

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

NZ_169/2023

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

Prenajímateľom: mesto Topoľčany

v zastúpení JUDr. Alexandrou Gieciovou, primátorkou

Sídlo: M. R. Štefánika 1/1, 955 01 Topoľčany

Bankové spojenie: VÚB a.s., 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

Nájomcom:

Panta Rhei, s.r.o.

v zastúpení Ladislavom Bődökom, konateľom spoločnosti

Ing. Igorom Mrvom, konateľom spoločnosti

Sídlo: Kúpeľná 2, 932 01 Veľký Meder

Bankové spojenie: Poštová banka

Číslo účtu: SK44 6500 0000 0000 2053 8342 BIC: POBNSKBA

IČO: 31 443 923

DIČ: 2020367316

IČ DPH: SK2020367316

Výpis z OR OS Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 3243/T

/ďalej len „nájomca“/

I.

Predmet a účel nájmu

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na Nám.M.R.Štefánika v Topoľčanoch, zapísanej na LV č.2354 ako stavba súp.č.1, na pozemku parc.č.12, v k.ú. Topoľčany. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť nebytového priestoru o celkovej výmere 160,02 m², z toho Kníhkupectvo vo výmere 92,15 m², iné obchodné priestory vo výmere 44,23 m², skladové priestory vo výmere 19,56 m² a ostatné priestory vo výmere 4,08 m².

Predmet nájmu sa nachádza na prízemí budovy Radnice napravo od hlavného vchodu do podbránia Radnice z námestia M.R.Štefánika.

Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov 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.

Uvedený predmet nájmu bude nájomcom využívaný na obchodnú činnosť, ktorou je prevádzkovanie kníhkupectva s doplnkovým (neknižným) tovarom podľa konceptu Panta Rhei.

Nájomná zmluva sa uzatvára v zmysle uznesenia **MsZ č. 159/6/2023 zo dňa 21.06.2023** ako dôvod hodný osobitného zreteľa v zmysle §-u 9a ods.9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. Osobitný zreteľ spočíva v tom, že nájomca bude v rámci svojej činnosti rozvíjať spoluprácu s mestom, s Mediálnou a kultúrnou spoločnosťou mesta Topoľčany, s Univerzitou tretieho veku a školami na území mesta Topoľčany, a to v oblasti podpory vzdelávania, kultúry a spoločenského života. Osobitný zreteľ spočíva zároveň v záujme zachovania reprezentatívneho účelu užívania uvedených priestorov budovy Radnice, ktorá je národnou kultúrnou pamiatkou SR.

II.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.07.2023 do 31.03.2027 pri dodržaní dohodnutých zmluvných podmienok s možnosťou jednostranného predĺženia doby nájmu zo strany nájomcu (opcia) o 5 rokov, s tým, že predĺženie je nájomca oprávnený využiť dva krát

po sebe o 5 rokov. Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená požadovať potvrdenie predĺženia doby nájmu podľa tohto bodu dodatkom.

Nájomca je povinný písomne uplatniť opciu na ďalšie obdobie u prenajímateľa najneskôr v lehote 6 mesiacov pred uplynutím dohodnutej doby nájmu; opcia sa považuje za včas uplatnenú aj v prípade, ak je v posledný deň uvedenej lehoty oznámenie o predĺžení doby nájmu podané nájomcom na poštovú prepravu (dôležitý deň odoslania podľa pečiatky na pošte). O uplatnení opcie bude prenajímateľ informovať Mestské zastupiteľstvo v Topoľčanoch.

III.

Výška nájmu, splatnosť a spôsob platenia

Výška nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta Topoľčany a uznesenia MsZ č. 159/6/2023 zo dňa 21.06.2023 príloha č.1, článok 1, bod 2 od **01.07.2023** nasledovne:

Obchodný priestor	136,38 m²	á 82,55 €/m²/rok	= 11 258,17 €
Skladový priestor	19,56 m ²	á 30,39 €/m ² /rok	= 594,43 €
Ostatný priestor	4,08 m ²	á 10,86 €/m ² /rok	= 44,31 €
Spolu:			11 896,91 €/rok

Ročné nájomné v celkovej výške 11 896,91 €, slovom jedenásťtisícosemsto deväťdesiat šesť 91/100 eur.

