

**Zmluva o nájme nebytových priestorov**  
uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme  
nebytových priestorov v znení nesk. predpisov

**Prenajímateľ:** **Správa kultúrnych a športových zariadení mesta Topoľčany**  
v zastúpení: PhDr. Katarínou Baculákovou, riaditeľkou  
Sídlo: Nám.L. Štúra č. 2357, 955 01 Topoľčany  
Bankové spojenie : VÚB, a.s. Topoľčany  
IBAN: SK3602000000000001131192 BIC: SUBASKBX  
IČO : 00 500 879  
DIČ : 2021248834  
/ďalej len „prenajímateľ“/

**Nájomca:** **J.R.K. Steel s.r.o.**  
Sídlo: Galvaniho 7/D, 821 04 Bratislava  
Štatutárny orgán: Juraj Krajčík, konateľ  
IČO: 47 663 375  
DIČ: 202 4059 356  
IČ DPH:  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:  
Registrácia: Obchodný register OS Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.:102706/B  
/ďalej len "nájomca"/

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb.v znení neskorších predpisov a na základe uznesenia MsZ  
v Topoľčanoch č. 636/24/2018 zo dňa 25.04.2018 túto

**n á j o m n ú z m l u v u .**

prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“ a každý samostatne aj ako „zmluvná strana“

**I.**

**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti v k. ú. Topoľčany – budovy futbalového štadióna súp. č. 1238 stojacej na pozemku parc. reg. C č. 918, zapísanej na LV č. 2354 ako vlastníctvo mesta Topoľčany.
2. Na základe výsledku OVS vyhodnotenej dňa 11.04.2018 prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť nebytových priestorov v kat. území Topoľčany nachádzajúcich sa v areáli futbalového štadióna - budove súp. č. 1238 stojacej na pozemku parc. reg. C č. 918, a to:
  - obchodné priestory o celkovej výmere 480,14 m<sup>2</sup> (hotelová časť, reštaurácia a kuchyňa na 1. poschodí a pohostinstvo na prízemí budovy);
  - skladové priestory o výmere 75,00 m<sup>2</sup>;
  - ostatný priestor o výmere 287,66 m<sup>2</sup>.Predmetom tejto zmluvy je aj vnútorné vybavenie, ktorého zoznam tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
3. Nájomca bude uvedený predmet zmluvy užívať za účelom prevádzky rýchleho občerstvenia, pohostinstva, ubytovne a izieb vyššieho štandardu.
4. Nájomca vyhlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť na určené účely a činnosti s tým súvisiacich, a tak ako to je uvedené v ponuke vyhodnotenej v rámci OVS.

**II.**

**Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.1.2021** do **30.04.2033**.

### III. Výška nájomného

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán na základe ponuky predloženej v OVS na prenájom predmetu tejto zmluvy a v súlade s ust. § 7 zák. č. 116/1990 Zb. na sumu **1.700,00 €/mesiac**, slovom: jedentisíc sedemsto Eur (užívacia plocha 480,14 m<sup>2</sup>, vykurovacia plocha 480,14 m<sup>2</sup>).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného platného k 31.12. bežného roka o kladnú hodnotu oficiálnej miery inflácie potvrdenú Štatistickým úradom SR. Úprava nájomného sa bude realizovať dodatkom k tejto nájomnej zmluve, ktorý bude predložený prenajímateľom nájomcovi, pričom nová výška nájomného sa bude uplatňovať od 1.1. daného roka, na ktorý sa dodatok vyhotovuje.

### IV. Úhrada za služby spojené s nájomom

1. Úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu nie je zahrnutá v nájomnom a uhrádza sa zálohovo nasledovne:

Náklady na dodávku elektrickej energie	7350 kw x 0,20 € = 1.470,00 €
Náklady na dodávku vody	1200 m <sup>3</sup> x 2,57 € = 3.084,00 €
Náklady na vykurovanie priestorov	480,14 m <sup>2</sup> x 8,30 € = 3.985,16 €
Náklady na prípravu TÚV	12 mesiacov x 51,00 € = 612,00 €

Spolu ročné zálohové platby za vymenované služby spojené s nájomom činia: **9.151,16 €**.

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 nájomom

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

- nájomné 1 700,00 €/mesačne - podľa čl. III
- úhrada za služby 762,60 €/ mesačne – podľa čl. IV

**Celkom mesačne: 2 462,60 €**

Úhrada nájomného a prevádzkových nákladov bude nájomcom uhradená na účet prenajímateľa IBAN: SK36020000000000001131192 BIC SUBASKBX variabilný symbol .....

