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu (napr. havária, požiar atď), vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.
6. Vyhlasuje, že predmet nájmu je v čase uzatvorenia tejto zmluvy poistený pre prípad združeného živla. Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistenie prenajímateľa sa nevzťahuje na majetok nájomcu a na zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou nájomcu v nebytových priestoroch.
7. Zabezpečiť na svoje náklady vykonávanie pravidelných revízií vyhradených technických zariadení, odstránenie vzniknutých závad a vykonávanie vopred ohlásených generálnych opráv po schválení MsZ v súlade s rozpočtom mesta pre príslušný kalendárny rok.

### **VII.**

#### **Osobitné dojednania**

1. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti budú doručované na adresu prenajímateľa a nájomcu uvedenú v tejto zmluve.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného platného k 31.12. bežného roka o oficiálnu mieru inflácie potvrdenú Štatistickým úradom SR. Úprava nájomného sa bude realizovať dodatkom k tejto nájomnej zmluve, ktorý bude predložený prenajímateľom nájomcovi do 31.3. príslušného roka, pričom nová výška nájomného sa bude uplatňovať od 1.1. daného roka, na ktorý sa dodatok vyhotovuje.
3. Majetkové vysporiadanie medzi zmluvnými stranami sa uskutoční do 1 mesiaca po ukončení nájomného vzťahu.

### **VIII.**

#### **Skončenie nájmu**

Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže ukončiť:

1. Písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodu podľa § 9 ods.2 písm. a, b/ zák.č.116/1990 Zb. s dohodnutou výpovednou lehotou 1 mesiac.
3. Výpoveďou účastníkov bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace.
4. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Jednostranným odstúpením prenajímateľa od zmluvy:
  - pri porušení povinností nájomcu uvedených v článku VI. A bod 1,3,4,5, 6) tejto zmluvy
  - ak nájomca mešká s úhradou nájomného alebo úhradou služieb spojených s užívaním predmetu nájmu viac ako 30 dní.
6. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenie momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát neprevezme zásielku uloženú na pošte, aj keď sa o adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi.

## **IX.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného v prípade zmien platných právnych predpisov /zákony, vyhlášky, cenové výmery, VZN mesta, uznesenie MsZ/.
2. Túto zmluvu je možné meniť alebo doplniť len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán vo forme číslovaných dodatkov k tejto zmluve.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, bez omylu, bez tiesne a nie za nápadne nevýhodných podmienok, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
4. Nájomná zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch, 2x pre nájomcu a 4x pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle ustanovenia §5a zákona číslo 211/2000 Z. z.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.

V Topoľčanoch, dňa 28.6.2021

**mesto Topoľčany**  
**v zastúpení JUDr. Alexandrou Gieciovou v.r.**  
**primátorkou mesta**

**Mediálna a kultúrna spoločnosť Topoľčany, s.r.o.**  
**v zastúpení Miroslavom Bakurom, Dis.art. v.r.**  
**konateľom spoločnosti**