Z M L U V A

**o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ust § 663 a nasl. platného Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami :

|  |  |
| --- | --- |
| **Prenajímateľ:** | **Thermál Nesvady, s.r.o.**  Sídlo: Kúpeľná ulica 2033/1, 946 51 Nesvady  IČO: 51 451 859  Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, odd.: Sro, vl.č.: 45668/N  V zastúpení: Ing. Attila Decsi, Mgr. Andrea Šáteková, konatelia  (ďalej len ako „Prenajímateľ“) |
| **Nájomca:** | **Alexander Szakács,**  Sídlo: S.H.Vajanského 77, 940 74 Nové Zámky  IČO: 43 730 345  DIČ: 10 7863 2445  Zapísaná v Živnostenskom registri Okresného úradu, vl.č.: 440-26537  V zastúpení: Alexander Szakács  (ďalej len ako „Nájomca“) |

**Článok I.**

**Úvodné ustanovenie**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nebytových priestorov, ktorá sa nachádza na adrese Kúpeľná ulica 2033/1, 946 51 Nesvady, a ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností u Okresného úradu Komárno, katastrálny odbor nasledovne:

Okres: Komárno

Obec: Nesvady

Katastrálne územie**: Nesvady**

List vlastníctva číslo  **2462**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

parcelné číslo **6867/133**

Stavby: **1279**

súpisné číslo: **2048** na parcele číslo **6867/133** stavba:

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

pod BLV 1 vo vlastníctve prenajímateľa v celosti

**Článok II.**

**Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na odplatné užívanie časť nebytových priestorov, špecifikovaných v čl. I. bod 1. tejto zmluvy o celkovej výmere 224,11 m2 a , ktoré sa nachádzajú v budove primárneho areálu termálneho kúpaliska. (ďalej iba „Predmet nájmu“). (Príloha č. 2 – grafický náčrt predmetu nájmu)
2. Nájomca preberá vyššie uvedený Predmet nájmu s vnútorným vybavením, podľa podkladov nájomnej zmluvy uzavretej medzi Obcou Nesvady z 20.5.2019, platnej do 31.12.2020 a Dohody o prevode práv medzi Obcou Nesvady, Thermál Nesvady s.r.o. a Alexandrom Szakácsom z 27.07.2019.

**Článok III.**

### Účel nájmu

1. Nájomca Predmet nájmu bude užívať za účelom vykonávania svojej podnikateľskej činnosti podľa príslušného výpisu z obchodného registra alebo osvedčenia o živnostenskom oprávnení.
2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky potrebné povolenia od príslušných orgánov štátnej správy k riadnemu prevádzkovaniu svojej podnikateľskej činnosti.

**Článok IV.**

**Doba trvania nájmu**

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú, od 1.01.2022 do 31.12.2022

**Článok V.**

### Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom kedykoľvek vzájomnou písomnou dohodou alebo jednostranne písomnou výpoveďou z dôvodov taxatívne vymenovaných v ust. § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. (ďalej len „citovaný zákon“).
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak
3. nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
4. nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
5. nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
6. nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
7. užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať;
8. bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
9. nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
10. ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd.
11. ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.
12. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak

a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal, vrátane neudelenia, neobdržania resp. straty príslušných oprávnení a licencií na výkon podnikania – prevádzkovanie hazardných hier;

b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;

c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1. citovaného zákona.

1. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Nájom zaniká aj v prípade ak:
3. uplynie doba trvania nájmu v zmysle tejto zmluvy;
4. zanikne Predmet nájmu;
5. zanikne nájomca bez právneho nástupcu.
6. Nájomca po skončení nájmu, ak nedôjde k inej dohode, v deň ukončenia nájmu odovzdá Predmet nájmu prenajímateľovi v takom stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na vykonané prípadné stavebné úpravy, ktoré boli vykonané s písomným súhlasom prenajímateľa.
7. V prípade ak nájomca vypovie predmetnú zmluvu z dôvodu uvedeného v bode 3 písm. a) tohto článku, prenajímateľ má právo na náhradu škody, a to minimálne vo výške dohodnutého nájomného do doby, kým prenajímateľ predmet nájmu nedá do prenájmu tretej osobe, najdlhšie však po dobu uvedenú v čl. IV. tejto zmluvy.

