

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení  
nesk. predpisov  
č. 125/2017

medzi

**Prenajímateľom:** Mesto Topoľčany v zastúpení Ing. Petrom Balážom, primátorom  
Sídlo: Nám. M. R. Štefánika 1/1, 955 01 Topoľčany  
Bankové spojenie: VÚB a.s., Topoľčany  
Číslo účtu: SK23 0200 0000 0000 0022 7192 BIC: SUBASKBX  
IČO: 00 311 162  
DIČ: 2021248537  
/ ďalej len „prenajímateľ“/

a

**Nájomca** : Mestské služby Topoľčany, s.r.o., v zastúpení  
Ing. Peter Žembera, konateľ spoločnosti  
Sídlo spoločnosti: Nám. M. R. Štefánika 1/1, 955 01 Topoľčany  
Bankové spojenie: VÚB a.s. pobočka Topoľčany  
Číslo účtu: SK49 0200 0000 0026 23092756  
IČO: 44 818 378  
Výpis z Obchodného registra Okresného súdu v Nitre, vložka č. 24871/N zo  
dňa 15.07.2009  
/ ďalej len nájomca/

## I.

### Predmet a účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory - WC o výmere 51,10 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa na Nám. M. R. Štefánika, parc. reg. C č. 2 a časť nebytových priestorov - WC v budove autobusovej stanice súp. č. 4167 na Ul. Hollého v Topoľčanoch o výmere 60,90 m<sup>2</sup> vrátane vnútorného vybavenia obsiahnutého v prílohe č. 1 k tejto zmluve.

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

Uvedený predmet nájmu bude nájomcom využívaný na účely prevádzkovania verejných WC.

## II.

### Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.01.2018.

## III.

### Výška nájmu, splatnosť a spôsob platenia

Výška nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle Zásad o hospodárení s majetkom mesta Topoľčany, Príloha č.1, Článok 5, bod 6 v súlade s uznesením MsZ č. 531/20/2017 zo dňa 08.11.2017 za symbolické nájomné vo výške **1 €/rok**.

Platby nájomného sa budú vykonávať pravidelne raz ročne bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov na č. ú. SK23 0200 0000 0000 0022 7192 VÚB Topoľčany vždy do 31. januára príslušného roka.

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

##### **(A)Nájomca je povinný:**

1. Užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Platiť zmluvne dohodnuté nájomné a ostatné zmluvne dohodnuté 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľovi akúkoľvek škodu, závady, ktoré vzniknú na nebytových priestoroch a v prípade hrozby škody tejto zabrániť.
7. 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 roku na odbore OSMS MsÚ Topoľčany. 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 prenajímateľom 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 prenajímateľovi akékoľvek záväzky alebo škoda, nájomca sa zaväzuje tieto záväzky a škodu vyrovnáť v plnom rozsahu.
9. 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 nájomnej zmluvy 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.

10. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému subjektu vrátane 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 prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 8 pracovných dní akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, adresy, sídla, právnej formy podnikania, 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 odovzdávajúcom protokole spísanom zmluvnými stranami. V prípade zistenia rozdielneho 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. Nájomca je povinný prenajaté priestory udržiavať v takom stave a čistote, ktorý zodpovedá bezpečnostným predpisom a danému účelu.
20. Nájomca je povinný zabezpečiť sprístupnenie AS a podchodu pod AS pre verejnosť nasledovne: v čase od 5<sup>30</sup> do 22<sup>00</sup> – počas pracovných dní a v čase od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup> – v sobotu, nedeľu, štátne sviatky a dni pracovného pokoja.
21. Nájomca je povinný zabezpečiť sprístupnenie budovy AS pre firmu ARRIVA Nitra a.s. v čase štátnych sviatkov a v dňoch pracovného pokoja od 5<sup>30</sup> do 8<sup>00</sup>, v ktorom nebude AS sprístupnená verejnosti. Náklady, ktoré vzniknú nájomcovi z titulu povinnosti uvedenej v tomto bode, bude nájomca prenajímateľovi fakturovať štvrťročne samostatnou faktúrou.
22. Nájomca zabezpečí upratovanie vstupnej haly, zádveria a blízkeho okolia budovy autobusovej stanice na vlastné náklady.
23. Nájomca je povinný zabezpečiť prevádzkovú dobu WC na Nám. M. R. Štefánika pre verejnosť takto: pondelok – piatok od 9<sup>00</sup> do 17<sup>00</sup>, sobota od 8<sup>00</sup> do 12<sup>00</sup>, nedeľa zatvorená. Nájomca je povinný zabezpečiť prevádzkovanie WC aj mimo vyššie uvedenej prevádzkovej doby na základe požiadavky prenajímateľa.
24. Nájomca **1x štvrťročne spracuje ekonomické vyhodnotenie prevádzky WC** a zašle ho prenajímateľovi vždy do 15-teho dňa nasledujúceho štvrťroka. Ekonomické vyhodnotenie bude obsahovať:
  - *nákladovú časť* - mzdy pracovníčok vo WC, príspevok na stravovanie, odvody za pracovníčky
    - materiálové náklady na prevádzku WC, upratovanie WC
    - režijné náklady súvisiace s prevádzkou (PHM, kontrola pracovníkov na WC, odvoz denných tržieb) – 66 €/mesiac
  - *príjmovú časť* – tržba za používanie WC

Pokiaľ nákladová položka bude väčšia ako príjmová, rozdiel nájomca vyfakturuje samostatnou faktúrou prenajímateľovi. Pokiaľ nákladová položka bude nižšia ako príjmová, rozdiel nájomca uhradí na účet prenajímateľa.

**(B)Prenajímateľ:**

1. Je povinný uhrádzať prevádzkové náklady súvisiace s prevádzkou verejných WC na základe samostatných zmlúv s dodávateľmi týchto médií.
2. Je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu a kľúče od predmetu nájmu najneskôr pri podpise tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
4. 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.

**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. Prenajímateľ môže upraviť výšku nájomného o oficiálnu mieru inflácie priznanú Štatistickým úradom SR. Úprava nájomného sa bude realizovať dodatkom k nájomnej zmluve uzatvoreným do 28.2. príslušného roku s tým, že zmluva bude účinná od 1.1.príslušného roku.
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.

## **IX.**

### **Závěrečné ustanovenia**

1. Prenajíateľ 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 prenajíateľa.
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 na webovom sídle prenajíateľa.

V Topoľčanoch, dňa 16.11.2017

**Mesto Topoľčany**  
v zastúpení **Ing. Petrom Balážom**  
primátorom mesta, v. r.

**Mestské služby Topoľčany, s. r. o.,**  
v zastúpení **Ing. Petrom Žemberom**  
konateľom spoločnosti, v. r.