

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

Prenajímateľ: **Mestské kultúrne stredisko Topoľčany**  
správca majetku mesta Topoľčany  
v zastúpení PhDr. Katarínou Baculákovou, riaditeľkou  
Sídlo: Nám.Ľ. Štúra č. 2357, 955 01 Topoľčany  
Bankové spojenie : VÚB, a.s. Topoľčany  
IBAN: SK3602000000000001131192 BIC: SUBASKBX  
IČO : 00 500 879  
DIČ : 2021248834

Nájomca : **TOP FOODS TO, s.r.o.**  
v zastúpení Milanom Moriczom - konateľom  
Sídlo: Hrad 323, 956 31 Topoľčany  
IČO : 50 419 323  
DIČ: 2120318090  
Výpis z obchodného registra Okresného súdu Nitra  
oddiel: Sro, vložka č. 41238/N  
/Ďalej len nájomca/

## I.

### Predmet a účel zmluvy

Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti - nebytových priestorov nachádzajúcich sa na ul. Nám. Ľ. Štúra v Topoľčanoch, zapísaných na LV 2354 ako stavba Spoločenský dom, súp.č.2357, na pozemku par.č.301 v k.ú. Topoľčany.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor o celkovej výmere 30,86 m<sup>2</sup>.

Nebytový priestor sa nachádza na I. poschodí Spoločenského domu. Nebytový priestor pozostáva z 1 miestnosti.

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 na prevádzkovanie občerstvenia formou bufetu.

## II.

### Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.2.2017 pri dodržaní dohodnutých zmluvných podmienok

## III.

### Výška a splatnosť nájomného

Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán v súlade s platnými Zásadami o hospodárení s majetkom mesta Topoľčany nasledovne:

- priestory obchodné 30,86 m<sup>2</sup> x 82,00 €/m<sup>2</sup> = 2 530,52 €

Spolu : užívacia plocha 30,86 m<sup>2</sup>  
vykurovacia plocha 30,86 m<sup>2</sup>

Ročné nájomné činí: 2 530,52 €

Slovom: dvetisícpäťstotridsať Eur 52 centov

#### IV. Úhrada za služby spojené s nájmom

Dodávky tepla, el. energie, vody, vodné ,stočné a dažďovej vody nie sú zahrnuté v nájomnom, uhrádzajú sa mesačne preddavkovo na základe vystavenej faktúry spolu s nájomným.

##### **Prevádzkové náklady /preddavok/:**

- el. energia	60,00 €
- voda/vodné, stočné, dažďová voda/	60,00 €
<b>- tepelná energia</b>	<b>540,00 €</b>
Spolu:	660,00 €/ rok

Slovom: šesťstošesťdesiat Eur

Prenajímateľ vykoná ročné zúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby podľa pomeru užívanej plochy k celkovej ploche budovy a primeranej spotreby. Nájomca je povinný uhrádzať poplatok za odvoz komunálneho odpadu Mestu Topoľčany.

#### V. Splatnosť nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom

Platby nájomného a zálohových platieb služieb spojených s nájmom bude vykonávať nájomca v pravidelných mesačných splátkach do konca kalendárneho mesiaca za príslušný mesiac na základe tejto zmluvy bez fakturácie vo výške:

- nájomné 210,87 €/mesačne, podľa čl. III
  - úhrada za služby 55,00 €/ mesačne – podľa čl. IV
- Celkom mesačne: 265,87 €**

Úhrada nájomného a prevádzkových nákladov bude nájomcom uhradená na účet prenajímateľa IBAN: SK3602000000000001131192 BIC SUBASKBX.

Ročné zúčtovanie zálohových platieb prenajímateľ bude fakturovať. Nájomca je povinný vyúčtovaciu faktúru uhradiť prenajímateľovi v lehote jej splatnosti.

#### VI. Sankcie

1. Za nájomné a platby za služby spojené s nájmom neuhradené v termíne splatnosti a v správnej výške podľa nájomnej zmluvy bude prenajímateľ 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 €.

#### VII. Práva a povinnosti nájomcu

**/A/ Nájomca je povinný:**

1. Užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Platiť zmluvne dohodnuté nájomné spolu so službami spojenými s nájmom riadne a včas.

3. Udržovať nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnutý účel a zabezpečiť jeho bežnú údržbu a čistotu aj v jeho okolí. V prípade zanedbania povinnosti a zavinenia škody aj z nedbanlivosti uhradí výšku vzniknutej škody ihneď po jej vyčíslení.
4. Hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
5. Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Tiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, závadu, ktoré vzniknú na nebytových priestoroch a v prípade hrozby škody tejto zabrániť.
6. Stavebné úpravy, zmeny priestorov môže nájomca vykonávať iba po predchádzajúcom oboznámení a písomnom odsúhlasení prenajímateľom a na základe platného stavebného povolenia alebo iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie /zákon č. 50/1976 Zb./, pričom uvedené povolenia je povinný zabezpečiť nájomca.
7. Je povinný znášať obmedzenia v užívaní nebytového priestoru, ktoré sú spojené s činnosťou prenajímateľa /kultúrno-spoločenská činnosť/ a s realizáciou opráv a prác.
8. Udržovať prenajatý nebytový priestor po celú dobu nájmu v stave zodpovedajúcom bezpečnostným a hygienickým predpisom.
9. Umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov za účelom ich kontroly zariadení vrátane inventarizácie.
10. Zodpovedá za obsluhu technologického zariadenia osobami s predpísanou kvalifikáciou. Technologické zariadenia namontované v prenajímaných objektoch používať v súlade s ich určením a tým zabrániť poškodzovaniu majetku mesta a zabezpečiť bezpečnosť ich prevádzkovania. V prípade vzniku škody na majetku prenajímateľa, ktorá bola spôsobená ich nesprávnym, neodborným používaním alebo naopak ich nepoužívaním, nájomca zodpovedá za spôsobenú škodu v celom rozsahu ako aj za ostatné finančné postihy vzťahujúce sa k zanedbaniu povinností podľa tohto bodu.
11. Oznamovať prenajímateľovi písomne potrebu vykonania generálnych opráv, ktorých nevykonanie by spôsobilo značné škody na majetku mesta, a to v termíne do 30.9. príslušného kalendárneho roka na prevádzkové oddelenie prenajímateľa.
12. Je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na nehnuteľnosti v mieste na to určenom a schválenom prenajímateľom.
13. Je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu/prostriedky elektronickej ochrany a pod./.
14. Oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu najneskôr do 8 pracovných dní akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a iné.
15. Nájomca je povinný zabezpečiť bezpečnostné opatrenia na svojom pracovisku a v priestoroch prenajímateľa a súčasne sa zaväzuje pri užívaní priestorov objektu spojených s výkonom užívacieho práva podľa uzatvorenej zmluvy o prenájme a vykonávaní prác na svoje náklady zabezpečiť plnenie a dodržiavanie jednotlivých ustanovení § 6 až 9 a §18 zákona NR SR č.124/2006 Z.z., v platnom znení, ďalej ostatné všeobecné záväzné právne predpisy a technické normy na úseku BOZPO, ktorých sa jeho činnosť dotýka. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať pokyny prenajímateľa na úseku ochrany pred požiarom pre prenajaté priestory a urobiť také opatrenia, ktoré zabránia vzniku požiaru, alebo požiarne nebezpečnej situácii a zabezpečiť na svoje náklady plnenie povinností vyplývajúcich z ustanovení §4 až 9 Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č.121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v platnom znení.
16. Vrátiť nebytový priestor podľa tejto zmluvy v prípade skončenia nájomného vzťahu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## **/B/ Prenajíateľ je povinný:**

1. Odovzdať nájomcovi predmet nájmu a kľúče od predmetu nájmu najneskôr pri podpise tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru
3. 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.
4. Je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu.

## **VIII.**

### **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 prenajíateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti budú doručované na adresu prenajíateľa a nájomcu uvedené v tejto zmluvy.
2. Majetkové vysporiadanie medzi zmluvnými stranami sa uskutoční do 1 mesiaca po ukončení nájomného vzťahu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ 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 prenajíateľom nájomcovi do 28.2. príslušného roka, pričom nová výška nájomného sa bude uplatňovať od 1.1. daného roka, na ktorý sa dodatok vyhotovuje.

## **IX.**

### **Skončenie nájmu**

Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže ukončiť:

1. Písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Výpoveďou účastníkov bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace.
3. Výpoveďou prenajíateľa z dôvodu podľa § 9 ods.2 písm. a,b zák.č.116/1990 Zb. s dohodnutou výpovednou lehotou 1 mesiac. Počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Za účinné doručenie výpovede sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát neprevezme zásielku uloženú na pošte, aj keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Účinky doručenia výpovede nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi.

## **X.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Prenajíateľ s nájomcom sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov vo forme písomného dodatku.
2. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí platnosti nových všeobecne záväzných predpisov zosúladiť obsah zmluvy v lehote 30 dní od ich účinnosti.

3. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu nie je v čase podpísania zmluvy poistený.
4. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strane berú na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle ustanovenia §5a zákona č. 211/2000 Z.z.
6. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 exemplároch, 2 x pre nájomcu a 3 x pre prenajímateľa
8. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, váženej a ničím neobmedzenej vôle na znak čoho ju podpisujú.

V Topolčanoch dňa 31.1.2017

Mestské kultúrne stredisko Topolčany  
správca majetku mesta Topolčany  
v zastúpení PhDr. Katarínou Baculákovou  
riaditeľkou MsKS

TOP FOODS TO, s.r.o.  
v zastúpení Milanom Moriczom - konateľom