Zmluva o nájme nebytových priestorov

Uzatvorená v zmysle zák. č. 116/1990 zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mestské služby Topoľčany, s.r.o.**
Štatutár: Mgr. Martin Bucko, konateľ
Sídlo: Nám. M. R. Štefánika 1/1, 955 01 Topoľčany
IČO: 44 818 378
DIČ: 2022854053
IČ DPH: SK2022854053
Bankové spojenie: VÚB Topoľčany
Číslo účtu: SK49 0200 0000 0026 2309 2756 BIC SUBASKBX
Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, vložka č. 24871/N
/ďalej len „**prenajímateľ**“/

Nájomca: **Sociálny podnik mesta Topoľčany, s. r. o.**
Štatutárny orgán: Mgr. Matej Stručka, konateľ
Sídlo: Nám. Ľ. Štúra 2357/2, 955 01 Topoľčany
IČO: 55 975 500
DIČ: 2122149095
IČ DPH: SK2122149095
Bankové spojenie: VÚB Topoľčany
Číslo účtu: SK43 0200 0000 0049 0724 2559 BIC SUBASKBX
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro vložka č. 62311/N
/ďalej len „**nájomca**“/

Čl. II.
Predmet a účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v sklade a administratívnej budove so súpisným číslom 4089, zapísané na LV č. 5170 ako sklad a administratívna budova. Nebytové priestory sa nachádzajú na pozemkoch na ul. B. Němcovej v Topoľčanoch, zapísaných na LV č. 5170 s parc. č. 4290/11, 4290/15, 4290/18, 4290/19 v k.ú. Topoľčany.
Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor v horeuvedenej nehnuteľnosti v rozsahu 450 m^2 /ďalej len „**predmet nájmu**“/.
Predmet nájmu bude nájomcom využívaný ako prevádzková budova.
Podmienky nájmu bližšie upravujú ďalšie články tejto zmluvy.

Čl. III.
Doba nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v čl. II na dobu neurčitú od 27.10.2026 pri dodržaní dohodnutých zmluvných podmienok.

Čl. IV.
Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

Výška nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán s prihliadnutím na hodnotu predmetu nájmu, jeho polohu a spôsob využitia.

Mesačné nájomné je **3 000,00 €** plus **DPH** vo výške **690,00 €**, teda celkové mesačné nájomné predstavuje sumu **3 690,00 €** s **DPH**, **slovom: tritisícšesťstodeväťdesiat eur.** V prípade zmeny sadzby DPH sa táto suma upraví o aktuálnu sadzbu automaticky.

Prvú platbu nájomného vo výške **500,00 €** plus **DPH** vo výške **115,00 €**, teda spolu vo výške **615,00 €** za mesiac október 2026 uhradí nájomník prevodom na účet prenajímateľa uvedený v Čl. I. tejto zmluvy do konca mesiaca novembra 2026. Následne bude vykonávať platby nájomného s mesačnou periodicitou vo výške **3 000,00 €** plus **DPH** vo výške **690,00 €**, teda spolu vo výške **3 690,00** prevodom na účet prenajímateľa do konca mesiaca nasledujúceho po skončení mesiaca, v ktorom trval nájomný vzťah.

Čl. V.
Úhrada za služby spojené s nájmom

Služby spojené s nájmom – spotreba elektrickej energie, tepla, vody a internetu sú zahrnuté v cene nájmu.

Čl. VI.
Práva a povinnosti zmluvných strán

Nájomca:

1. Nájomca sa zaväzuje, že v dobe nájmu plne zodpovedá za poškodenie alebo odcudzenie majetku prenajímateľa.
2. Užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu. Pokiaľ nájomca bude chcieť nebytový priestor využívať na iný účel ako je uvedený v čl. II., je v zmysle zákona č. 25/2025 Z. z. (stavebný zákon) v platnom znení, povinný, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa zabezpečiť si na vlastné náklady zmenu účelu využitia nebytového priestoru.
3. Platiť zmluvne dohodnuté nájomné a ostatné úhrady riadne a včas.
4. Udržiavať 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.
5. 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.
6. 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.
7. Najneskôr do 24 hodín od zistenia oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, závady, ktoré vzniknú na nebytových priestoroch a v prípade hrozby škody tejto zabrániť.
8. Oznamovať prenajímateľovi písomne potrebu vykonania generálnych opráv, ktorých nevykonanie by spôsobilo značné škody na majetku prenajímateľa. Generálne opravy sú napríklad: výmena okien, zateplenie obvodového plášťa a strechy, rekonštrukcia vykurovacej sústavy, strechy a bleskozvodu, výmena rozvodov elektrickej energie, vody, kanalizácie.
9. 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 vyrovnať v plnom rozsahu.
10. Udržiavať prenajatý nebytový priestor po celú dobu nájmu v stave zodpovedajúcom bezpečnostným, protipožiarnym a hygienickým predpisom a zodpovedá za ich dodržiavanie. Zaväzuje sa spolupracovať s nájomcom 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 nájomcovi uložené.
11. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému subjektu.
12. Je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom.
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 obchodného mena, adresy, sídla, konateľstva, bankové spojenie, vstup do likvidácie, vyhlásenie konkurzu na majetok nájomcu, nariadenie exekúcie.
15. 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 vrátane

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.

16. Umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov za účelom ich kontroly, vrátane vykonania inventarizácie v prítomnosti nájomcu.
17. Nájomca je povinný najneskôr do 24 hodín odkedy sa o nej dozvedel, oznámiť prenajímateľovi každú poistnú udalosť na predmete nájmu.

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 predmetu nájmu.
3. Je povinný zabezpečiť vykonávanie pravidelných revízií vyhradených technických zariadení, vykonávanie vopred ohlásených generálnych opráv a odstraňovanie závad, ktorých vykonávanie nenáleží k povinnostiam podnájomníka.
4. 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 nie je v čase uzatvorenia tejto zmluvy poistený.

Čl. 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 28.2. 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.

Čl. VIII.
Skončenie nájmu

Nájomný vzťah sa podľa tejto zmluvy môže skončiť:

1. Písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Výpoveďou prenajímateľa zo zákonných dôvodov podľa § 9 ods. 2 písm. a) a b) zák. č. 116/1990 Zb. s dohodnutou výpovednou lehotou 1 mesiac.
3. Výpoveďou danou zmluvnou stranou bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace.
4. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Jednostranným odstúpením nájomcu od zmluvy pri porušení povinností nájomcu uvedených v článku V., časť Nájomca, body 2., 3. (ak nájomca mešká s úhradou o viac ako 30 dní), 4., 5., 6., 7.
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 doručenú 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.

Čl. IX.
Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného v prípade zmien platných právnych predpisov.
2. Túto zmluvu je možné meniť alebo doplniť len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán vo forme číslovaných dodatkov k tejto zmluve.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nebola pri podpise tejto zmluvy obmedzená.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.

V Topoľčanoch, dňa 26.10.2026

....

prenajímateľ nájomca