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

2. Vzhľadom k technickým podmienkam v objekte sú ceny za poskytovanie služby stanovené po dohode zmluvných strán na základe kontrolných meraní a pomerným výpočtom z celkovej nameranej spotreby, elektrická energia má zabudované podružné meranie. Vyúčtovanie zálohových ročných platieb za dodávku elektrickej energie, vody, nákladov na vykurovanie priestorov a nákladov na prípravu TÚV bude vykonané prenajímateľom najneskôr do konca marca po skončení kalendárneho roka a nájomca je povinný uhradiť nadspotrebu oproti zmluvne dohodnutému množstvu do 15 dní po predložení vyúčtovacej faktúry. Na základe uskutočnených meraní sa upraví výška spotreby a úhrady poplatkov za vykurovanie priestorov a prípravy TÚV nájomcovi do konca marca po ukončení kalendárneho roka.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku paušálnych poplatkov za poskytované služby pri každom zvýšení cien energií. Nájomca sa zaväzuje túto zdôvodniteľnú úpravu akceptovať vo forme písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý po prerokovaní s prenajímateľom odsúhlasí.

4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo ročne prehodnocovať výšku nájomného. Nájomné sa upraví o oficiálne priznanú mieru inflácie po odsúhlasení primátorkou mesta v porade vedenia. Nájomca sa zaväzuje túto zdôvodniteľnú úpravu akceptovať vo forme písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý po prerokovaní s prenajímateľom odsúhlasí.
5. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné a zálohové ročné platby alebo inú zročnú pohľadávku voči prenajímateľovi v stanovenom termíne a v správnej výške, má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu 1% dlžnej sumy a je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej nariadením Vlády SR č. 87/1995 Z. z. Nájomca je povinný do 30 dní po doručení faktúry na zmluvnú pokutu a úrok z omeškania uhradiť faktúru na účet prenajímateľa.

## **VI. Sankcie**

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.

## **VII. Práva a povinnosti nájomcu**

### **/A/ Nájomca je povinný:**

1. Užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel podnájmu.
2. Platiť zmluvne dohodnuté nájomné spolu s úhradami za služby 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 neprimeraným užívaním priestorov podnájmomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
5. Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, závady, ktoré vzniknú na nebytových priestoroch a v prípade hrozby škody tejto zabrániť.
6. Stavebné úpravy, prípadne zmeny priestorov nad rámec stavebných úprav schválených v návrhu predloženom v OVS, môže nájomca vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe povolenia stavebného úradu (stavebné povolenie, ohlásenie). Návrh schválených stavebných úprav tvorí prílohu č. 4 tejto nájomnej zmluvy.
7. Udržovať prenajatý nebytový priestor po celú dobu nájmu v stave zodpovedajúcom bezpečnostným a hygienickým predpisom.
8. Umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov za účelom kontroly.
9. 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 mesta, 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 povinnosti podľa tohto bodu.
10. Je oprávnený umiestniť označenie prevádzky na budove súp. č. 1238 na mieste na to určenom a schválenom nájmomcom.
11. Je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu /prostriedky elektronickej ochrany a pod./.
12. Oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu najneskôr do 8 pracovných dní akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, prípadne iné.
13. 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 nájme 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.

14. Vrátiť nebytový priestor podľa tejto zmluvy po skončení nájomného vzťahu v stave zodpovedajúcom vykonaným stavebným úpravám v rozsahu podľa prílohy č. 4 tejto nájomnej zmluvy 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. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol, prílohou ktorého bude aj fotodokumentácia aktuálneho stavu.
2. Zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
3. Udržiavať na svoje náklady nebytový priestor v stave v akom ho nájomcovi odovzdal; to znamená podľa špecifikácie v zmluve znášať tie udržiavacie náklady a náklady na odstránenie závad, ktoré by mohli brániť alebo bránia nájomcovi riadne užívať nebytový priestor (zatekanie, poruchy na potrubiach, vo vedení a pod.).

