

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 96/2020

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: Nám. M.R.Štefánika 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

Nájomcom: BP Media, s.r.o. v zastúpení Mgr. Júliusom Krajčíkom - konateľom
Sídlo: Obchodná 1, 955 01 Topoľčany
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Topoľčany
Číslo účtu: SK78 0200 0000 0023 7476 8451
IČO: 36 728 683
Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Nitra, odd.Sro, vl.19322/N
/ďalej len „nájomca“/

I.

Predmet a účel nájmu

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na Ul. obchodnej v Topoľčanoch, zapísanej na LV č.2354 ako stavba, súp.č.1132, na pozemku parc.č.120, v k.ú. Topoľčany.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor na poschodí budovy o celkovej výmere 134,29 m² z toho kancelárske priestory 73,02 m², skladové priestory 8,82 m² a ostatný priestor 52,45 m².

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

Uvedený predmet nájmu bude nájomcom využívaný na prevádzkovanie Rádia Topoľčany.

II.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od **27.08.2020** pri dodržaní dohodnutých zmluvných podmienok.

III.

Výška nájmu, splatnosť a spôsob platenia

Výška nájmu je stanovená v zmysle Uznesenia MsZ č.373/15/2020 zo dňa 26.8.2020 a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Topoľčany, príloha č.1, článok 1, bod 2 nasledovne:

obchodné priestory	73,02 m ²	á	73,03 €/m ² /rok	=	5 332,65 €/rok
skladové priestory	8,82 m ²	á	25,62 €/m ² /rok	=	225,97 €/rok
ostatné priestory	52,45 m ²	á	9,62 €/m ² /rok	=	504,57 €/rok
S p o l u :					6 063,19 €/rok

Ročné nájomné je **6 063,19 €**, slovom šesťtisícšesťdesiattri 19/100 eur.

Platby nájomného bude nájomca vykonávať mesačne vo výške **505,27 €** za mesiace január až november a **505,22 €** za mesiac december vopred pravidelne bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov na č.ú. SK23 0200 0000 0000 0022 7192 VÚB Topoľčany vždy do 15.dňa každého mesiaca príslušného roku.

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. Úhrada za služby spojené s nájomom

Spotrebu nákladov za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov - kúrenie, vodné a stočné, vodu z povrchového odtoku je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi na základe zálohovej faktúry vystavenej a nájomcovi odoslanej prenajímateľom štvrťročne, vždy do 15.dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroku. Faktúra je splatná do 14 dní po jej doručení nájomcovi.

Prenajímateľ vykoná ročné zúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby takto:

- za kúrenie a vodu z povrchového odtoku podľa pomeru užíanej plochy k celkovej ploche budovy,
- vodné a stočné sa vypočítava percentuálnym podielom z celkových nákladov
- elektrickú energiu podľa skutočného stavu na podružnom merači.

Nájomca je povinný vyúčtovaciu faktúru uhradiť prenajímateľovi v lehote jej splatnosti.

Nájomca je povinný uhrádzať poplatok za odvoz komunálneho odpadu priamo u Mesta 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. 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 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 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.

(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 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 je v čase uzatvorenia tejto zmluvy poistený pre prípad poškodenia živelnou udalosťou. 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 do 31.2. 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.

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.
5. Jednostranným odstúpením prenajímateľa od zmluvy:
 - pri porušení povinností nájomcu uvedených v článku VI. A bod 1,3,4,5, 6) tejto zmluvy
 - ak nájomca mešká s úhradou nájomného alebo úhradou služieb spojených s užívaním predmetu nájmu viac ako 30 dní.
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 doručení 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. Prenajímateľ 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 prenajímateľa.
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 prenajímateľa.

V Topoľčanoch, dňa 27.8.2020

Mesto Topoľčany
v zastúpení JUDr. Alexandrou Gieciovou
primátorkou mesta

BP Media, s.r.o.
v zastúpení Mgr. Júliusom Krajčíkom
konateľom spoločnosti