
Zmluva o nájme nebytových priestorov 12/2024

uzatvorená

podľa zákona č.: 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj „Zmluva“)

medzi:

- 1. obchodné meno:** **Termálne kúpalisko Podhájska, s.r.o.**
sídlo: 941 48 Podhájska 493
IČO: 34 126 040
DIČ: 2020416200
IČ DPH: SK2020416200
bankové spojenie: SK75 5600 0000 0039 3537 4001
konajúca prostredníctvom: RNDr. Jozef Krajmer, konateľ spoločnosti
Ján Kosiba , konateľ spoločnosti

(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

a

- 2. obchodné meno:** **GURMAN SPA, s.r.o.**
sídlo/miesto podnikania: 941 42 Veľké Lovce 550
IČO: 36 762 661
DIČ: 2022358349
IČ DPH: SK 2022358349
bankové spojenie:
- konajúca prostredníctvom: Mgr. Anna Števlíková , konateľ spoločnosti

(ďalej len ako „Nájomca“)

(spoločne aj ako „Zmluvné strany“)

Čl. I

Čl. III Doba nájmu

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom je dohodnutý na dobu od :
01.01.2024 do 31.12.2024

Čl. IV Nájomné a úhrada prevádzkových nákladov

- 4.1. Nájomné za Nebytové priestory bolo stanovené dohodou Zmluvných strán vo výške: 10 €/ m² t.j. 4 160 €(slovom: štyritisícstošesťdesiat EUR) vrátane DPH za každý začatý kalendárny mesiac nájmu na základe tejto Zmluvy. Nájomné stanovené podľa predchádzajúcej vety tohto odseku je splatné na základe vystavenej faktúry za nájom Prenajímateľom .
- 4.2. Prevádzkové náklady ako sú poplatky za energiu služby a ostatné poplatky priamo súvisiace s prevádzkovaním Nebytových priestorov, nie sú zahrnuté v dohodnutom nájomnom podľa predchádzajúceho bodu. Nájomné za Predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie Predmetu nájmu, vrátane *paušálnych platieb za povinné revízie elektrických rozvodov, rozvodov plynu, bleskozvodov, komínov a protipožiarnych hydrantov*. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za elektrickú energiu, plyn, vodu a stočné. Spotreba týchto médií je sledovaná na samostatných odberných miestach. Nájomca sa zaväzuje vyúčtovanú spotrebu elektrickej energie, plynu , vody a stočného vyúčtovaného podľa platnej legislatívy ÚRZO uhradiť do 15 dní od dátumu vyúčtovania. Súčasťou úhrady prevádzkových nákladov sú aj poplatky, ktoré súvisia s Predmetom nájmu.
- 4.3. Ak sa Nájomca ocitne v omeškaní s platením nájomného alebo platieb uvedených v tomto článku, Prenajímateľ má právo vyúčtovať poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania a súčasne požadovať náhradu spôsobenej škody.
- 4.4. Ak sa nájomné alebo samotný Predmet nájmu stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny právnych noriem alebo prijatím nových právnych noriem, takáto daň alebo poplatok pôjde na ťarchu Nájomcu a ten sa ju zaväzuje uhradiť v stanovených lehotách.
- 4.5. Nájomca na základe predchádzajúcej zmluvy o nájme na nehnuteľnosť uvedenú v Čl.I bod 1.1 zo dňa 27.01.2022 má zaplatenú zábezpeku vo výške: 6 240 € slovom šesťtisícdivestoštyridsať EUR. Zábezpeku stanovenú v zmysle predchádzajúcej vety je Prenajímateľ oprávnený použiť len na uspokojenie svojich pohľadávok voči Nájomcovi, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy. Nevyčerpanú zábezpeku alebo jej zostatok vráti Prenajímateľ Nájomcovi do 30 dní od skončenia účinnosti zmluvy.

Čl. V Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Zmluvné strany podpisom tejto Zmluvy prehlasujú a potvrdzujú, že Predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

5.2. Nájomca je povinný Predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel nájmu a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu Predmetu nájmu. Pri porušení tohto ustanovenia Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na Predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, alebo cudzie osoby, ktorým umožnil prístup do Predmetu nájmu. Obdobne v rovnakom rozsahu zodpovedá aj za prípadné ublíženie na zdraví osôb, ktoré vzniklo v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu.

