

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č.

uzatvorená v zmysle 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“)

a

Nájomca: **fyzická osoba - živnostník**
Obchodné meno : Jozef Molnár
Sídlo : Záhradná 28, 94651 Nesvady
IČO : 44 009 429

Zápis do živnostenského registra č.: 410-19573 zo dňa 2.12.2022

IBAN: SK24 0900 0000 0051 7189 5526
BIC: GIBASKBX

Kontakt: 0907 301 419, mail : molnar.jozef7@gmail.com

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I. Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy Kúpeľného centra termálneho kúpaliska Nesvady, 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: **7928**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Súpisné číslo: 2033

Na pozemku parcelné číslo: **6867/133**

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

pod BLV 1 vo vlastníctve prenajímateľa v celosti

Čl. II. Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania nebytové priestory označené ako Reštaurácia v budove Kúpeľného centra termálneho kúpaliska Nesvady, Kúpeľná ulica č. 233/1, súpisné číslo 2033 o celkovej výmere **201,38 m²** vrátane prislúchajúceho sociálneho zariadenia (ďalej len „*Predmet nájmu*“), a to

1.1 miestnosti:

- Reštaurácia, miestnosť č. 112 o výmere 108,76 m²,
 - Kuchyňa, miestnosť č. 113 o výmere 32,47 m²,
 - Sklad nápojov, miestnosť č. 114 o výmere 2,61 m²,
 - Sklad potravín, miestnosť č. 115 o výmere 5,10 m²,
 - Šatňa, miestnosť č. 118 o výmere 3,80 m²,
 - Sprcha, miestnosť č. 119 o výmere 3,22 m²,
 - Chodba, miestnosť č. 120 o výmere 3,22 m²,
 - Terasa, miestnosť č. 138 o výmere 42,20 m²,
- t. j. spolu o výmere **201,38 m²**,

ktoré sú vyznačené na pôdorysnom výkrese umiestnenia nebytových priestorov (príloha č. 1 tejto zmluvy).

1.2 prístrojové zariadenie a vecné vybavenie miestností uvedených v bode 1. ods. 1.1. v nadobúdacej hodnote 29.262,75 Eur (Inventúrny zoznam – príloha č. 2 tejto zmluvy tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy).

2. Spevnená plocha (terasa) vedľa nebytového priestoru je ponechané do prenájmu bezplatne, je možné užívať za podmienok určených prevádzkovými predpismi prenajímateľa.
3. Nebytový priestor sa prenajíma na účely prevádzkovania reštaurácie, predaja potravín a doplnkového tovaru za podmienok v tejto zmluve bližšie uvedených.

Čl. III. Výška a splatnosť nájomného

3.1. Nájomné za Predmet nájmu bolo stanovené obchodnou verejnou súťažou vo výške 1.250,- EUR (slovom jedentisícđvestopäťdesiat euro) bez DPH mesačne a bez služieb spojených s nájmom.

Nájomca sa zaväzuje, že okrem mesačného nájomného uhradí prenajímateľovi časť mesačnej tržby, ktorá činí :

5% z mesačnej tržby bez DPH, avšak minimálne 200,- Euro bez DPH

Ako podklad pre výpočet percentuálneho podielu z mesačnej tržby poskytne nájomca prenajímateľovi mesačnú uzávierku svojej pokladne.

3.2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné v pravidelných mesačných splátkach v zmysle bodu 3.1. tohto článku, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi. Prenajímateľ sa zaväzuje doručiť nájomcovi faktúru najneskôr 10 dní pred jej splatnosťou; v prípade nesplnenia tejto povinnosti, je faktúra splatná do 10 dní od jej doručenia, nie však skôr ako je dohodnuté v tomto bode. V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry podľa dohodnutého splátkového kalendára, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úroky z omeškania v zákonnej výške z dlžnej sumy, pričom nájomca sa tieto zaväzuje zaplatiť.

3.3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že po dobu omeškania nájomcu s akýmkoľvek záväzkom voči prenajímateľovi vyplývajúcim z tejto zmluvy prenajímateľ nie je povinný umožniť vstup do predmetu nájmu nájomcovi, jeho rodinným príslušníkom a osobám vykonávajúcim činnosti pri prevádzkovaní reštaurácie v nebytovom priestore, ktorý sa nachádza v Predmete pričom takéto konanie prenajímateľa sa nepovažuje za porušenie tejto zmluvy či vlastníckych alebo iných práv nájomcu. Uvedené neplatí v prípade nájomcu osobne (ak je nájomcom fyzická osoba), alebo štatutára nájomcu (ak je nájomcom právnická osoba), pričom táto osoba je oprávnená vstúpiť do areálu kúpaliska alebo na Predmet nájmu iba v nevyhnutnej miere a po nevyhnutnú dobu za účelom odvrátenia hroziacej škody na Predmete nájmu.