Platby nájomného sa budú vykonávať mesačne vo výške 991,41 € vopred pravidelne bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov na č.ú. SK23 0200 0000 0000 0022 7192 VÚB Topoľčany vždy do 15.dňa každého mesiaca príslušného štvrťroku.

Za rok 2023 je nájomca povinný uhradiť nájomné v celkovej výške **5 948,46 €**.

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. 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,- €.

V.

Úhrada za služby spojené s nájomom

Spotrebu elektrickej energie uhrádza nájomca na základe podružného merača elektrickej energie, ktorého stav k uzatvoreniu doby nájmu je uvedený v odovzdávajúcom protokole.

Spotrebu vody uhrádza nájomca na základe Vyhlášky č. 397/2003 Z.z., Novela 209/2013 Z.z., t.j. 14,8 m³/osoba/rok.

Spotrebu plynu a vody z povrchového odtoku uhrádza nájomca prenajímateľovi podľa pomeru užívanej plochy k celkovej ploche budovy.

Zálohové faktúry za spotrebu elektrickej energie, vody a plynu budú odoslané nájomcovi prenajímateľom mesačne, vždy do 15. dňa v mesiaci za ktorý sa platí príslušného roku. Faktúra je splatná do 14 dní po jej doručení nájomcovi.

Ročné zúčtovanie zálohových platieb zmluvné strany uskutočnia vždy do 30 dní od doručenia vyúčtovania dodávateľmi poskytovaných služieb.

Za odvoz komunálneho odpadu bude nájomca hradiť poplatok mestu Topoľčany.

VI.

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 úhrady riadne a včas.
3. Zabezpečiť jeho bežnú údržbu a čistotu v predmete nájmu. 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 (bežné) 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 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 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.
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 vyrovnať v plnom rozsahu.
9. 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 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.
10. Nájomca 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.
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 užívateľských a nájomných práv v nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
13. Je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom a logom (vrátane svetelného označenia) na fasáde budovy po predchádzajúcom súhlase pamiatkového úradu.
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, 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 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.
17. Umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov za účelom ich kontroly vrátane vykonania inventarizácie v prítomnosti nájomcu.
18. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi každú poistnú udalosť na predmete nájmu.

(B)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 nebytového priestoru.
3. 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.

4. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek po predchádzajúcom oznámení (v prípadoch podľa nasledovného bodu 5. sa oznámenie nevyžaduje) za prítomnosti kompetentného zástupcu 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 je v čase uzatvorenia tejto zmluvy poistený pre prípad združeného živla. Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistenie prenajímateľa sa nevzťahuje na majetok nájomcu a na zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou nájomcu v nebytových priestoroch.

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

Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže ukončiť:

1. Písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods.2 zák. č.116/1990 Zb. s dohodnutou výpovednou lehotou 1 mesiac, s tým, že nevyhnutným predpokladom platnosti a účinnosti výpovede prenajímateľa, je že prenajímateľ pred odoslaním výpovede písomne vyzval nájomcu na odstránenie porušenia, resp. inej skutočnosti, ktorá je dôvodom výpovede v dodatočnej primeranej lehote na nápravu (aspoň 15 dní) plynúcej od doručenia písomnej výzvy, a že nájomca porušenie, resp. dôvod výpovede v danej primeranej lehote neodstránil.
3. Výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. s dohodnutou výpovednou lehotou 1 mesiac.
4. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, avšak v prípade výpovede prenajímateľa nezačne plynúť pred uplynutím dodatočnej primeranej lehote na nápravu podľa bodu 2.
5. Výpoveď od zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Za účinné doručenie výpovede od zmluvy 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 o adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi.

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 6 exemplároch, 2x 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 Topoľčanoch, dňa 29.06.2023

V Bratislave, dňa 27.06.2023

mesto Topoľčany
zastúpené JUDr. Alexandrou Gieciovou v.r.
primátorkou mesta

Panta Rhei, s.r.o.
zastúpená
Ladislavom Bödők, v.r.
konateľom spoločnosti

Ing. Igorom Mrvom, v.r.
konateľom spoločnosti