

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi

prenajímateľom: SLOVOTHERMAE, Kúpele Diamant Dudince, š.p.
Sídlo: Kúpeľná 107, 962 71 Dudince
IČO: 00165506
DIČ: 2020295442
IČ DPH: SK2020295442
Bankové spojenie: 87606012/0200 VÚB, a.s.
Zapísaný v OR Okresného súdu Banská Bystrica, odd: Pš, vl.č.:712/S
Zastúpený: Ing. Ľuboslav Jankovič, riaditeľ
ďalej len „prenajímateľ“

a

nájomcom: Andrea Matušková
Bydlisko:
IČO: 43770835
DIČ: 1075816687
IČ DPH: neplatca DPH
Bankové spojenie:
Zapísaná v ŽR Obvodného úradu vo Zvolene č.0ŽP-E/2007/00895-3/CR1,
č.živ.reg.: 670-16407
ďalej len „nájomca“

I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1 Predmetom nájmu sú nebytové priestory – prevádzka kozmetiky o výmere 59 m², nachádzajúce sa na prízemí Kúpeľnej liečebne Diamant, blok budovy A2, Kúpeľná 107, v Dudinciach, postavenej na parcele č. 214, katastrálne územie Dudince, zapísané na LV č. 270, správy katastra Krupina. Tento objekt je vo výlučnom vlastníctve prenájomcu.
- 1.2 Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu v uvedenom rozsahu za odplatu.
- 1.3 Vyššie uvedené prenajaté nebytové priestory bude nájomca využívať pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti nájomcu uvedenom v živnostenskom registri, a to na prevádzkovanie kozmetických služieb.
- 1.4 Predmet nájmu je pripojený na ústredné vykurovanie, elektrickú energiu, studenú a teplú úžitkovú vodu. Nájomca zodpovedá za šetrné zaobchádzanie s energiami a médiami.

- 1.5 Okrem nebytových priestorov – prevádzky kozmetiky uvedených v bode 1.1 tejto zmluvy je nájomca, ako aj jeho klienti, oprávnený užívať spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu a sociálne zariadenia na prízemí Kúpeľnej liečebne Diamant.
- 1.6 Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že je s technickým stavom predmetu nájmu riadne oboznámený, tento je užívateľsky schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu.

II.

Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

- 2.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške 53 € (slovom päťdesiattri euro) za 1 m² prenajatej plochy / ročne, čo celkom predstavuje čiastku nájomného 260,58 € (slovom dvestošesťdesiat euro a 58 centov) za celý rozsah prenajatej plochy mesačne. Cena nájomného je uvedená bez DPH. Prenajímateľ neuplatňuje DPH z nájmu nehnuteľnosti.
- 2.2 Spotreba elektrickej energie, dodávka tepla, TÚV, vodné a stočné sú zahrnuté v nájomnom.
- 2.3 Nájomca si na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: zabezpečenie priestoru proti krádeži, upratovanie predmetu nájmu, odvoz a likvidáciu odpadu, pranie prádla.
- 2.4 Cena za nájomné je splatná mesačne, a to vopred najneskôr do 15-teho dňa príslušného mesiaca na základe faktúry prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu 87606012/0200, VS 43770835 alebo deň prevzatia hotovosti do registračnej pokladnice prenajímateľa.
- 2.5 V prípade omeškania platby nájomného má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi poplatok z omeškania platby, a to vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia. Úhradou poplatku z omeškania nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
- 2.6 Predmet nájmu je vybavený pevnou telefónnou linkou s telefónnym číslom 045/5502 kl. 462.
- 2.7 V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za využívanie telefónnej linky podľa bodu 2.6. Náklady za jej využívanie uhrádza nájomca na účet prenajímateľa osobitne na základe vystavenej faktúry. Nájomca je oprávnený so súhlasom prenajímateľa nechať zaviesť do objektu na vlastné náklady ďalšie telefónne linky, prípadne pripojenie ISDN, ako aj zariadenia potrebné na zabezpečenie možnosti bezhotovostných úhrad pre zákazníkov nájomcu.

III.

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára od 1. novembra 2012 na dobu neurčitú.
- 3.2 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy končí:
 - a) uplynutím výpovednej doby,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán.
- 3.3 Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) nájomca neuhrádza riadne a včas dohodnuté nájomné,
 - b) nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - c) nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

- d) nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy,
- e) ak sa tak rozhodne i bez udania dôvodu.

3.4 Nájomca môže vypovedať túto zmluvu, ak:

- a) prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
- b) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenajal,
- c) ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie,
- d) ak prenajímateľ neposkytne alebo nezabezpečí služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy,
- e) ak sa tak rozhodne i bez udania dôvodu.

3.5 Ukončiť zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy je možné i dohodou strán. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.

3.6 Zmluvné strany sa v súlade s §12 zák. č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov dohodli pre plynutie výpovednej doby na nasledovných výpovedných lehotách:

- a) jednomesačná – v prípade, že nájomca bude viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo služby s nájmom spojené,
- b) trojmesačná – v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov.

3.7 Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3.8 Pri skončení nájmu je nájomca povinný v posledný deň nájmu vrátiť prenajatý nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 4.1 Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa tejto zmluvy tak, aby nájomca mohol realizovať svoje práva vyplývajúce mu z tejto zmluvy. Prenajímateľ bude predmet nájmu v tomto stave udržiavať.
- 4.2 Prenajímateľ je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov nájomcom.
- 4.3 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.

V.

Práva a povinnosti nájomcu

- 5.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou.
- 5.2 Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
- 5.3 Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Škody, ktoré nájomca spôsobí na prenajatých a užívaných priestoroch je povinný odstrániť na vlastné náklady.
- 5.4 V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi. Odstránenie havarijného stavu zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný odstránenie umožniť a poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vo veci.

- 5.5 Nájomca je povinný vykonať na vlastné náklady a riziko drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
- 5.6 Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy prenajatých nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.7 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať prenajaté priestory do podnájmu ani do faktického užívania tretím osobám.
- 5.8 Nájomca je povinný raz za rok umožniť zástupcovi prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov nájmu za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom opráv a údržby predmetu nájmu.
- 5.9 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 314/2001 Z.z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z vyhl. č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zák. č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov.
- 5.10 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť účinnú dezinfekciu a dezinsekciiu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.
- 5.11 Nájomca je povinný označiť predmet nájmu svojím obchodným menom s vyznačením prevádzkového času, kontaktnými údajmi v esteticky prijateľnej forme na mieste na to určenom prenajímateľom.
- 5.12 Nájomca je povinný vopred dohodnúť dobu prevádzky a prispôbiť ju potrebám prenajímateľa.
- 5.13 Reklama a propagácia služieb nájomcu umiestňovaná v nebytových priestoroch prenajímateľa sa bude riadiť osobitnou dohodou nájomcu s prenajímateľom.
- 5.14 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, zmeny predmetu podnikania a pod.

VI.

Záverečné ustanovenia

- 6.1 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 6.2 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 6.3 Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 6.4 Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 6.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť 1. novembrom 2012.

- 6.6 Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
- 6.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Dudinciach, dňa

.....

prenajímateľ

.....

nájomca