### **VIII. Osobitné dojednania**

1. prenajíateľ týmto dáva súhlas so stavebnými úpravami alebo inými úpravami predmetu nájmu v hodnote 100.000,- €, ktoré vykoná J.R.K. Steel s.r.o. na vlastné náklady. Nákras a rozpočet schválených stavebných úprav tvorí prílohu č. 4 tejto nájomnej zmluvy.
2. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že schválené stavebné úpravy predmetu nájmu v rozsahu predloženom v rámci OVS na nájom týchto priestorov vykoná nájomca v termíne do **30.04.2019**.
3. Nájomca sa týmto zaväzuje, že v súlade s podmienkami OVS po skončení nájmu daruje investíciu /schválené stavebné úpravy v hodnote 100.000,- €/ vloženie do predmetu nájmu mestu Topoľčany ako vlastníčkovi predmetu nájmu.
4. Prenajíateľ súhlasí s tým, že nájomca si uplatní vo svojom účtovníctve príslušné účtovné odpisy, zodpovedajúce hodnote ukončovacích prác nájomcu v predmete nájmu, vykonaných na náklady nájomcu. Prenajíateľ potvrdzuje zaradenie predmetnej nehnuteľnosti do 6. odpisovej skupiny.
5. Prenajíateľ dáva týmto súhlas nájomcovi, aby tento požiadal o vydanie stavebného povolenia, resp. ohlásenia stavebných úprav pre úpravu predmetných nebytových priestorov v rozsahu vyznačenom na nákrase tvoriacom prílohu č. 4 tejto zmluvy.
6. V prípade vzniku škody na majetku prenajíateľa v súvislosti s touto zmluvou sa nájomca zaväzuje túto škodu bezodkladne nahradiť prenajíateľovi vo forme uvedenia do pôvodného stavu alebo v peňažnej forme podľa rozhodnutia prenajíateľa. V prípade vzniku environmentálnej záťaže na predmete nájmu v súvislosti s touto zmluvou je nájomca zodpovedný za jej úplné odstránenie na vlastné náklady.
7. 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 záhlaví tejto zmluvy.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že majetkové vysporiadanie medzi zmluvnými stranami sa uskutoční do 1 mesiaca po ukončení nájomného vzťahu.
9. Prenajíateľ oznamuje nájomcovi, že **kontaktnou osobou objektu je Ing. Tomáš Fabo**, ktorý bude telefonicky (tel. č. **0940 987 372**), resp. osobne kedykoľvek k dispozícii, keď sa vyskytne porucha, resp. potreba opráv.
10. Prenajíateľ zároveň súhlasí s tým, aby si nájomca inštaloval na svoje náklady pobočkovú telefónnu ústredňu a zriadil pevný, resp. mobilný vývod verejnej dátovej siete (VdS), ako aj priame telefónne linky. Zároveň sa týmto zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku nevyhnutnú a potrebnú súčinnosť, vyžadovanú za stranu vlastníka nehnuteľnosti pre možnosť inštalácie týchto vyššie menovaných telekomunikačných liniek, nevyhnutných pre zabezpečenie výkonu činností nájomcu podľa dojednaní tejto zmluvy.

## IX. Skončenie nájmu

Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže ukončiť:

1. Uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Výpoveďou zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 zák. č.116/1990 Zb. v znení nesk. predpisov s dohodnutou výpoveďnou lehotou 1 mesiac.
4. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov:
  - a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým v Čl. I tejto zmluvy;
  - b) ak nájomca nevykoná investíciu dohodnutú v Čl. VIII tejto zmluvy v termíne do 30.04.2019.Dohodnutá výpoveďná lehota je v tomto prípade 1 mesiac.
5. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Za účinné doručenie výpovede sa považuje aj odmietnutie jej 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. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán vo forme číslovaných dodatkov k tejto zmluve.
2. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu nie je v čase podpísania zmluvy poistený.
3. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strane berú na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle ustanovenia §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o slobode informácií“).
5. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v 3 exemplároch, 2 x pre nájomcu a 1 x pre prenajímateľa. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a vyhlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle na znak čoho ju podpisujú.
7. Nájom nebytových priestorov uvedených v čl. I. tejto zmluvy vrátane odsúhlasených stavebných úprav bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Topolčanoch dňa 25.04.2018 uznesením č. 636/24/2018, ktoré tvorí prílohu č. 5 tejto zmluvy.

Prílohy:

1. Podmienky OVS
2. Zápisnica z otvárania ponúk a vyhodnotenia OVS
3. Zoznam vnútorného vybavenia nebytových priestorov
4. Rozpočet a nákras schválených stavebných úprav
5. Uznesenie MsZ č. 636/24/2018

V Topolčanoch dňa 30.12.2020

.....  
Správa kultúrnych a športových zariadení  
mesta Topolčany  
v zastúpení PhDr. Katarínou Baculákovou  
riaditeľkou

.....  
J.R.K. Steel s.r.o.  
v zastúpení Jurajom Krajčíkom  
konateľom