3.4. V prípade omeškania nájomcu s akýmkoľvek finančným záväzkom voči prenajímateľovi, vyplývajúcim z tejto zmluvy o viac ako 14 dní od jeho splatnosti, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Prenajímateľ však môže takto odstúpiť od tejto zmluvy iba v prípade, že nájomca nesplní svoju povinnosť ani v dodatočnej primeranej lehote určenej prenajímateľom v písomnej výzve, ktorá však nesmie byť kratšia ako 10 kalendárnych dní. Odstúpenie sa stane účinným dňom doručenia oznámenia o odstúpení nájomcovi. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody.

3.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne meniť výšku nájomného každoročne najviac o mieru inflácie vyhlásenú ŠÚ SR v predchádzajúcom roku, s čím nájomca výslovne súhlasí. Oznámenie o zmene výšky nájomného zašle prenajímateľ nájomcovi spolu s faktúrou za nájomné za príslušný kalendárny rok. Za účelom vylúčenia akýchkoľvek pochybností, Nájomca týmto udeľuje svoj neodvolateľný písomný súhlas k postupu prenajímateľa v zmysle tohto ustanovenia tejto Zmluvy.

3.6. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ zádržné právo k hnutelným veciam, ktoré patria nájomcovi a nachádzajú sa v Predmete nájmu.

3.7. Zmluvné strany sa dohodli, že za moment zaplatenia nájomného a iných platieb sa považuje pripísanie finančných prostriedkov vyúčtovaných príslušnou faktúrou na účet prenajímateľa.

Čl. IV. Služby spojené s nájmom

4.1. V cene nájomného nie sú zahrnuté prevádzkové náklady (služby) spojené s riadnym užívaním Predmetu nájmu, ktoré zahŕňajú:

- a.) dodávku elektrickej energie;
- b.) dodávku tepla na vykurovanie;
- c.) vodné a stočné;
- d.) odvoz komunálneho odpadu;

4.2. Cenu služieb podľa bodu 4.1. písm. b. tohto článku stanovil prenajímateľ vo výške 50,- €/mesiac bez DPH (slovom: päťdesiat euro za mesiac bez DPH) ako paušálny poplatok a nájomca ho bude uhrádzať prenajímateľovi na základe osobitnej fakturácie v období od 1.10. do 31.5. v aktuálnom roku.

4.3. Cenu služieb podľa bodu 4.1. písm. a) a c) tohto článku bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe osobitnej fakturácie, podľa skutočnej spotreby.

Čl. V. Nájomná kaucia

5.1. Nájomca súhlasil s tým, že pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy zloží na osobitný účet prenajímateľa, č. SK30 5600 0000 0056 0554 7001, vedený v Prima Banke a. s., na celú dobu nájomného vzťahu nájomnú kauciu vo výške 3.000,- eur (slovom: tritisíc eur).

5.2. Úhradu nájomnej kaucie nájomca preukázal pred podpisom nájomnej zmluvy dokladom o úhrade.

5.3. Nájomná kaucia slúži na zabezpečenie úhrady za poškodený alebo zničené predmety nájmu mimo jeho obvyklého opotrebenia.

5.4. Prenajímateľ je oprávnený použiť nájomnú kauciu na jednostranné započítanie svojich pohľadávok voči nájomcovi, a to na úhradu:

- za nájomcom poškodené spoločné priestory a spoločné zariadenia predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu,
- za opravy a práce, ktorými sa predmet nájmu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,

V prípade, že celková cena všetkých uvedených nákladov prevyšuje výšku kaucie, nájomca sa zaväzuje vzniknuté náklady uhradiť, pričom prenajímateľ umožní nájomcovi nahliadnuť účtovanie týchto nákladov.

5.5. Nepoužitú časť nájomnej kaucie prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu, avšak najskôr po vzájomnom vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok.

5.6. Prenajímateľ je oprávnený použiť prírastky (úroky) z nájomnej kaucie na úhradu platieb za vedenie osobitného účtu v banke.

Čl. VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1. Ak nájomca nie je v omeškaní s plnením finančných záväzkov voči prenajímateľovi, prenajímateľ sa zaväzuje pre nájomcu zabezpečiť dodávku médií (zem. plynu, elektrickej energie, pitnej vody, odvádzanie odpadových vôd) na náklady nájomcu nad rámec nájomného v cenách podľa platných cenníkov jednotlivých dodávateľov médií prenajímateľa na základe skutočného odberu plynu, elektrickej energie, vodného a stočného. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné obmedzenie alebo prerušenie dodávky jednotlivých médií od dodávateľov týchto médií, ani za prípadné škody spôsobené nájomcovi z dôvodu obmedzenia alebo prerušenia. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné obmedzenie alebo prerušenie dodávky médií ani za prípadné škody spôsobené nájomcovi z dôvodu obmedzenia alebo prerušenia ani v tom prípade, ak obmedzenie alebo prerušenie je výsledkom havárie na vnútro areálových rozvodoch jednotlivých médií.

