

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

medzi zmluvnými stranami:

1. **obchodné meno:** SLOVOTHERMAE, Kúpele Diamant Dudince, š.p.
sídlo: Kúpeľná 107, 962 71 Dudince
IČO: 00165506
IČ DPH: SK2020295442
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
číslo účtu: SK67 0900 0000 0051 2427 4057
konajúci: Ing. Marian Bubelíny, riaditeľ š.p.

d'alej len „prenajímateľ“

a

2. **obchodné meno:** Thai Smile s.r.o.
sídlo: Novozámocká 2593/14, 960 01 Zvolen
IČO: 50949870
bankové spojenie: UniCredit Bank
číslo účtu: SK1311110000001445978006
konajúci: Marian Hromník

d'alej len „nájomca“

takto:

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 presne vymedzený 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 toho času 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. 17, postavené na pozemku parcele registra “C” parc. č. 215 .

d'alej všetko spolu len „nehnutelnosti“.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na 1 nadzemnom podlaží budovy uvedenej v ods. 1 písm. b) tejto Zmluvy, pričom prenajímané priestory sú farebne vyznačené v prílohe č. 1 tejto zmluvy ako žlté o výmere 23 m² /ďalej len „**Predmet nájmu**“/.

Článok III

Účel užívania

1 Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajímané nebytové priestory užívať výlučne za účelom vykonávania činnosti v rámci predmetov podnikania, ktoré budú zapísané v Obchodnom registri príslušného registrového súdu a na účely umiestnenia sídla svojej spoločnosti.

Článok IV

Doba nájmu

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu neurčitú.
2. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany zápisnicu (ďalej aj „**Odovzdávací protokol**“), v ktorej bude uvedený skutočný stav odovzdávaného Predmetu nájmu, skutočné stavy meračov spotreby elektrickej energie, vody, prípadne aj ostatných meračov, počet odovzdávaných kľúčov, súpis hnutelných vecí a iného zariadenia nachádzajúceho sa v Predmete nájmu, a ktoré sú určené na užívanie spolu s Predmetom nájmu. Zmluvné strany sú oprávnené urobiť si o stave preberaných priestorov potrebnú fotodokumentáciu, príp. videodokumentáciu.
3. Odovzdanie Predmetu nájmu sa uskutoční deň po podpísaní nájomnej zmluvy obidvomi stranami. . K odovzdaniu Predmetu nájmu dôjde v stave v akom sa Predmet nájmu nachádza v daný deň. Popis stavu predmetu nájmu bude zachytený v Odovzdávacom protokole.

Článok V

Nájomné a úhrady za poskytované služby

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 72,00 EUR bez DPH za 1m² ročne, t.j. mesačné nájomné vo výške 138,00 EUR bez DPH mesačne, a to na základe faktúry prenajímateľa. Splatnosť faktúry je 15 dní od jej doručenia nájomcovi.
2. V cene nájmu podľa ods. 1 tohto článku sú zahrnuté aj úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a označením nebytových priestorov, teda najmä náklady na energie, vodné, stočné, poplatky za odvoz komunálneho odpadu a vykurovanie.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že k cene nájmu podľa ods. 1 tohto článku bude pripočítaná DPH v zmysle platných predpisov.
4. 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.
5. V závislosti od miery inflácie oficiálne zistenej v Slovenskej republike Štatistickým úradom Slovenskej republiky, je prenajímateľ oprávnený raz ročne upraviť výšku nájomného. Úprava nájomného podľa predchádzajúcej vety sa týka len jeho zvýšenia. Prenajímateľ je takto oprávnený výšku Nájomného stanovenú v tejto Zmluve jednostranne pre daný kalendárny rok

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 prenajímané priestory sú v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
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 povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, otvory). Nájomca je povinný udržiavať funkčnosť všetkých rozvodov v predmete nájmu (najmä, nie však výlučne, rozvodov elektriny, vody, kanalizácie, tepelných rozvodov, rozvodov vzduchotechniky).
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 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 a prípadne aj príslušného stavebného úradu. 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. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má záložné právo k hnutelným veciam vneseným nájomcom do Predmetu nájmu, slúžiace na zabezpečenie akýchkoľvek splatných

nárokov prenajímateľa voči nájomcovi, ktoré vyplývajú z tejto Zmluvy. Nájomca súhlasí s výkonom tohto záložného práva prenajímateľom, pričom podpisom tejto Zmluvy dáva prenajímateľovi súhlas (platný počas celej doby platnosti tejto Zmluvy) so vstupom do Predmetu nájmu a s vykonaním súpisu hnutelných vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu, ako aj s registráciou záložného práva v notárskom registri záložných práv na základe takto vykonaného súpisu. Nájomca podpisom tejto Zmluvy udeľuje prenajímateľovi plnú moc na vykonanie všetkých úkonov súvisiacich s registráciou záložného práva podľa tohto odseku. Všetky náklady s registráciou záložného práva podľa tohto odseku znáša nájomca.

Článok VII

Zánik zmluvy

1. Táto zmluva môže zaniknúť spôsobmi uvedenými v odseku 2, 3 a 4.
2. Zmluva zaniká písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán.
3. 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 dvojmesačná výpovedná doba, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájom zaniká uplynutím dojednanej doby.

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 zrušovať 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 nekonal žiaden zo 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 15.7.2018

Prenajímateľ:

Nájomca:

1.

Ing. Marian Bubelíny, riaditeľ

2.

Marian Hromník, konateľ