5.3. Nájomca sa touto Zmluvou osobitne zaväzuje, že:

- a/ bude viesť Prevádzkový denník lapača tukov a dodržiavať pokyny súvisiace s prevádzkou lapača tukov, pričom nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že mu boli zo strany prenajímateľa odovzdané pokyny nevyhnutné k riadnej prevádzke a funkcii lapača tukov, pričom zároveň sa nájomca zaväzuje minimálne 1x ročne realizovať prečistenie a monitoring kanalizácie nachádzajúcej sa v Predmete nájmu a predložiť Prenajímateľovi najneskôr do 14 kalendárnych dní odo dňa vykonania prečistenia a monitoringu kanalizácie správu o prečistení a monitoringu kanalizácie od spoločnosti, ktorá tieto činnosti vykonala,
- b/ umožní kedykoľvek fyzickú kontrolu prevádzkovania Predmetu nájmu osobou poverenou/splnomocnenou Prenajímateľom,
- c/ pri prevádzkovaní Predmetu nájmu bude používať reklamu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa,
- d/ nebude umiestňovať na miestach susediacich s Predmetom nájmu, ako ani na žiadnych iných miestach nachádzajúcich sa v areáli Termálneho kúpaliska Podhájska bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa žiadne veci slúžiace pre účely Nájomcu, a/alebo akýmkoľvek spôsobom propagujúce činnosti Nájomcu,
- e/ počas letnej prevádzky Termálneho kúpaliska Podhájska a zároveň počas otváracie doby Termálneho kúpaliska Podhájska nebude poskytovať služby osobám v Predmete nájmu okrem tých, ktoré sa budú nachádzať v areáli Termálneho kúpaliska Podhájska a ktorým umožní vstup len a výhradne z areálu Termálneho kúpaliska Podhájska.
Pre vyvrátenie akýchkoľvek pochybností týkajúcich sa povinnosti Nájomcu, ktorá je uvedená v tomto písmene sa zmluvné strany dohodli, že Nájomca nesmie poskytovať žiadne služby osobám v Predmete nájmu, ktoré sa nachádzajú inde, ako vnútri areálu Termálneho kúpaliska Podhájska a zároveň disponujú platným vstupom alebo oprávnením pre zdržiavania sa v areáli Termálneho kúpaliska Podhájska,
- f/ v prípade ak nájomca nebude prevádzkovať Predmet prenájmu uvedený v Čl.I bod 1.1 počas zimnej sezóny na základe podania písomnej žiadosti Prenajímateľovi mu bude fakturovaný nájom vo výške 25 % sumy nájmu uvedený v Čl.IV bod 4.1.
- g/ počas letnej prevádzky Termálneho kúpaliska Podhájska a zároveň počas otváracie doby Termálneho kúpaliska Podhájska nevpustí do Predmetu nájmu žiadne osoby vstupom z ulice Termálna nachádzajúcej sa v obci Podhájska, pričom počas dotknutej doby je Nájomca povinný ponechať vstup z ulice Termálna nachádzajúcej sa v obci Podhájska trvalo uzavretý a tento vstup využívať len a výhradne za účelom zásobovania tovarmi potrebnými pre činnosť vykonávanú v súlade s touto zmluvou v Predmete nájmu
- h/ Nájomca sa zaväzuje, že priestory Predmetu nájmu nebude poskytovať na ubytovanie ani na iné služby podobného charakteru. V prípade nedodržania uvedenej podmienky bude nájomcovi s okamžitou platnosťou vypovedaná Zmluva o nájme.

