

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

1.

Obchodný názov: **SLOVOTHERMAE, Kúpele Diamant Dudince, š.p.**
Sídlo: Kúpeľná 107, 962 71 Dudince
Zastúpený: Mgr. Henrieta Alföldiová, poverená výkonom funkcie riaditeľa
IČO: 00 165 506
Podnik zapísaný: v OR Banská Bystrica, odd. ŠP vl. 712/S
DIČ: 2020295442
IČ DPH: SK 2020295442
Bankové spojenie: SLSP, a.s.
IBAN: SK67 0900 0000 0051 2427 4057

(ďalej aj „Prenajímateľ“)

a

2.

Obchodné meno: **Pavel Urban**
Miesto podnikania: Hontianske Nemce 454
Zastúpený: Pavel Urban
IČO: xxxx
Zapísaný: register SHR obce Hontianske Nemce
DIČ: xxxxx
IČ DPH: xxxxx
Bankové spojenie: xxxxx
IBAN: xxxxx

(ďalej aj „Nájomca“)

Článok I

Všeobecné ustanovenia

1. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nájomcovi do nájmu na dobu určitú predmet nájmu, aby ho nájomca užíval na účel uvedený v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje platiť za to odplatu (nájomné) prenajímateľovi. Predmet nájmu je špecifikovaný v článku 2 tejto zmluvy.

Článok II

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností (vrátane ich súčastí a príslušenstva) vedených Okresným úradom Krupina, katastrálnym odborom, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Dudince, obci Dudince, okrese Krupina, zapísaných na LV č. 270 a to: a) pozemku – parcely registra “C” parc. č. 215 o výmere 75826 m², druh pozemku zastavané plochy, b) stavby – druh stavby zastavané plochy, so súpisným č. 107, postavenej na pozemku parcele registra “C” parc. č. 215.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť nebytového priestoru nachádzajúci sa vo vestibule na prízemí Kúpeľnej liečebne Diamant, vedľa kaviarne, v budove uvedenej v ods. 1 písm. b) tejto zmluvy, o výmere 17,5 m². Prenajímaný priestor bol za prítomnosti Prenajímateľa vyznačený. Súčasťou prenájmu je aj používanie 2 poličkových skriniek, ktoré sa v danom priestore nachádzajú a poháre; tu uvedené veci ponecháva Prenajímateľ na užívanie Nájomcovi za účelom ich použitia na vyloženie tovaru a na ochutnávku vína (ďalej len „Predmet nájmu“).

Článok III

Účel užívania

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajímané nebytový priestor užívať výlučne za účelom Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi pochádzajúci z jeho vlastnej produkcie – med a víno.

Článok IV

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 12.08.2021 do 23.12.2021, každý štvrtok od 09:00 hod do 14:00 hod. a od 18:00 hod do 21:00 hod.
2. Odovzdanie predmetu nájmu sa uskutoční v deň podpísania tejto zmluvy obidvomi stranami. K odovzdaniu predmetu nájmu dôjde v stave v akom sa Predmet nájmu nachádza. Nájomca prehlasuje, že mu bol predmet nájmu odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a prehlasuje, že voči nemu nemá žiadne výhrady.

Článok V

Nájomné a úhrady za poskytované služby

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 20,00 EUR bez DPH za predmet zmluvy za deň užívania prenajatého priestoru, t.j. za deň užívania priestoru dohodnutý v tejto zmluve a to priamo do pokladne prenajímateľa, inak na základe vyúčtovania dňového dokladu - faktúry Prenajímateľom. Splatnosť faktúry sa zmluvné strany dohodli v deň predaja alebo najneskôr do 15 dní od doručenia vyúčtovania Nájomcovi.
2. V cene nájmu podľa ods. 1 tohto článku sú zahrnuté úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a označením nebytových priestorov. V cene nie sú zahrnuté náklady na energie, vodné, stočné, či poplatky za odvoz komunálneho odpadu a vykurovanie. Odvoz odpadkov z miesta prenájmu sa zaväzuje zabezpečiť sám Nájomca na vlastné náklady; za odvoz odpadu zodpovedá nájomca v celom rozsahu a to za jeho triedenie a jeho odvoz.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca nezaplatí prenajímateľovi nájomné, resp. jeho časť v lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. V závislosti od miery inflácie oficiálne zistenej v Slovenskej republike Štatistickým úradom Slovenskej republiky, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájomného. Úprava nájomného podľa predchádzajúcej vety sa týka len jeho zvýšenia. Prenajímateľ je takto oprávnený výšku nájomného dohodnutú v tejto Zmluve jednostranne zvýšiť o 100% ročnej miery inflácie oficiálne zistenej v Slovenskej republike Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomca s takto jednostranne zvýšeným nájomným súhlasí.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že prenajímaný priestor je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v čistom stave.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom Predmetu nájmu, a tento preberá v stave v akom sa tento nachádza ku dňu prevzatia.
3. Nájomca vykonáva drobné opravy na vlastné náklady, pričom pojem drobné opravy je vysvetlený v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho

zákonníka. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutých opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca pritom nemá nárok na žiadnu zľavu z nájomného, poplatkov za služby, zníženie nájomného v dôsledku prenajímateľom vykonávaných opráv podľa predchádzajúcej vety.