6.2. Skutočnú spotrebu zemného plynu, elektrickej energie, vodného a stočného prenajímateľ vyfakturuje nájomcovi v cenách podľa platného cenníka dodávateľov médií. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne nedoplatok, zaväzuje sa nájomca tento nedoplatok prenajímateľovi uhradiť v lehote do 14 kalendárnych dní odo dňa vyúčtovania. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne preplatok, je prenajímateľ povinný tento preplatok nájomcovi vrátiť do 14 kalendárnych dní odo dňa vyúčtovania, resp. započítať ho s najbližším nájomným.

6.3. Všetky odbery musia byť merané samostatnými elektromermi a vodomermi, ktoré musia byť umiestnené na dostupnom mieste tak, aby bol k nim bezproblémový prístup. V prípade, ak nájomca zistí poruchu merača, je povinný túto skutočnosť nahlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.

Pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol, v ktorom sa uvedú aktuálne čísla a stavy meračov, stav a popis predmetu nájmu.

6.4. Nájomca je povinný

- riadne a včas platiť nájomné a úhrady za služby v lehotách splatnosti faktúr vystavených prenajímateľom,

- užívať Predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s touto zmluvou a príslušnými právnymi predpismi,

- zabezpečovať na Predmete nájmu dodržiavanie platných právnych predpisov /najmä stavebný zákon, hygienické, požiarne – bezpečnostné predpisy, zákonom stanovené podmienky pre zamestnancov, zákony o ochrane životného prostredia a iné predpisy/ a tieto dodržiavať v celom areáli kúpaliska Thermál Nesvady;

- dodržiavať pravidlá vstupu motorových vozidiel a osôb do areálu kúpaliska Thermál Nesvady;

- v bezprostrednom okolí Predmetu nájmu udržiavať čistotu a poriadok na vlastné náklady, zabezpečovať čistenie spevnených plôch a udržiavanie terénu. Nájomca je najmä povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu.

- Ustrojiť personál jednotným pracovným ošatením a uviesť logo alebo názov prevádzky.

6.5. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, inak je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy bezodkladne odstúpiť.

6.6. Prenajímateľ je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce mu zo spracovania osobných údajov ohľadne osôb, ktorých osobné údaje mu nájomca poskytne, v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Súhlas dotknutej osoby so spracovaním osobných údajov pre prenajímateľa sa zaväzuje zabezpečiť nájomca. Účelom spracovania osobných údajov je výlučne plnenie práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy. Po skončení účelu spracovania osobných údajov sa prenajímateľ zaväzuje tieto zlikvidovať.

6.7. Predmet nájmu sa nachádza v areáli spoločnosti Thermál Nesvady s.r.o., ktorý je monitorovaný kamerovým systémom prenajímateľa. Prenajímateľ však nezodpovedá za prípadné vzniknuté škody na majetku nájomcu v dôsledku krádeže, vandalizmu, straty a iných nepredvídateľných okolností.

6.8. Omeškaním nájomcu s úhradou pohľadávky vzniká prenajímateľovi podľa § 369c Obchodného zákonníka aj právo na paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia vo výške stanovenej podľa § 2 Vyhlášky

nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z.z. (ku dňu podpísania tejto zmluvy vo výške 40 eur jednorazovo bez ohľadu na dĺžku omeškania)

- 6.9.** Nájomca sa zaväzuje, že naloží s odpadmi podľa platných právnych predpisov o nakladaní s odpadmi, a to v súlade so zákonom č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný dodržiavať Prevádzkový poriadok termálneho kúpaliska a nakladať s odpadom v areáli Thermál Nesvady s.r.o., ktorý vznikne pri prevádzke nebytového priestoru v zmysle článku II. tejto zmluvy. V prípade porušenia povinností vyplývajúcich z Prevádzkového poriadku má prenajímateľ právo uložiť nájomcovi pokutu v zmysle Prevádzkového poriadku a v prípade opakovaného porušenia povinností je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu v zmysle bodu 7.2.a) tejto zmluvy. Odpad, ktorý vznikne nájomcovi z vykonávania podnikateľskej činnosti v predmete nájmu v areáli Thermál Nesvady s.r.o. veľkoobjemný odpad, elektroodpad, stavebný odpad a pod., je nájomca povinný odstrániť z areálu Thermál Nesvady s.r.o. v čo najkratšom čase po jeho vzniku, najneskôr však do 5 pracovných dní od vzniku odpadu na vlastné náklady. Pokiaľ tak nájomca neurobí, bude tento odpad odstránený prenajímateľom na náklady nájomcu a súčasne bude nájomcovi uložená zmluvná pokuta v zmysle Prevádzkového poriadku za každý prípad porušenia, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť v lehote do 3 kalendárnych dní odo dňa doručenia jej vyúčtovania nájomcovi.
- 6.10.** Zmluvné strany sa dohodli, že všetky úpravy resp. požiadavky štátnych orgánov súvisiace s prevádzkovaním predmetu nájmu zrealizuje na vlastné náklady nájomca.
- 6.11.** Prenajímateľ má právo kontrolovať spôsob užívania Predmetu nájmu, a to prostredníctvom osobitne poverených zamestnancov prípadne iných poverených osôb konajúcich za prenajímateľa. Nájomca je oprávnený byť prítomný pri vykonávaní kontroly.
- 6.12.** Prenajímateľ nezodpovedá za porušenie predpisov v oblasti BOZP a požiarnej ochrany na Predmete nájmu.
- 6.13.** Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy na Predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, inak je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy a zároveň vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 1000,- € za každý prípad porušenia, maximálne však do výšky 50 % ročného nájmu. Nájomca sa zaväzuje uhradiť zmluvnú pokutu v lehote do 3 kalendárnych dní odo dňa doručenia jej vyúčtovania nájomcovi.
- 6.14.** Za účelom vylúčenia akýchkoľvek pochybností zmluvné strany konštatujú, že prenajímateľ nie je povinný znášať žiadne výdavky alebo náklady spojené s výkonom práv nájomcu vyplývajúcich z prevádzkovania nebytových priestorov.
- 6.15** Nájomca sa zaväzuje pri výkone svojich práv počínať si tak, aby nespôsobil škodu na majetku prenajímateľa. V prípade, že nájomca spôsobí škodu na majetku prenajímateľa, sa nájomca zaväzuje uviesť poškodenú vec do pôvodného stavu, resp. nahradiť spôsobenú škodu v peniazoch.
- 6.16.** Na vstupovanie osobných a nákladných vozidiel do areálu kúpaliska musí nájomca žiadať od prenajímateľa písomné povolenie. Státie týchto vozidiel je v areáli povolené len na čas nevyhnutne potrebný pre nakladanie a vykladanie tovaru. Státie/parkovanie je bezplatne povolené na parkoviskách kúpaliska mimo oploteného areálu.

6.17. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy.

6.18. Zmluvné strany sa dohodli, že uplatnením akejkoľvek zmluvnej pokuty uvedenej v tejto zmluve nie je dotknuté právo oprávnenej zmluvnej strany na náhradu škody, ktorá jej vznikla porušením povinnosti povinnej zmluvnej strany, a to v celej výške tejto náhrady, teda aj vo výške, ktorá presahuje dohodnutú zmluvnú pokutu.

Čl. VII. Doba a ukončenie nájmu

7.1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 1.1.2023 do 31.12.2024.**

7.2. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu písomne
a/ s **výpovednou lehotou 1 mesiac**, ak nájomca :

- užíva Predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou alebo v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom alebo napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa porušuje poriadok v areáli Thermál Nesvady s.r.o.
- neudrzuje čistotu a nevykonáva pravidelné upratovanie v predmete nájmu,
- podáva návštevníkom nekvalitné pokrmy a nápoje a o tom prenajímateľ eviduje za 30 dní viac ako 2 písomné sťažnosti;
- ak je neústretný alebo inak obmedzuje práva návštevníkov termálneho kúpaliska;
- inak poškodzuje dobré meno prenajímateľa, alebo ho dávajú do súvisu vo veci s negatívnym výsledkom,
- nepredloží protokoly kontroly úradov ako je RÚVZ, Inšpektorát práce, Finančná správa, atď., alebo výsledok kontroly poukazuje na nedbanlivosť, nekalé konania alebo neprávne obohatenie;

7.3. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu písomne bez uvedenia dôvodu s výpovednou lehotou 3 mesiace.

7.4. Výpovedná lehota podľa bodov 7.2. a 7.3. začne plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

7.5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný po ukončení doby trvania tejto zmluvy resp. po uplynutí výpovednej lehoty, najneskôr však do 15 kalendárnych dní od ukončenia zmluvy Predmet zmluvy vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, že tak neučiní, môže prenajímateľ vypratať nebytový priestor za prítomnosti príslušníkov Mestskej polície, a vyhotoviť o tom zápisnicu. Prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu pri vypratani podľa predchádzajúcej vety znáša nájomca a nemôže za nich požadovať žiadnu náhradu. Tieto škody znáša v plnom rozsahu nájomca. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby trvania tejto zmluvy resp. po uplynutí výpovednej lehoty, najneskôr však do 15 kalendárnych dní od ukončenia zmluvy, prenajímateľ neumožní vstup do nebytového priestoru ani do areálu Thermál Nesvady s.r.o. nájomcovi, jeho rodinným príslušníkom ani osobám vykonávajúcim činnosti pri prevádzkovaní v nebytovom priestore.

7.6. Po skončení nájmu vráti prenajímateľ nájomcovi prislúchajúcu časť nájomného, ak toto bolo uhradené v lehote splatnosti. Ak nebytový priestor nájomca nevráti prenajímateľovi v zmysle bodu 7.5. tejto zmluvy, nájomné sa nevracia, ale bude použité na krytie nákladov v súvislosti s vypratáním nebytových priestorov.

7.7. Túto zmluvu je možné kedykoľvek ukončiť aj vzájomnou dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu a musí v nej byť uvedený dátum ukončenia zmluvného vzťahu a spôsob vysporiadania vzájomných pohľadávok a záväzkov zmluvných strán vyplývajúcich z tejto zmluvy.

7.8. Zánik zmluvy sa nedotýka nároku na náhradu škody, nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa ustanovení tejto zmluvy, voľby právneho poriadku a ďalších ustanovení tejto zmluvy, ktoré podľa prejavenej vôle zmluvných strán alebo vzhľadom na ich povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy.

7.9. Zmluvné strany sa dohodli, že každá zo zmluvných strán je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť z dôvodu podstatného porušenia povinnosti druhou zmluvnou stranou. Porušenie povinností sa považuje za podstatné, ak zmluvná strana porušujúca zmluvu vedela v čase uzavretia zmluvy alebo v tomto čase bolo rozumné predvídať s prihliadnutím na účel zmluvy, ktorý vyplynul z jej obsahu alebo z okolností, za ktorých bola zmluva uzavretá, že druhá zmluvná strana nebude mať záujem na plnení povinností pri takom porušení zmluvy.

7.10. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku dňu doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy adresátovi.

7.11. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

7.12. Povinnosť vrátiť Predmet nájmu sa splní po vypratání Predmetu nájmu a podpísaní zápisnice o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu; zápisnicu podpisujú štatutárni alebo poverení zástupcovia oboch zmluvných strán.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

8.1. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve môžu byť vykonané len písomnou formou a dohodou oboch strán. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na úpravu nájomného v súlade s touto zmluvou.

8.2. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, každá zmluvná strana obdrží po dva rovnocenné exempláre s platnosťou originálu.

8.3. Právne vzťahy v tejto zmluve výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a príslušnými právnymi predpismi.

8.4. Ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť za následok neplatnosť celej zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne

úsilie na konvalidáciu neplatnej časti zmluvy tak, aby táto časť čo najviac zodpovedala úmyslu zmluvných strán prejavenej pri podpísaní tejto zmluvy.

8.5. Pre doručovanie písomností (mimo elektronickej pošty - maily) sa zmluvné strany dohodli, že povinnosť doručiť písomnosť je splnená, keď ju adresát prevezme, resp. v prípade odmietnutia prevzatia je splnená dňom odmietnutia prevzatia a v prípade, keď ju pošta vrátila odosielajúcej strane ako nedoručenú s poznámkou „adresát neznámy“, „adresát nezastihnutý“, „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“ alebo inou poznámkou obdobného významu, dňom takéhoto vrátenia zásielky. Písomnosti (mimo elektronickej pošty - maily) sa doručujú na adresu sídla zmluvných strán uvedenú pri ich identifikačných údajoch na prvej strane tejto zmluvy, inak na poslednú známu korešpondenčnú adresu druhej zmluvnej strany, ktorú táto zmluvná strana písomne oznámila druhej zmluvnej strane. V prípade akejkoľvek zmeny kontaktných adries majú obidve zmluvné strany povinnosť sa bez zbytočného odkladu navzájom písomne o zmenách informovať.

8.6. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje/udeľuje súhlas na zasielanie faktúr v elektronickej forme. Zároveň berie na vedomie, že elektronická faktúra bude s jeho súhlasom doručovaná ako príloha emailovej správy vo formáte PDF na emailovú adresu definovanú v popise Nájomcu tejto Zmluvy a jej otvorenie nebude chránené heslom proti neoprávnenému prístupu k údajom. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že si je vedomý zodpovednosti za ochranu údajov na elektronickej faktúre zasielanej na emailovú adresu udanú nájomcom pred prístupom tretích osôb. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcovi prístupom neoprávnených osôb k údajom a elektronickej faktúre vo formáte PDF.

8.7. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory budú bezprostredne riešiť dohodou zmluvných strán. V prípade riešenia sporov súdnou cestou budú tieto riešené príslušným súdom Slovenskej republiky podľa platných právnych predpisov.

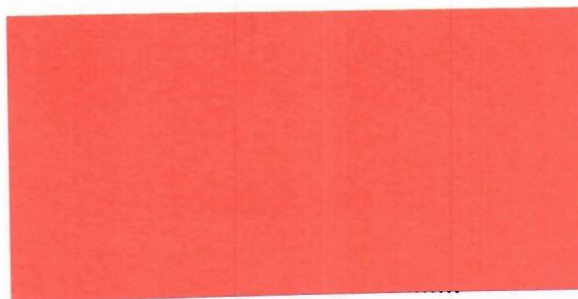
8.8. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obi dvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenajímateľa.

8.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že k právnym úkonom sú spôsobilé, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne a jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním, na znak čoho túto zmluvu podpisujú.

V Nesvadoch, dňa 23.12.2022



prenajímateľ



nájomca



prenajímateľ

Jozef Molnár
Záhradná 1661/28, 946 51 Nesvady
IČO: 44 009 429
DIČ: 1078825891

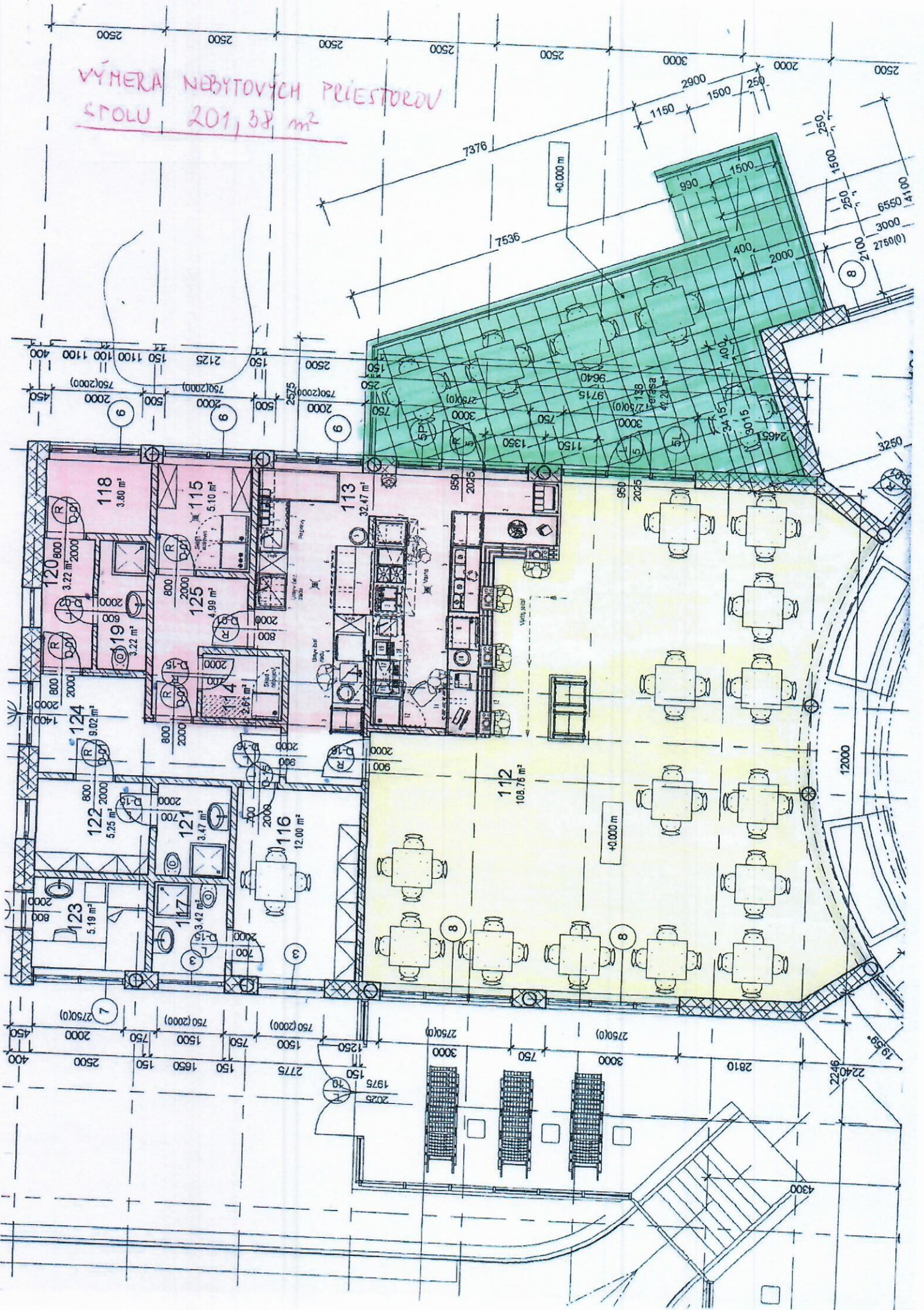
Thermál Nesvady s.r.o 

Kúpeľná ulica 2033/1, 946 51 Nesvady

IČO: 51451859 | DIČ: 2120781784

IČ DPH: SK2120781784





VÝMERA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
SPOLU 201,38 m²



Výkaz miestností 1.NP.

C.M.	Názov	Plocha	Podlahy	Steny	Strop	Poznámky
101	Zádverie	6.40 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	
102	Hala	222.79 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	
103	Kancelária	16.72 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	
104	Kancelária	21.84 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	
105	WC imobilný	2.97 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	
106	Predsieň WC ženy	5.08 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
107	WC ženy	6.17 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
108	Sklad	4.63 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
109	Predsieň WC muži	5.08 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
110	WC muži	6.17 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
111	Sklad	4.63 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
112	Reštaurácia	108.76 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
113	Kuchyňa	32.47 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	
114	Sklad nápojov	2.61 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
115	Sklad potravín	5.10 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
116	Šatňa	12.00 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
117	Sprcha	3.42 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	
118	Šatňa	3.80 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
119	Sprcha	3.22 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	
120	Chodba	3.22 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
121	Sprcha	3.47 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	
122	Šatňa	5.25 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
123	Plavčík	5.19 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	
124	Chodba	9.02 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	
125	Chodba	4.99 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	
126	Sklad	9.13 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	
127	WC imobilný	3.72 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	
128	Sprchy ženy	8.38 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
129	Sprchy muži	8.38 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
130	Predsieň WC muži	3.01 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
131	WC muži	7.39 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
132	Predsieň WC ženy	3.01 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
133	WC ženy	7.09 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
134	Upratovačka	1.95 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
135	Chodba	13.94 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	ker. obklad 2m
136	Oddychový priestor	161.45 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	
137	Šatňa	162.56 m ²	Keramická dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	
138	Terasa	42.20 m ²	Bet. dlažba	Omietka	Sadrokartón impr.	
		937.20 m ²				

Legenda materiálov :

-  MURIVO hr.400,300 mm Z TVÁRNIC Heluz 400,300 MM
-  MURIVO hr.150,100 mm Z TVÁRNIC Heluz
-  ŽELEZOBETÓN - C25/30 a oceľ 10505 (R).
-  PROSTÝ BETÓN

Firma : Thermál Nesvady, s.r.o. Kúpeľná 2033/1 Nesvady 946 51

Inventúrny zoznam
drobného majetku

inv. číslo	názov	počet	jedn.cena	celk.cena	Miestnosť
7 557/21	Veľký prac.stól so spodnou policou+na pivové sudy	1	630,8	630,8	113B-kuchyňa-varôa
7 557/22	Atypický stól nerez za konvektomat	1	611	611	113B-kuchyňa-varôa
7 542/8	Podpultová chladnička	1	330	330	113B-kuchyňa-varôa
7 542/11	Chladiaca skriňa SDU 1375 TEFCOLD	1	499	499	114-Sklad nápojov
7 716/2	Skladový regál KOMAXIT	1	85	85	115-Sklad potravín
7 557/18	Nástenná polícia NP2500mm	1	329,04	329,04	113B-kuchyňa-varôa
7 557/14	Zmäkčovač vody LT12	1	62	62	113B-kuchyňa-varôa
7 557/12	Jednodrez na umývanie bieleho riadu	1	562	562	113B-kuchyňa-varôa
7 542/4	Elektrický sporák s 2 platňami	1	548	548	113B-kuchyňa-varôa
7 557/6	Výdajný stól na pokladu, 1 policia+dvere prechodu	1	770	770	113A-kuchyňa-výdajňa
7 557/5	Nerezový pojazdný kôš na odpady	1	82	82	113A-kuchyňa-výdajňa
7 702/1	Stoly jedáleňské bežové 15ks	15	190,95	2864,25	112-Reštaurácia
7 557/3	Pult vyhrievaný pre 3GN1/1	1	1300	1300	113A-kuchyňa-výdajňa
5 632/1	Hygienická protikašľová zábrana (sklo)	1	130	130	113A-kuchyňa-výdajňa
7 557/4	Výdajný stól pracovný bez police	1	371	371	113A-kuchyňa-výdajňa
7 542/1	Chladiaca vitrina na zákusky	1	520	520	113A-kuchyňa-výdajňa
7 557/8	Jednodrez na výeapné zar.-posuvné dvere+	1	953,98	953,98	113A-kuchyňa-výdajňa
7 557/9	Pracovný stól otvorený bez police+ krycia kazeta	1	324,01	324,01	113B-kuchyňa-varôa
7 557/11	Zmäkčovač vody LT 12	1	62	62	113B-kuchyňa-varôa
7 557/15	Umývací dvojdrez-èierny riad	1	586,87	586,87	113B-kuchyňa-varôa
7 557/19	Nástenná polícia NP 2100mm	1	265,32	265,32	113B-kuchyňa-varôa
7 542/9	Mraziaca skriňa 300L TEFCOLD UFFS 370SD	1	654	654	115-Sklad potravín
7 542/10	Chladiaca skriňa SDU 1375 TEFCOLD	1	499	499	115-Sklad potravín
7 712/3	Šatníková skriňa 2dver. pre zam.+podnož	1	128,94	128,94	118-Šatne pers.kuchyne
7 557/1	Pult na príbory a tácky	1	286,46	286,46	113A-kuchyňa-výdajňa
7 542/5	Elektrická opekacia platôa	1	766	766	113B-kuchyňa-varôa
7 557/10	Podstavec pod konvektomat	1	299	299	113B-kuchyňa-varôa
7 557/13	Tlaková sprcha DOC3+malá polička	1	163	163	113B-kuchyňa-varôa

7 557/16	Stól s dvoma policami			1	829,2	829,2	113B-kuchyňa-varôa
7 557/17	Jednodrez s pos.dver. s 1policou 2500mm			1	1144	1144	113B-kuchyňa-varôa
7 716/4	Skladový regál KOMAXIT			1	85	85	114-Sklad nápojov
7 718/1	Stoličky Júlia HPL 60ks zelené			60	63	3780	112-Reštaurácia
7 557/2	Pracovný výdajný stól s 1policou			1	580,11	580,11	113A-kuchyňa-výdajňa
7 557/7	Pojazdná dráha na podnosy			1	490	490	113A-kuchyňa-výdajňa
7 542/2	Chladiaca skriňa na nápoje			1	667	667	113A-kuchyňa-výdajňa
7 542/3	Nerezová podpultová chladičiňa			1	512,55	512,55	113B-kuchyňa-varôa
7 542/6	Odsávač parý			1	1300	1300	113B-kuchyňa-varôa
7 758/1	Pojazdný vozík na odklad.použ. riadu			2	160	320	113B-kuchyňa-varôa
7 542/7	Podpultová umývačka riadu			1	1140	1140	113B-kuchyňa-varôa
7 716/1	Nerezový regál-4 police			1	221	221	113B-kuchyňa-varôa
7 557/20	Tlaková sprcha DOC3			1	163	163	113B-kuchyňa-varôa
7 557/23	Nerezový smetný kôš			1	82	82	113B-kuchyňa-varôa
7 716/3	Skladový regál KOMAXIT			1	85	85	115-Sklad potravín
7 712/2	Šatníková skrlna 2dver. pre zam.+podnož			1	128,94	128,94	118-Šatne pers.kuchyne
7 718/2	Stolička plastová sivá chróm podnož			1	25,82	25,82	118-Šatne pers.kuchyne
7 758/16	Zrkadlo 40x60mm			1	16,8	16,8	119-Sprcha pers.kuchyne
7 760/16	Dávkovač Aquarius na mydlo a dezinf.prip.			1	14	14	119-Sprcha pers.kuchyne
7 760/30	Dávkovač Aquarius na sklad.toal.pap-malý			1	14	14	119-Sprcha pers.kuchyne
7 760/65	Držiak na hygienické sáčky			1	5,8	5,8	119-Sprcha pers.kuchyne
7 758/46	Odpadkový kôš pedálový-biely kov			1	8,7	8,7	119-Sprcha pers.kuchyne
7 758/63	WC kefa s plastovým držiakom			1	2,5	2,5	119-Sprcha pers.kuchyne
7 726/7	Kancelársky kôš na odpadky			1	4,3	4,3	118-Šatne pers.kuchyne
7 760/15	Dávkovač Aquarius na mydlo a dezinf.prip.			1	14	14	113B-kuchyňa-varôa
	sieťky na hmyz			6			113A+112
	konvektomat XEVC-0511-E1R			1	2551	2551	113A
	mraznička			1			113A-kuchyňa-výdajňa
	spolu					29262,75	