

Nájomná zmluva

o nájme nebytových priestorov a pozemku

č. NZ_152/2025

Prenajímateľ: mesto Topoľčany

v zastúpení JUDr. Alexandrou Gieciovou, primátorkou
Sídlo: M. R. Štefánika 1/1, 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

Nájomca: Mestské služby Topoľčany, s.r.o.

Sídlo: Topoľčany, Nám. M. R. Štefánika 1/1
Štatutárny zástupca : Mgr. Martin Bucko, konateľ
IČO: 44 818 378
DIČ: 2022854053
IČ DPH: SK 2022854053
Bankové spojenie: VÚB Topoľčany
Číslo účtu: SK49 0200 0000 0026 23092756
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra Oddiel Sro, vložka
číslo 24871/N (ďalej len „Prevádzkovateľ“)
/ďalej len „nájomca“/

uzatvárajú podľa § 663 a násl. Obč. zákonníka č. 40/64 Zb. a zák. č. 116/1990 Zb. túto
n á j o m n ú z m l u v u.

I.

Predmet a účel nájmu

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na ul. Železničarskej v Topoľčanoch, zapísanej na LV č. 2354, parc. č. 473/2, 473/6, 473/7 a 473/3 súp. č. 2891 v k.ú. Topoľčany.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu:

- Pozemok – parc. č. 473/2 o výmere 933 m²
- Tenisové kurty - parc. č. 473/7 vo výmere 1305 m²
- Terasa – parc. č. 473/6 o výmere 88 m²
- Nebytový priestor o výmere 52,54 m² (obchodný priestor 21,71 m², skladový priestor 5,16 m², ostatný priestor (WC, šatne) 25,67 m²), súp. č. 2891 na parc. č. 473/3

Uvedený predmet nájmu bude nájomcom využívaný na rekreačné a športové účely a služby. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov a pozemkov riadne oboznámený a nie sú mu známe žiadne vady, ktoré by bránili využitiu predmetu nájmu na dohodnutý účel. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel a v takomto stave sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať počas celej doby nájmu.

Nájomná zmluva sa uzatvára v zmysle uznesenia **MsZ č. 487/17/2025 zo dňa 28.04.2025**, ktoré je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

II.

Doba platnosti

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.05.2025.

III.

Výška nájomného

Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta Topoľčany a v súlade s uznesením MsZ č. **487/17/2025** zo dňa 28.04.2025 vo výške **3 500,- €** ročne nasledovne:

a/ pozemok za cenu **2 322,- €/rok**

b/ nebytový priestor za cenu **1 178,- €/rok**.

Ročné nájomné činí **3 500,- €, slovom tritisícpäťsto eur**.

Štvrťročné nájomné vo výške **875,- €** je splatné do 15.dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroku a nájomca je povinný poukazovať finančné prostriedky na účet číslo SK23 0200 0000 0000 0022 7192 VÚB Topoľčany.

Nájomné za rok 2025 vo výške 2 333,33 € je nájomca povinný uhradiť nasledovne:

za mesiace máj a jún € do 15.5.2025 a za 3. a 4. štvrťrok vo výške 875,- € do 15.dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroku.

IV.

Úhrada za služby spojené s nájomom

Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi preukázané náklady na služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov a pozemkov, a to vodné, stočné, voda z povrchového odtoku na základe faktúry vystavenej dodávateľom. Vyúčtovanie sa uskutoční po doručení vyúčtovacej faktúry od dodávateľa poskytovanej služby. Poplatok za odvoz komunálneho odpadu bude nájomca hradiť priamo mestu Topoľčany. Faktúry za elektrickú energiu bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi, s ktorým bude mať uzatvorenú zmluvu.

V.

Sankcie

1. Za nájomné neuhradené v termíne a v správnej výške podľa nájomnej zmluvy si môže mesto uplatňovať voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nar.vl.č.87/1995 Z.z..
2. V prípade neuhradenia dlžnej sumy ani v dodatočnej lehote 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľ môže uplatniť voči nájomcovi /fyzické a právnické osoby/ jednorazovú zmluvnú pokutu vo výške 1% z dlžnej sumy, minimálne 166,- €.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

(A)Nájomca:

1. Je povinný platiť dojednané nájomné riadne a včas.
2. Je povinný užívať predmet nájmu len na účel ktorý bol dohodnutý a je uvedený v čl. I. tejto zmluvy.
3. Je povinný udržiavať nebytový priestor a pozemok v stave spôsobilom, na ktorý sa prenája. V prípade zanedbania povinnosti a spôsobenia škôd z nedbanlivosti, bude tieto hradiť podľa miery zavinenia.
4. Je povinný udržiavať prenajaté priestory po celú dobu nájmu v stave zodpovedajúcom bezpečnostným, protipožiarnym a hygienickým predpisom a zodpovedá za ich dodržiavanie. Zaväzuje sa spolupracovať s prenajímateľom pri zabezpečovaní opatrení civilnej ochrany v rozsahu podľa zák. č. 42/1994 Z.z. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
5. Nájomca zodpovedá za to, že prevádzkovanie činnosti, na ktoré má prenajatý priestor, je v súlade so všetkými právnymi predpismi.
6. Je povinný hradiť na vlastné náklady bežnú údržbu a drobné opravy, obvyklé (bežné) udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v prenajatých priestoroch.

7. Je povinný 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.
8. Je povinný bez zbytočného odkladu od zistenia oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, závary, ktoré vzniknú na nebytových priestoroch a v prípade hrozby škody tejto zabrániť.
9. Je povinný 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 OSMM MsÚ Topoľčany. Generálne opravy sú: výmena okien, zateplenie obvodového plášťa a strechy, rekonštrukcia vykurovacej sústavy, strechy a bleskozvodu, výmena rozvodov elektrickej energie, vody, kanalizácie.
10. Je povinný oznámiť prenajímateľovi 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.
11. Je povinný vrátiť prenajatý 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 bude uvedený v odovzdávajúcom 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.
12. Je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov za účelom ich kontroly vrátane vykonania inventarizácie v prítomnosti nájomcu.
13. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi každú poistnú udalosť na predmete nájmu.
14. 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.
15. Nie je oprávnený zriadiť v predmete nájmu sídlo alebo miesto podnikania ani nie je oprávnený dať súhlas k týmto úkonom inému subjektu.
16. Je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom a logom (vrátane svetelného označenia) na fasáde budovy po predchádzajúcom súhlase pamiatkového úradu.
17. Je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (prostriedky elektronickej ochrany a pod.)
18. Nájomca môže umiestniť obchodné nápisy a reklamy na objekte a prenajatých priestoroch len so súhlasom prenajímateľa.
19. Nájomca môže stavebné úpravy a zmeny priestorov vykonávať iba po predchádzajúcom oboznámení a písomnom odsúhlasení prenajímateľom a na základe platného stavebného povolenia alebo iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Nájomca nemá nárok na poskytnutie akejkoľvek zľavy na nájomnom za stavebné úpravy vykonané v predmete nájmu. Prípadné investície do nebytových priestorov sú schvaľované mestom, kompetencia na schvaľovanie je určená podľa čl. 5 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Topoľčany, buď mestským zastupiteľstvom alebo primátorkou. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný darovať zrealizovanú investíciu do majetku mesta alebo uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu. 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 vyrovnať v plnom rozsahu.

(B) Prenajímateľ:

1. Je povinný zabezpečiť riadne poskytovanie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov a nerušené užívanie prenajatého priestoru nájomcom.

2. Je oprávnený prevádzať kontrolu prenajatých priestorov.
3. Je povinný 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.
4. Je povinný odovzdať nájomcovi kľúče od predmetu nájmu najneskôr pri podpise tejto zmluvy.