- 5.4. Nájomca sa zaväzuje na celú dobu trvania nájmu poistiť na vlastné náklady svoj majetok, ktorý vniesol do Predmetu nájmu a to pre prípad jeho poškodenia, zničenia, straty alebo odcudzenia.
- 5.5. Nájomca je povinný pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy (ďalej len „orgány verejnej správy“), ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a normy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca súčasne zodpovedá za akékoľvek škody, ktoré vzniknú Prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
- 5.6. Akékoľvek stavebné úpravy, vrátane úpravy vnútorného vybavenia, ktoré zasahujú alebo môžu zasiahnuť do majetku Prenajímateľa, môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov verejnej moci, je povinný si so súhlasom Prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať. Opravy vykonáva Nájomca na vlastné náklady a tie, ktoré pri skončení nájmu nie je možné dať do pôvodného stavu, stávajú sa majetkom Prenajímateľa bez náhrady, pokiaľ sa nedohodne inak.
- 5.7. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo faktického užívania (bez špecifikovaného právneho titulu) tretej fyzickej alebo právnickej osobe. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie zmluvy s možnosťou okamžité odstúpenia od zmluvy, ktorá stráca platnosť dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi.
- 5.8. Náklady na bežnú údržbu, malé opravy a doplnenia Predmetu nájmu do predchádzajúceho stavu zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady, pokiaľ takéto náklady neprevýšia v jednotlivých položkách peňažnú sumu 2000,- EUR bez DPH. Opravy nad uvedený limit budú vykonané na základe predchádzajúcej písomnej dohody Zmluvných strán, pričom Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu takýchto väčších opráv. Pri porušení povinnosti uvedenej v predchádzajúcej vete zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za prípadnú škodu, ktorá vznikla z tohto titulu a pre takýto prípad sa nepoužijú ustanovenia zmluvy o nemožnosti riadneho užívania predmetu nájmu. Ak potreba takýchto opráv bola spôsobená Nájomcom, Prenajímateľ ich vykoná na náklady Nájomcu.
- 5.9. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je Nájomca povinný s Prenajímateľom vopred prerokovať a vyžiadať si vopred jeho písomný súhlas.
- 5.10. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za výpadok dodávky energií, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovať náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.
- 5.11. V prípade ukončenia nájmu je Nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vypratať Predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť Predmet nájmu podľa prvej vety sa považuje za splnený ak Nájomca súčasne vráti kľúče od Predmetu nájmu a Prenajímateľ prevezme písomným protokolom Predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu Nájomca. Ak Nájomca neodovzdá Predmet nájmu podľa tohto ustanovenia a Prenajímateľ bude musieť Predmet nájmu komisionálne násilne otvoriť,

- za všetky vzniknuté škody nesie zodpovednosť Nájomca. Na náklady Nájomcu je prenajímateľ oprávnený v takomto prípade majetok Nájomcu vypratať, podľa povahy vecí uskladniť, tovar odpredať resp. nepredajný tovar a tovar po záručnej dobe zničiť. Tým nie sú dotknuté nároky Prenajímateľa z titulu náhrady spôsobenej škody a náhrady ušlého zisku. Následne dôjde k odpojeniu k Predmetu nájmu / budovy/ od všetkých energií.
- 5.12. V prípade, že Nájomca počas doby trvania nájmu a s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa použije svoje finančné prostriedky na úpravu Predmetu nájmu, Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si Nájomca počas trvania nájmu uplatňoval v rozsahu takejto investície účtovné odpisy vo svojom účtovníctve pokiaľ to umožňujú daňové predpisy.
- 5.13. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať prehliadku Predmetu nájmu, ako aj dodržiavanie zmluvných podmienok. Nájomca je povinný takúto prehliadku umožniť Prenajímateľovi ako aj osobám, ktoré určí Prenajímateľ.
- 5.14. Nájomca nemá právo uplatňovať ani započítavať svoje akékoľvek nároky proti nárokom Prenajímateľa na peňažné plnenie vzniknuté podľa tejto zmluvy, alebo zadržiavať nájomné alebo jeho časť, vrátane platieb za prevádzkové náklady.
- 5.15. Nájomca je povinný zabezpečovať a plniť úlohy týkajúce sa ochrany pred požiarmi v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii, ako aj úlohy bezpečnosti práce v zmysle Zákona NR SR č. 124/2006 Z.z..
- 5.16. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva na vlastné náklady Nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach a zariadeniach na požiarnu ochranu Prenajímateľovi pri odovzdávanom a preberacom konaní po skončení nájmu.
- 5.17. V prípade iného než komunálneho odpadu je Nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať Prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.
- 5.18. Nájomca je povinný platiť za odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje v rámci užívania predmetu nájmu, pričom je povinný dodržiavať platnú právnu úpravu a príslušné VZN obce.
- 5.19. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený umiestniť a prevádzkovať na vlastné náklady a na vlastné nebezpečenstvo na/v Predmete nájmu technické zariadenie umožňujúce zaznamenávanie obrazových, zvukových alebo obrazovo-zvukových záznamov a to za účelom dodržiavania príslušných ustanovení tejto zmluvy, pričom zmluvné strany sa osobitne dohodli, že porušenia tejto zmluvy zaznamenané prostredníctvom zariadení uvedených v tomto odseku tejto zmluvy budú považovať za jednoznačné a nevyvrátiteľne preukázané.

