Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2026/673-4096

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi

prenajímateľom: **OBEC TOPOĽČIANKY**
Hlavná 114, 951 93 Topoľčianky
zastúpená: **Juraj Mesko – starosta obce**
IČO: 00 308 536
DIČ: 2021038041
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu (IBAN): SK42 5600 0000 0023 1050 8001
(ďalej len „prenajímateľ" v príslušnom gramatickom tvare)

a

nájomcom: **Mgr. Nina Nováková**
Miesto podnikania: Mlynská 527/8A, 951 93 Topoľčianky
IČO: 52962245
Zápis v Živnostenskom registri OÚ Nitra pod č. 430-57614
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK44 0900 000 0050 6183 1206

(ďalej len „nájomca" v príslušnom gramatickom tvare)

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásady hospodárenia s majetkom obce Topoľčianky schválené dňa 14.12.2023 v znení Prílohy č. 1 a Prílohy č. 2, Rozhodnutie starostu obce Topoľčianky o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku obce, zverejnení zámeru prenájmu nehnuteľného majetku obce a schválení prenájmu nehnuteľného majetku obce č. k. 2026/673/3983 zo dňa 24.06.2026 sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 2026/673-4096 podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovenia § 663 a nasledujúceho zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej tiež „zmluva") za nasledovných podmienok:

Čl. I.
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súpisné číslo 1308 (druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia; popis stavby: zdravotnícke zariadenie), nachádzajúcej sa na Ul. Hlavnej č. 27A v Topoľčiankach, postavenej na pozemku - parcele KN registra „C", č. parcely 764/3 o celkovej výmere 565 m^2 (druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie), zapísanej na LV č. 1552 pre katastrálne územie Topoľčianky.

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory **o celkovej výmere 51,30 m²** nachádzajúce sa v nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode 1. tohto článku.

3. Nájomca si predmet nájmu prenajíma **za účelom prevádzkovania fyzioterapie**.

4. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne na účel uvedený v bode 3. tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a následne vyhotovením písomného dodatku k tejto zmluve.

Čl. II.
Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 01.08.2026 do 31.07.2029.**

2. Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:

a) uplynutím doby nájmu, na ktorý bol dojednaný,
b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu alebo
c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s ustanovením §9 ods. 2 alebo 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
d) odstúpením prenajímateľa, ak nájomca vykonal v nebytovom priestore zásahy, opravy alebo úpravy v rozpore s touto zmluvou,
e) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede zo strany prenajímateľa, v prípade, ak prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre svoje potreby, pričom zámer vypovedať zmluvu z tohto dôvodu podlieha schváleniu obecného zastupiteľstva.

3. Výpovedná lehota podľa ods. 2 písm. c) a písm. e) tohto článku je **tri mesiace** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Do konca výpovednej doby je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom.

4. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

5. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu alebo jeho príslušenstvo tak, alebo trpí užívanie predmetu nájmu alebo jeho príslušenstva takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Lehota na vypratanie a odovzdanie predmetu nájmu je v tomto prípade 7 pracovných dní odo dňa odstúpenia od zmluvy. Nárok na náhradu škody zo strany prenajímateľa tým nie je dotknutý.

Čl. III.
Nájomné a jeho úhrada

1. Ročné nájomné za predmet nájmu bolo stanovené vo výške **2.103,30 € (slovom: dvetisíc stotri eur, tridsať centov)** v zmysle Prílohy č. 2 Zásad hospodárenia s majetkom obce Topoľčianky v platnom znení, bod 1., 1.1.

2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné za užívanie predmetu nájmu **v roku 2026 (t.j. od 01.08.2026 do 31.12.2026)** vo výške **876,38 €,** t. j. v mesiaci august až november 2026 **vo výške 175,28 € a v mesiaci december 2026 vo výške 175,26 €, bez osobitnej fakturácie prenajímateľom,** na účet prenajímateľa č. 2310508001/5600**, IBAN: SK42 5600 0000 0023 1050 8001,** variabilný symbol: 6734096 a to **vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca**.

Nájomca sa zaväzuje **v ďalších rokoch** platiť nájomné určené podľa ods. 3 a 4 tohto článku **pravidelne mesačne** na účet prenajímateľa č. 2310508001/5600**, IBAN: SK42 5600 0000 0023 1050 8001,** variabilný symbol: 6734096 a to **vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca**.

Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za prenájom predmetu nájmu v prípade zmeny platnej právnej úpravy, zmeny VZN alebo internej smernice obce Topoľčianky, ktorá upravuje minimálne ceny nájmu nehnuteľností schválenej Obecným zastupiteľstvom v Topoľčiankach.

4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájomného uvedená v ods. 1 a 3 bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, najskôr však od 01.01.2027. Pri určení nájomného na ďalší rok trvania nájmu sa bude vychádzať z nájomného za predchádzajúci rok. **Výšku mesačného nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi bezodkladne po potvrdení ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok Štatistickým úradom SR. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich oznámení nájomcovi zo strany prenajímateľa.**

5. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa odseku 2. tohto článku v stanovenej výške a včas zaväzuje sa zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ustanovenia § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

6. V zmysle § 344 a ďalších Obchodného zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že podstatné porušenie tejto zmluvy je okrem iného aj neakceptovanie úpravy ceny nájmu alebo výšky úhrad za služby podľa tohto ustanovenia.