**Článok VI.**

**Výška nájomného a splatnosť nájomného**

1. Nájomné za Predmet nájmu bolo stanovené vzájomnou dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v platnom znení a podľa ust. § 7 citovaného zákona vo výške 1.000,- EUR (slovom jedentisíc euro) + DPH mesačne bez služieb spojených s nájmom.
2. Takto dohodnuté nájomné pozostáva z nájomného za Predmet nájmu s vnútorným vybavením podľa čl. II. tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné v pravidelných mesačných splátkach v zmysle bodu 1. tohto článku.
4. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku je splatné vždy vopred k 1. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, na účet prenajímateľa, číslo účtu: IBAN: **SK30 5600 0000 0056 0554 7001**
5. Za termín úhrady nájomného je pre účely tejto zmluvy považovaný termín pripísania finančnej čiastky na účet prenajímateľa.
6. V prípade omeškania zo zaplatením nájomného, dohodnutého v bode 1 tohto článku, alebo jeho časti, vzniká prenajímateľovi nárok na úrok z omeškania vo výške 9% ročne.
7. Za podmienky, že výška inflácie peňazí v  bežnom roku (uznaná štátom) prekročí hodnotu 10 %, prenajímateľ môže od 1. januára nasledujúceho roku zvýšiť výšku ročného nájomného o príslušné uznané % inflácie peňazí z predchádzajúceho roku, s čím nájomca súhlasí.

**Článok VII.**

**Služby spojené s nájmom**

1. V cene nájomného nie sú zahrnuté prevádzkové náklady (služby) spojené s riadnym užívaním Predmetu nájmu, ktoré zahŕňajú:
2. dodávku elektrickej energie;
3. dodávku plynu na vykurovanie;
4. vodné a stočné;
5. odvoz komunálneho odpadu;
6. Cenu služieb podľa bodu 1. písm. b), c) tohto článku bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe osobitnej fakturácie, podľa skutočnej spotreby.

**Článok VIII.**

### Poistenie majetku

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že nehnuteľnosť uvedenú v článku I. zmluvy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu je poistená proti požiaru, živelným pohromám, poškodeniu vodou z vodovodných potrubí a poistenie bude zabezpečené i počas trvania nájomného vzťahu.
2. Poistenie majetku vneseného nájomcom do prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady podľa vlastného uváženia.

