

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení príslušných ustanovení Obchodného zákonníka v platnom znení (ďalej aj „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami (ďalej aj „zmluvné strany“):

Prenajíateľ: **KÚPELE SLIAČ a.s.**
so sídlom Kúpeľná 714/38, 962 31 Sliač
IČO: 31 642 438
DIČ: 2020477096
IČ DPH: SK2020477096
číslo účtu: | (ďalej aj „Účet
predávajúceho)
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská
Bystrica v odd. Sa, vložka č. 316/S
konajúci: Ing. Mgr. Martin Beňuch – predseda predstavenstva
Ing. Michal Gabaš – člen predstavenstva

(ďalej aj „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **REBELLION s.r.o.**
so sídlom Javornícka 6169/27, 974 11 Banská Bystrica
IČO: 55 502 032
DIČ: 2122012585
číslo účtu:
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská
Bystrica, oddiel: Sro, vložka č. 46639/S
konajúci: Ladislav Dibala – konateľ

(ďalej aj „nájomca“)

takto:

Článok 1

Všeobecné ustanovenia

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov v nehnuteľnosti – stavba súp. č. 714, druh stavby Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, postavená na pozemku parc. č. 469, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 13262 m², evidovanej na LV č. 612, k.ú. Rybáre, obec Sliač, okres Zvolen.
2. Stavba uvedená v ods. 1 tejto zmluvy sa na účely tejto zmluvy označuje aj ako „Budova“.
3. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do **krátkodobého nájmu**, v termínoch uvedených v Článku 4 zmluvy, predmet nájmu, aby ho nájomca užíval na účel uvedený v zmluve a nájomca sa zaväzuje platiť zato prenájiateľovi odplatu (nájomné). Predmet nájmu je presne vymedzený v Článku 2 zmluvy.
4. Prenajíateľ je vlastníkom nebytových priestorov č. -2.43 a -2.40 nachádzajúcich sa na 2. PP budovy, a to o výmere 23,29 m².

Článok 2 Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do krátkodobého nájmu nebytové priestory č. -2.43 a -2,40 nachádzajúce sa na 2. PP budovy o výmere 23,29 m², pričom prenajímané nebytové priestory sú farebne vyznačené v **prilohe č. 1** zmluvy (ďalej aj „predmet nájmu“).

Článok 3 Účel užívania

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu, aby ho tento užíval za účelom prevádzkovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu. Zmenu účelu užívania predmetu nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

Článok 4 Doba nájmu

1. Predmet nájmu prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dobu určitú, v termínoch:
01.12.2023 – 03.12.2023
08.12.2023 – 10.12.2023
15.12.2023 – 17.12.2023

Článok 5 Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške **70,00 EUR** (slovom sedemdesiat eur) na deň, to znamená 630,00 EUR (slovom šesťstotridsať eur) za celú dobu nájmu, bez DPH. Nájomné bude oslobodené od DPH podľa §38 ods. 3 zák. 222/2004 Z.z o dani z pridanej hodnoty.
2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to na účet prenajímateľa:
Nájomné sa považuje za uhradené momentom pripísania sumy nájomného na účet prenajímateľa uvedený v tomto bode zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom sú zahrnuté prevádzkové náklady, teda náklady na elektrinu, vodné a stočné, odvoz komunálneho odpadu a zároveň náklady na využívanie technológií v majetku prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca nezaplatí prenajímateľovi nájomné a/alebo zálohové platby za služby, resp. ich časť v lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok 6 Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu, že voči nemu nemá žiadne výhrady a že v takomto stave predmet nájmu od prenajímateľa preberá.

2. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy o BOZP, hygienické, daňové, požiarne a iné predpisy súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu.
3. Nájomca je nie je oprávnený vykonávať zmeny na predmete nájmu.
4. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu počas celej doby nájmu len pre účely v zmluve uvedené a bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nesmie dať predmet nájmu do nájmu či užívania tretej osobe. Na zmenu účelu užívania je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
5. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu, je však oprávnený kontrolovať účel užívania predmetu nájmu, prípadne iné povinnosti nájomcu. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa alebo tretích osôb vykonávajúcej kontrolnú činnosť spojenú s užívaním predmetu nájmu, umožniť prenajímateľovi alebo tretím osobám prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly a preukázania, že ich nájomca užíva dohodnutým spôsobom. Za týmto účelom má prenajímateľ alebo tretie osoby právo vstupu na (do) predmet(u) nájmu, a to vzhľadom na povahu účelu nájmu iba za prítomnosti nájomcu, resp. ním oprávnenej osoby, okrem prípadov priameho ohrozenia života a zdravia.
6. Nájomca má právo po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa primerane označiť predmet nájmu reklamnými a informačnými materiálmi.
7. Nájomca ponúka tovary a služby vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť.
8. V prípade, ak je nájomca zamestnávateľom ďalších zamestnancov, zodpovedá za vytvorenie podmienok bezpečnosti a zdravia týchto zamestnancov podľa príslušných predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení.
9. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu (ďalej aj „odovzdávací protokol“), v ktorej bude uvedený skutočný stav odovzdávaného predmetu nájmu, 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.
10. Nájomca je povinný uzatvoriť na svoje náklady poistnú zmluvu ku krytiu všetkých škôd na všetkých veciach vnesených nájomcom či pre nájomcu do predmetu nájmu. Poistenie bude najmä kryť škody spôsobené živelnou pohromou, požiarom, vodou, krádežou, lúpežou a vandalizmom. V prípade, ak nájomca takúto poistnú zmluvu neuzavrie, prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody vzniknuté na veciach nájomcu v dôsledku uvedených udalostí.

Článok 7

Zánik zmluvy

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy písomne odstúpiť ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou.
 - b) nájomca alebo osoby, ktoré s ním požívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok.
 - c) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca môže od tejto zmluvy písomne odstúpiť ak:
 - a) sa nebytový priestor bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté použitie.
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy.
4. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

5. Účastníci môžu ukončiť nájom založený touto zmluvou uzavretím písomnej dohody, v ktorej dohodnú deň skončenia nájmu. V dohode o skončení nájmu účastníci vysporiadajú alebo dohodnú spôsob vysporiadania všetkých vzájomných nárokov pochádzajúcich z tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov.
6. Nájomca je povinný najneskôr do doby skončenia nájmu vypratať všetky hnutelné veci nachádzajúce sa na predmete nájmu alebo v ňom, ktoré patria nájomcovi alebo ktoré sám priniesol. V prípade, ak tak neurobí, je prenajímateľ oprávnený tieto veci z predmetu nájmu odstrániť, uskladniť ich na dobu 30 kalendárnych dní na inom mieste a túto skutočnosť nájomcovi oznámiť. Ak si tieto veci do 30 dní od skončenia nájmu nájomca od prenajímateľa neprevezme, prenajímateľ je oprávnený ich predať, zlikvidovať na náklady nájomcu, či inak s nimi nakladať, prípadne ich naďalej ponechať uskladnené.
7. Akékoľvek škody spôsobené nájomcom nad rámec obvyklého opotrebenia (napr. poškodené dlažby, vyvrtané a iným spôsobom urobené otvory do stien, podláh, stropov, poškodené steny, múry, poškodené sklá) je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady, a to najneskôr do dňa skončenia nájomného vzťahu. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený odstrániť tieto škody na náklady nájomcu.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

1. Na ostatné zmluvou neupravené vzťahy sa primerane použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ostatných právnych predpisov, všetky v platnom znení.
2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých obdrží 1 vyhotovenie prenajímateľ a 1 nájomca.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania poslednou zo 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 nekonali 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 so zmluvou ju podpisujú.
6. V prípade, ak bude podľa zmluvy potrebné doručovať inej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu uvedenú v zmluve, alebo v príslušnom registri (napr. obchodný register, živnostenský register). Zmena miesta doručovania môže byť vykonaná len písomným oznámením doručeným druhej zmluvnej strane, na ktorom je osvedčený podpis štatutárneho zástupcu zmluvnej strany, inak platí, že zmena adresy nenastala. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, zmluvné strany si dohodli, že účinky doručenia nastávajú tretím dňom po vrátení zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený konať za právnickú osobu sa o tom nedozvie.
7. 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 poctivého obchodného styku a 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.

8. Prílohami zmluvy sú: Príloha č. 1 – farebne vyznačený predmet nájmu

V Sliaci, dňa 30. 11. 2023

V Banskej Bystrici, dňa 30. 11. 2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

KÚPELE SLIAC a.s.
Ing. Mgr. Martin Beňuch,
predseda predstavenstva

.....
REBELLION s.r.o.
Ladislav Dibala,
konateľ

.....
KÚPELE SLIAC a.s.
Ing. Michal Gabaš,
člen predstavenstva