Čl. IV.
Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s predmetom nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
- dodávka elektrickej energie,
- vodné a stočné.

2. Nájomca sa zaväzuje spolu s platbou nájomného uhrádzať zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu:

- mesačná platba za dodávku elektrickej energie	**150,00 €**
- mesačná platba za vodné a stočné	**10,00 €**
Mesačná záloha spolu:	**160,00 €**

3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu **v roku 2026 (t.j. od 01.08.2026 do 31.12.2026)** vo výške **800,00 €**, t.j. v mesiaci august až december vo výške **160,00 €, bez osobitnej fakturácie prenajímateľom,** na účet prenajímateľa č. 2310508001/5600**, IBAN: SK42 5600 0000 0023 1050 8001,** variabilný symbol: 6734093 a to **vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca**.

4. Celkové zúčtovanie za poskytnuté služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, a to do 30 dní po doručení vyúčtovania od dodávateľov jednotlivých médií.

5. V zmysle § 344 a ďalších Obchodného zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že podstatné porušenie tejto zmluvy je okrem iného aj neakceptovanie úpravy výšky úhrad za služby podľa tohto ustanovenia.

6. Likvidáciu odpadu si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

Čl. V.
Spôsob úhrady nájmu a služieb

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a dohodnuté platby za dodávku elektrickej energie, plyn, vodné a stočné mesačne, a to vždy do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške:

Nájomné	175,28 €
El. energia	150,00 €
Vodné a stočné	10,00 €
V roku 2026 v mesiaci august až november:	**335,28 €/mesačne**
V roku 2026 v decembri:	**335,26 €/mesačne**

na účet prenajímateľa č. 2310508001/5600, IBAN: SK42 5600 0000 0023 1050 8001, variabilný symbol: 6734096 , a to **vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca**.

2. Prvé nájomné s platbou za dodávku elektrickej energie, vodné a stočné bude zaplatené za mesiac august 2026 do 15.08.2026.

Čl. IV
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje najmä :

a) užívať nebytové priestory v súlade s touto zmluvou a na dohodnutý účel a to tak aby nedošlo k poškodeniu prenajatých priestorov,
b) platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom vo výške a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve,
c) uhradiť všetku škodu, ktorá vznikne prenajímateľovi na prenajatom priestore nájomcom ako aj osobami, ktoré sa budú v týchto priestoroch zdržiavať,
d) nevykonávať žiadne zmeny na prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
e) dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne a iné všeobecne záväzné právne predpisy,
f) neprenechať prenajaté priestory do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
g) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
h) uhrádzať bežné náklady spojené s údržbou prenajatých priestorov,
i) umožniť vstup prenajímateľovi do prenajatých priestorov za účelom kontroly,
j) zabezpečovať v predmete nájmu povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí sám na vlastné náklady a zodpovednosť, zároveň sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy platné u prenajímateľa; inak nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú porušením tejto povinnosti,
k) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ :

a) sa zaväzuje umožniť nájomcovi nerušený prístup na prenajatú nehnuteľnosť a užívať ju na účel, na ktorý bol dohodnutý,
b) sa zaväzuje uskutočňovať opravy, výmeny a údržbu súčastí, vybavenia a zariadenia nebytových priestorov tak, aby sa neznižovala ich hodnota, funkčnosť a estetický vzhľad a to bez zbytočného odkladu po tom, ako potreba takej opravy, výmeny a údržby vznikne s výnimkou drobných opráv,
c) má právo vykonávať kontroly svojimi poverenými osobami, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je

oprávnený vyžadovať prístup do predmetu nájmu, čo mu je nájomca povinný umožniť, kedykoľvek na jeho požiadanie.

Čl. V.
Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že zámer prenájmu nehnuteľnosti - nebytových priestorov uvedených v čl. I. ods. 2. tejto zmluvy spôsobom podľa § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa Čl. 7 ods. 2. písm. d) Zásad hospodárenia s majetkom obce Topoľčianky schválených dňa 14.12.2023 v znení Prílohy č. 1 a Prílohy č. 2, pre **Mgr. Ninu Novákovú,** miesto podnikania: Mlynská 527/8A, 951 93 Topoľčianky**,** IČO: 52962245**,** bol zverejnený na úradnej tabuli obce Topoľčianky a webovej stránke obce Topoľčianky od 24.06.2026 do 09.07.2026 */na základe Rozhodnutia starostu obce o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku obce, zverejnení zámeru prenájmu nehnuteľného majetku obce a schválení prenájmu nehnuteľného majetku obce č. 2026/673/3983 zo dňa 24.06.2026/.*

2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími platnými právnymi predpismi.

3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana dostane jeden exemplár.

4. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len po dohode obidvoch zmluvných strán očíslovanými dodatkami k zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.

5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedeného v Čl. II. ods. 1 tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom na webovom sídle www.crz.gov.sk, t. j. v centrálnom registri zmlúv.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne a dobrovoľne, nie pod tlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok, podpísali.

V Topoľčiankach, dňa 10.07.2026

Prenajímateľ:

_____

Juraj Mesko
starosta obce

V Topoľčiankach, dňa 10.07.2026

Nájomca:

_____

Mgr. Nina Nováková