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 najneskôr 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

Nájomná zmluva sa končí:

1. dohodou
2. výpoveďou

Prenajímateľ a nájomca môže písomne vypovedať NZ uzatvorenú na dobu neurčitú podľa § 10 Zák.č.116/1990Zb. s 3 - mesačnou výpovednou lehotou bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota začína plynúť 1.dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť alebo doplniť len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán vo forme číslovaných dodatkov k tejto zmluve.
2. 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.
3. Nájomná zmluva je vyhotovená v 5 exemplároch, 1x pre nájomcu a 4x pre prenajímateľa.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle ustanovenia §5a zákona číslo 211/2000 Z. z.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

V Topolčanoch dňa 29.4.2025

Prenajímateľ:
mesto Topolčany
JUDr. Alexandra Gieciová – primátorka

Nájomca:
Mestské služby Topolčany, s.r.o.
Mgr. Martin Bucko - konateľ

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V TOPOĽČANOCH

Uznesenie číslo 487/17/2025
17. zasadnutie mestského zastupiteľstva, konané dňa
28. apríla 2025

Návrh na schválenie prenájmu pozemkov a nebytových priestorov v Mestskom parku – areál tenisových kurtov spoločnosti Mestské služby Topoľčany, s.r.o.

Mestské zastupiteľstvo v Topoľčanoch

A. berie na vedomie

1. Návrh na schválenie prenájmu pozemkov a nebytových priestorov v Mestskom parku – areál tenisových kurtov na Železničiarkej ulici v Topoľčanoch spoločnosti Mestské služby Topoľčany, s.r.o.
2. Uznesenie Komisie pre legislatívu, financie, majetok a podnikanie MsZ

B. schvaľuje

1. Dočasnú prebytočnosť nehnuteľného majetku – pozemkov a nebytových priestorov v Mestskom parku – areál tenisových kurtov na Železničiarkej ulici v Topoľčanoch, v kat. území Topoľčany, zapísaných na LV č. 2354, a to:
 - a) Pozemok – parc. reg. „C“ č. 473/2 o výmere 933 m²
 - b) Tenisové kurty - parc. reg. „C“ č. 473/7 vo výmere 1305 m²
 - c) Terasa – parc. reg. „C“ č. 473/6 o výmere 88 m²
 - d) Nebytový priestor o výmere 52,54 m² (obchodný priestor 21,71 m², skladový priestor 5,16 m², ostatný priestor (WC, šatne) 25,67 m²), súp. č. 2891 na parc. reg. „C“ č. 473/3

2. Prenájom pozemkov a nebytových priestorov v Mestskom parku – areál tenisových kurtov na Železničiarkej ulici v Topoľčanoch, v kat. území Topoľčany, zapísaných na LV č. 2354, a to:

- a) Pozemok – parc. reg. „C“ č. 473/2 o výmere 933 m²
- b) Tenisové kurty - parc. reg. „C“ č. 473/7 vo výmere 1305 m²
- c) Terasa – parc. reg. „C“ č. 473/6 o výmere 88 m²
- d) Nebytový priestor o výmere 52,54 m² (obchodný priestor 21,71 m², skladový priestor 5,16 m², ostatný priestor (WC, šatne) 25,67 m²), súp. č. 2891 na parc. reg. „C“ č. 473/3,

nájomcovi Mestské služby Topoľčany, s.r.o., Nám. M. R. Štefánika 1/1, Topoľčany ako dôvod hodný osobitného zreteľa v zmysle ust. §-u 9aa ods.2 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. v pl. znení, ktorý MsZ v Topoľčanoch schvaľuje trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov. Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu neurčitú od 01.05.2025. Výška ročného nájomného za prenájom nebytových priestorov je 1 178,- € a výška ročného nájomného za prenájom pozemkov je 2 322,- €. Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že na nájom majetku mesta bola minimálne dvakrát vyhlásená obchodná verejná súťaž, táto bola neúspešná a o nájom majetku mesta prejavil záujem konkrétny nájomca.

JUDr. Alexandra Gieciová
primátorka mesta