**Článok IX.**

**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a počas trvania zmluvy umožní nájomcovi a jeho klientom nerušené užívanie v súlade s nájomnou zmluvou.
2. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel.
3. Nájomca môže predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe, len na základe predbežného písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný chrániť Predmet nájmu pred poškodením, zničením, zneužitím, dodržiavať platné protipožiarne, bezpečnostné a hygienické predpisy.
5. Nájomca je povinný pri užívaní nebytových priestorov dbať, aby prenajímateľovi nevznikla na nich škoda.
6. V prípade spôsobenia akejkoľvek škody na nebytových priestoroch alebo ich súčastiach a príslušenstve a na zariadeniach uvedených v čl. II. bod 2. tejto zmluvy, nad rámec bežného opotrebenia je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi škodu v plnom rozsahu. O náhrade škody platia ustanovenia §415 až §450 Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu (najneskôr do 3 dní) potrebu väčších opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ (napr. hlavné rozvody vody, kanalizácie, plynu, elektroinštalácie, fasády a pod.), inak zodpovedá za vzniknuté škody.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať potrebné väčšie opravy na vlastné náklady bez zbytočného odkladu po tom, čo mu ich potrebu nájomca oznámi. Vykonanie opráv zabezpečí tak, aby nebola ohrozená ani obmedzená prevádzková činnosť nájomcu. Na odstránenie týchto závad nemá vplyv, či boli spôsobené zavineným alebo nezavineným konaním, resp. opomenutím nájomcu alebo vlastníka budovy alebo spôsobené vis major (zatekanie, poruchy na potrubiach, vo vedení a pod.).
9. Prenajímateľ oznamuje nájomcovi, že kontaktnou osobou je Ing. Attila Decsi, ktorá bude telefonicky (tel. č. 0915 700 015), resp. osobne k dispozícií, keď sa vyskytne porucha, resp. potreba opráv. V prípade poruchy alebo potreby opráv je nájomca aj písomne povinný informovať prenajímateľa.
10. Nájomca môže po písomnom súhlase Prenajímateľa umiestniť na stenách budovy, v ktorej sa prenajaté nebytové priestory nachádzajú, potrebné označenia svojim logom a obchodným menom ako aj informačné tabule a reklamu (vrátane svetelnej) v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a nariadeniami obce/mesta a príslušnými zákonmi.
11. Ostatné podmienky pre iné stavebné úpravy, či rekonštrukciu dohodnú zmluvné strany vždy písomne osobitnou zmluvou.
12. Prenajímateľ je oprávnený na vstup do prenajatých priestorov na základe predchádzajúceho oznámenia, pri rešpektovaní bezpečnostných a prevádzkových predpisov nájomcu.
13. Prenajímateľ vyhlasuje, že podľa jeho vedomia v čase podpisu tejto zmluvy neexistujú právne a technické vady, ktoré by spôsobovali nemožnosť vykonávania činnosti nájomcu v prenajatých priestoroch.
14. V prípade porušenia bodu 3 a 6 tohto článku vzniká prenajímateľovi nárok a nájomcovi povinnosť na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške trojmesačného nájomného za každé jedno porušenie citovaných zmluvných ustanovení. Právo prenajímateľa na náhradu škody tým nie je dotknuté.
15. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do konca prvého kvartálu 2021, na vlastné náklady vykoná nasledovné úpravy nebytového priestoru, resp. počas prevádzky svojho podnikania v prenajatom nebytovom priestore zabezpečí:

* vyhotovenie ponukového prezentačné listu v obrazovej forme všetkých jedál a nápojov na LED TV na celu šírku zadnej oddeľovacej steny s kuchyňou,
* obrázkové ponukové listy v tlačenej forme na každý stôl,
* prekrytie výdajného pultu teplých jedál, aby sa mohol používať na prezentáciu varených jedál,
* vyčlenenie špeciálneho personálu na zbieranie riadov zo stolov a údržbu mokrej dlážky a stoličiek.
* rozšírenie ponuky domácich teplých jedál slaných, ale aj sladkých dobrôt.
* pravidelné ochutnávky káv a prezentácie latte art (kreslenia do káv) pre zákazníkov Thermal v cene lístka.
* v letných mesiacoch posilniť obsluhu.

Termín úprav sa môže oddialiť jeden mesiac po znovu otvorení prevádzky termálneho kúpaliska, zatvoreného pre verejnosť z vyššej moci.

**Článok X.**

**Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sú si vedomí skutočnosti, že ak príde k zmene vlastníka Predmetu nájmu počas trvania zmluvy, prechádzajú všetky práva a povinnosti z nájomnej zmluvy na nového vlastníka. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že táto nájomná zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
2. K vzniku zmluvy je potrebná dohoda o celom jej obsahu. Zmeny a doplnenia zmluvy je možné vykonať len písomnými číslovanými dodatkami, podpísanými oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.
3. Vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/90 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich právnych predpisov platných na území SR (napr. zákon o požiarnej ochrane, zákon o reklame a pod.), ako aj všeobecne záväznými nariadeniami obce/mesta.
4. Zmluva je vyhotovená vo dvoch  rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnocenný exemplár s platnosťou originálu.
5. Zmluva je platná a účinná dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnom prerokovaní, podľa svojej slobodnej vôle vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nápadne jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Nesvadoch, dňa 15.12.2021

|  |  |
| --- | --- |
| Prenajímateľ:  .................................................  **Thermál Nesvady, s.r.o.**  V zast.: Ing. Attila Decsi, konateľ | Nájomca:  .................................................  **Alexander Szakács** |
| .................................................  **Thermál Nesvady, s.r.o.**  V zast.: Mgr. Andrea Šáteková, konateľ |  |