Čl. VI Skončenie nájmu

- 6.1. Nájom končí uplynutím doby nájmu pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak alebo ak nie je v zmluve ustanovené inak.
- 6.2. Nájom možno skončiť písomnou dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 6.3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak:
- a/ Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b/ Nájomca aj napriek písomnému upozorneniu viac ako 7 dní je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy,
 - c/ Nájomca alebo jeho zamestnanci, či iné osoby, ktoré s jeho súhlasom sa zdržujú v Predmete nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú verejný poriadok,
 - d/ bolo rozhodnuté o odstránení alebo zastavení Budovy alebo bolo vydané iné rozhodnutie príslušným orgánom, ktoré bráni riadne užívanie Predmetu nájmu,
 - e/ Nájomcu vstúpi do likvidácie alebo ak bol na Nájomcu vyhlásený konkurz,
 - f/ ako aj v iných prípadoch stanovených zákonom.
- Výpovedná lehota je jednemesačná a počíta sa odo dňa doručenia písomnej výpovede Nájomcovi.
- 6.4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu ak:
- a/ Prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Predmet nájmu v riadnom užívania schopnom stave,
 - b/ Nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - c/ Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na dohodnutý účel nájmu.
- Výpovedná lehota je jednemesačná a počíta sa odo dňa doručenia písomnej výpovede Prenajímateľovi.
- 6.6. Nájom zaniká aj:
- a/ uplynutím doby nájmu
 - b/ zánikom Predmetu nájmu,
 - c/ zánikom Nájomcu.
- 6.7. V prípade ak bude Nájomca v omeškaní s vypratáním Predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku mesačného nájomného a to i za každý začatý mesiac omeškania. Nájomca je v takomto prípade povinný zaplatiť zmluvnú pokutu bez ohľadu na svoje zavinenie alebo či Predmet nájmu v skutočnosti užíval. Na úhradu alebo čiastočnú úhradu tejto zmluvnej pokuty je Prenajímateľ oprávnený použiť nevyčerpanú zábezpeku alebo jej časť.
- 6.8. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že za hrubé porušenie tejto zmluvy sa považuje porušenie ktorejkoľvek povinnosti Nájomcu, ktoré je uvedené v tejto zmluve.
- 6.9. Pri hrubom porušení tejto zmluvy Nájomcom je Prenajímateľ oprávnený písomne okamžite vypovedať túto zmluvu, s čím Nájomca výslovne súhlasí a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi najneskôr do 3 dní odo dňa doručenia okamžitej výpovede.

Za doručenie sa považuje doručenie okamžitej výpovede na poslednú známu adresu nájomcu alebo dodanie okamžitej výpovede do miesta Predmetu nájmu v pracovných dňoch

a počas otváracích hodín obchodnej prevádzky.

- 6.10. Zmluvné strany sa dohodli, že ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená vypovedať túto zmluvu aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci v ktorom bola táto výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia


- 7.1. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy alebo Zmluvy samotnej.
- 7.2. Ak nie je v tejto Zmluve upravené inak, akákoľvek komunikácia a akékoľvek oznámenie podľa tejto Zmluvy musí mať písomnú formu. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou medzi zmluvnými stranami (ak táto Zmluva v inom ustanovení neupravuje inak) sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s uhradeným poštovým na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať. V prípade, že písomnosť, ktorá bude doručovaná poštou, bude na pošte uložená z dôvodu, že príslušná zmluvná strana nebola pri doručovaní zastihnutá, písomnosť sa bude považovať za doručенú v tretí deň po dni uloženia a to bez ohľadu, či sa príslušná zmluvná strana o uložení písomnosti dozvedela, alebo nie. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý je na zásielke doručovanej poštou, preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy písomne bez zbytočného odkladu informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne písomne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
- 7.3. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
- 7.4. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek sporné otázky riešiť prednostne vzájomným rokovaním.
- 7.5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluve porozumeli v celom jej obsahu, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie za nevýhodných podmienok, obsah zmluvy vyjadruje ich vôľu, zaväzujú sa svoje záväzky dobrovoľne plniť a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami bez výhrad ju vlastnoručne podpísali oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán. Zmluva dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami nadobúda platnosť a účinnosť.

- 7.6. Zmluvné strany sa dohodli, že žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená postúpiť svoje práva a/alebo povinnosti (vrátane finančných záväzkov a/alebo pohľadávok) jej vyplývajúce z tejto zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany.
- 7.7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch, každý má platnosť originálu a jeden je pre každú zmluvnú stranu.

V Podhájskej, dňa 02.01.2024


Termálne kúpalisko Podhájska, s.r.o.
prenajímateľ

V Podhájskej, dňa 26.1.2024


.....
GURMAN SPA, s.r.o.
nájomca