4. Nájomca je ďalej povinný zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť Predmetu nájmu z hľadiska dodržiavania protiepidemiologických opatrení, platných v danej dobe a v danom čase.
5. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy BOZP, hygienické, požiarne a iné predpisy súvisiace s prevádzkou Predmetu nájmu, pokiaľ tieto predpisy nie sú v rozpore so Zmluvou alebo zákonom. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie, ak tieto opatrenia zákon vyžaduje.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny na Predmete nájmu ako aj na technických a technologických zariadeniach nachádzajúcich sa na alebo v Predmete nájmu patriacich prenajímateľovi len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Ak by prenajímateľ udelil písomný súhlas s vykonaním zmien na Predmete nájmu, tak sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ nehradí žiadne náklady spojené s vykonaním zmien na Predmete nájmu, a to ani po skončení nájmu podľa Zmluvy, okrem prípadu, že sa na to vyložene vopred písomne zaviazal.
7. Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájmu odovzdať Predmet nájmu v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prípadné stavebné úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
9. Nájomca zodpovedá za straty a škody na svojom majetku (zariadenia, skladové zásoby a pod.), vnesenom, umiestnenom alebo zriadenom na alebo v Predmete nájmu. Rovnako tak nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené prenajímateľovi v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu, ktoré spôsobí nájomca, jeho zamestnanci alebo tretie osoby nachádzajúce sa v Predmete nájmu so súhlasom nájomcu. Všetky takto spôsobené škody je nájomca povinný odstrániť na svoje náklady bez zbytočného odkladu, v opačnom prípade nájomca súhlasí, aby tieto škody odstránil prenajímateľ na náklady Nájomcu.
10. Nájomca umožní prenajímateľovi v prípade oprávnenej potreby prístup k príslušenstvu nachádzajúcim sa v blízkosti prenajatého priestoru.
11. Nájomca sa týmto zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy a právne normy prijaté vládou SR, Národnou radou SR alebo Hlavným hygienikom SR v súvislosti s protiepidemiologickými opatreniami pandémie COVID 19, alebo inými pandémiami, v dobe vyhláseného núdzového stavu SR, či mimoriadnej situácie v SR, či iných obmedzení v SR, ktorých znalosť je výhradne vecou Nájomcu. Nájomca sa súčasne zaväzuje dodržiavať interné opatrenia Prenajímateľa, o ktorých bol riadne informovaný. O skutočnosti, že bol informovaný o dodržiavaní opatrení Prenajímateľa Nájomca potvrdzuje svojim vlastnoručným podpisom na tejto zmluve.

Článok VII

Doba nájmu a Zánik zmluvy

1. Táto zmluva môže zaniknúť výhradne spôsobmi uvedenými v odseku 2, 3 a 4 tohto článku.
2. Zmluva zaniká uplynutím doby.
3. Zmluva zaniká písomnou dohodou oboch zmluvných strán.

4. Zmluva zaniká písomnou výpoveďou v zmysle § 9 ods. 2 a 3 ako aj v zmysle § 11 Zák. č. 116/1990 Zb. u nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Pri výpovedi je jednemesačná (1) výpovedná doba, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Na ostatné touto zmluvou neupravené vzťahy sa primerane použijú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.
2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania zástupcami oboch zmluvných strán.
4. Túto zmluvu je možné meniť, alebo dopĺňať len písomne.
5. Zmluvné strany a ich zástupcovia prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, žiadna zo zmluvných strán nekonala v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok, rovnako tak nekonali žiadni zástupcov zmluvných strán, zmluvu si zmluvné strany a ich zástupcovia riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a jednotlivým pojmom, vysvetlili si význam jednotlivých pojmov a ustanovení zmluvy, porozumeli im a na znak súhlasu s touto zmluvou ju podpisujú.
6. V prípade, ak je niektoré ustanovenie zmluvy alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stane neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné (obsoletné), nemá a ani nebude to mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere, rešpektujúc zásady dobrých mravov rokovať tak, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo možno najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, pokiaľ takáto dohoda nebude uzavretá, rovnako v prípade, ak k nej vôbec nedôjde, použijú sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia iné ustanovenia zmluvy a ak také ustanovenia nie sú, potom sa použijú ustanovenia slovenských právnych predpisov a inštitútov, ktoré sú upravené slovenským právnym poriadkom, pričom sa použijú také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám predchádzajúcej vety.

V Dudinciach dňa 12.08.2021

Nájomca:

Prenajímateľ:

