Zmluva
o nájme nebytových priestorov č. 001/2023

uzatvorená v zmysle §- 663 a nasl. Obč. zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení medzi účastníkmi :

Prenajímateľ: **Kúpele Trenčianske Teplice, a.s.**
spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne, oddiel: Sa, vložka číslo 94/R

Sídlo:	T. G. Masaryka 21, 914 51 Trenčianske Teplice
IČO:	34 129 316
DIČ:	2020386896
IČ DPH:	SK7120001691
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN:	SK75 0200 0000 0042 5440 0555
Štatutárny orgán:	Ing. Tomáš Vranka - predseda predstavenstva

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: **Oblastná organizácia cestovného ruchu Trenčianske Teplice**

Sídlo:	Gen. M. R. Štefánika 4, 914 51 Trenčianske Teplice
IČO:	42 274 885
Bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN:	SK64 0900 0000 0051 2366 2338
Zastúpené:	Mgr. Zuzana Frajková Ďurmeková - predsedníčka OOCRTT

(ďalej len nájomca)

t a k t o :

Čl. I.
Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, zapísaných u Okresného úradu Trenčín, katastrálneho odboru na liste vlastníctva č. 18 pre katastrálne územie Trenčianske Teplice ako Kaštieľ, súp. č. 582 postavený na pozemku, par. č. KN-C-393. Prenajímateľ vyhlasuje, že jeho dispozičné právo s uvedenou nehnuteľnosťou nie je obmedzené žiadnym spôsobom, ktorý by znemožňoval uzatvoriť túto zmluvu.

Čl. II.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je nebytový priestor–**výklad na oddelení P II -** na prízemí v celkovej výmere 4,10 m^2, nachádzajúci sa v budove uvedenej v čl. I. tejto zmluvy, účelovo určený na reklamné účely a propagáciu.

2. Medzi účastníkmi zmluvy je nesporné, že predmetom nájmu je nebytový priestor, výklad v objekte Kaštieľ (o rozmeroch 270 cm x 190 cm x 80 cm), nachádzajúci sa v obci Trenčianske Teplice. Predmet nájmu sa zaväzuje nájomca užívať v rámci výkonu svojej činnosti v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky, v súlade so zásadami poctivého obchodného styku a dodržiavania dobrých mravov a v súlade s charakterom vecí – t.j. ako priestor určený na reklamné účely a propagáciu, spôsobom neznehodnocujúcim predmet nájmu.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že účelom nájmu, na ktorý sa nájomca zaväzuje predmetné priestory v súlade s touto zmluvou využívať je reklamný účel a propagácia.

Čl. III.
Doba nájmu

Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú. Nájomný vzťah, založený touto zmluvou sa začína dňom 01. 05. 2023 a končí dňom 30. 04. 2024 vrátane.

Čl. IV.
Cena nájmu a spôsob platby

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi odplatu za nájom v dohodnutej výške podľa podmienok určených touto zmluvou.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že výška odplaty za nájom je **25,- €** (slovom dvadsaťpäť EUR) bez DPH za kalendárny mesiac. DPH sa účtuje podľa platných právnych predpisov.

3. Nájomca bude hradiť odplatu za nájom v ročnej splátke vopred. Nájomca bude platbu realizovať na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, splatnej do 31.05.2023.

4. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou odplaty za nájom, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,1 % z neuhradenej sumy za každý deň omeškania vrátane dňa úhrady. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie spôsobom určeným vo výzve.

5. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou odplaty za nájom, alebo jej časti o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia nájomcovi. Pre účely doručovania tiež platí bod VIII. 4) tejto zmluvy.

6. V prípade, že bude trvanie tejto zmluvy a nájomný vzťah ukončený pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, zaväzuje sa prenajímateľ vrátiť nájomcovi alikvotnú čiastku uhradeného nájomného, ktoré v dôsledku predčasného ukončenia trvania zmluvy nebolo spotrebované.

Čl. V.
Ostatné náklady

1. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie nebytového priestoru.

2. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť požiarnu ochranu, bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, resp. iné zabezpečenie predmetu nájmu počas doby trvania nájomného vzťahu.

Čl. VI.
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje :

- odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na dojednaný účel užívania a v tomto stave ho na vlastné náklady udržiavať počas celého trvania nájomného vzťahu,
- poskytnúť nájomcovi súčinnosť nevyhnutnú na riadne užívanie predmetu nájmu.

2. Prenajímateľ je oprávnený :

- vykonávať stavebnotechnickú údržbu predmetu nájmu po predchádzajúcej písomnej dohode s nájomcom, za účasti poverenej osoby nájomcu,
- vstúpiť na predmet nájmu za účelom kontroly užívania predmetu nájmu v súlade s článkom II. tejto zmluvy a za účelom kontroly stavebno-technického stavu predmetu nájmu, v prítomnosti poverenej osoby nájomcu. V neprítomnosti poverenej osoby nájomcu je prenajímateľ oprávnený na predmet nájmu vstúpiť v prípade, ak na predmete nájmu hrozí neodvratná škoda.

Čl. VII.
Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje :

- užívať predmet nájmu v súlade s jeho účelom podľa článku II. tejto zmluvy a plniť záväzky, ku ktorým sa zaviazal v súvislosti s výkonom činnosti v predmete nájmu,
- zabezpečiť upratovanie nebytového priestoru
- užívať predmet nájmu takým spôsobom, aby na ňom nedochádzalo ku škodám a po skončení nájomného vzťahu je povinný ho odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebovaniu. O odovzdaní predmetu nájmu po skončení nájomného vzťahu spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol,
- starať sa o majetok v nájme ako riadny hospodár, pričom bude dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z právnych noriem ochrany bezpečnosti práce, požiarnej ochrany, ochrany životného prostredia, ďalej noriem vydaných orgánmi štátnej správy a verejnej správy a rozhodnutí týchto orgánov v súvislosti s prevádzkou predmetu nájmu. V prípade ich nedodržania zodpovedá nájomca za všetky škody, ako aj uložené sankčné postihy a pokuty, ktoré vyplynú z rozhodnutí kontrolných orgánov štátnej správy, a to počas celej doby nájmu,
- na vlastné náklady vykonávať na predmete nájmu drobné opravy a údržbu. Na určenie rozsahu drobných opráv a údržby sa účastníci zmluvy dohodli, že za drobnú opravu sa považuje oprava ktorej náklad jednotlivo neprevýši sumu 100,- €,
- bezodkladne oboznámiť prenajímateľa s nutnosťou opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré nie je povinný vykonať na vlastný náklad podľa tejto zmluvy sám nájomca. Nájomca je povinný, po predchádzajúcej dohode s prenajímateľom, znieť primerané obmedzenie v užívaní predmetu nájmu, v prípade potreby údržby a opráv predmetu nájmu prenajímateľom,
- nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí, alebo ktorú spôsobia osoby, ktoré vstúpili do budovy na základe jeho užívacieho práva v rámci výkonu práva nájmu, alebo ktorú spôsobili osoby, ktoré vstúpili do budovy neoprávnene v dôsledku nedbanlivosti nájomcu, a to do 30 dní od vyúčtovania,
- uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov,

- do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v priestoroch predmetu nájmu, umožniť prístup prenajímateľovi k dôležitým zariadeniam objektu (k elektrine a pod.),
- nepoužívať reklamu a označenie prenajímateľa v budove a na budove iným spôsobom ako dohodnutým,
- že v prípade vzniku odpadov z prevádzkovania jeho činnosti (aj mimo komunálneho odpadu) zabezpečí likvidáciu týchto odpadov na vlastné náklady a pri tom bude dodržiavať zákonné podmienky určené legislatívou SR, vyplývajúce pre pôvodcu týchto odpadov,
- bez meškania oboznámiť prenajímateľa s každou zmenou týkajúcou sa jeho údajov (sídlo, konateľ, zmena adresy pre zasielanie faktúr, registrácia za platiteľa DPH a pod.),

2. Nájomca je oprávnený :

- požadovať voči prenajímateľovi právo na úhradu účelne vynaložených nákladov v prípade, ak sám vykoná opravu alebo údržbu na predmete nájmu, ktorú mal podľa tejto zmluvy vykonať prenajímateľ, na potrebu ktorej bol prenajímateľ upozornený a prenajímateľ takúto opravu alebo údržbu včas a riadne nevykonal,
- na predmete nájmu vykonávať stavebné a iné úpravy trvalého charakteru len s písomným predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, pričom v tejto súvislosti nájomca berie na vedomie, že aj v prípade odsúhlasenia prác a úprav na predmete nájmu zo strany prenajímateľa, nemá nárok na náhradu nákladov spojených s vykonanými prácami, a to ani vo výške zhodnotenia predmetu nájmu.

Čl. VIII.
Ostatné ustanovenia

1. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností (rekonštrukcia objektu a pod.) nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.

2. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu priestoru v nájme a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

3. Táto zmluva a skutočnosti, ktoré sú v nej uvedené alebo ktoré sa obe strany dozvedia v súvislosti s touto zmluvou predstavujú predmet obchodného tajomstva. Obe strany sa zaväzujú chrániť obchodné tajomstvo dostatočným spôsobom, aby sa o jeho obsahu alebo časti jeho obsahu nedozvedeli tretie osoby. Pokiaľ dá jedna zo strán písomné povolenie druhej strane na zverejnenie uvedeného obchodného tajomstva, platí, že zverejnené skutočnosti prestávajú byť obchodným tajomstvom, a to s účinnosťou udelenia uvedeného súhlasu. Pod zverejnenie obchodného tajomstva nespadá použitie potrebných informácií alebo dokumentov v prípadných súdnych, rozhodcovských alebo správnych konaniach ohľadom práv alebo povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.

4. Akákoľvek písomnosť doručovaná zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane podľa tejto zmluvy (napr. výzva, výpoveď, odstúpenie od zmluvy, oznámenie a pod.) považuje sa za doručenú dňom jej doručenia na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na inú adresu včas oznámenú druhej zmluvnej strane. Ak sa z akýchkoľvek dôvodov nepodarí písomnosť doručiť, písomnosť sa

považuje za doručenú tiež v prípade, že druhá zmluvná strana písomnosť odmietla prevziať, v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň odmietnutia prevzatia alebo sa písomnosť považuje za doručenú pokiaľ druhá zmluvná strana neprevzala písomnosť zaslanú poštou ako doporučenú zásielku, za deň doručenia sa v takomto prípade považuje tretí deň odo dňa uloženia zásielky na pošte.

Čl. IX.
Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa ukončí uplynutím doby nájmu. Ďalej môžu účastníci zmluvy nájom ukončiť dohodou.

2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy podľa čl. IV.5) tejto zmluvy a/alebo v prípade porušenia povinností nájomcu upravených v Čl. VII.1) tejto zmluvy a/alebo v prípade iného podstatného porušenia povinnostínájomcom.

3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade porušenia povinností prenajímateľa podľa Čl. VI.1) tejto zmluvy a/alebo v prípade iného podstatného porušenia povinnostíprenajímateľa.

4. Zmluvné strany sú ďalej oprávnené ukončiť trvanie nájmu tiež výpoveďou z dôvodov uvedených v ust. §-u 9 ods.2,3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v takomto prípade (okrem dôvodu podľa ust. §-u 9 ods. 2 písm. f/ Zákona č. 116/1990 Zb.) je výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

5. Po skončení nájomného vzťahu sú zmluvné strany povinné poskytnúť si vzájomne súčinnosť pri vysporiadaní záväzkov zo zaniknutého nájomného vzťahu. Zmluvné strany pri ukončení nájmu podpíšu protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

Čl. X
Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení platnom na území SR a ostatnými všeobecne záväznými predpismi SR.

2. Zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

3. Zmeny a dodatky k zmluve je možné vykonať výlučne na základe obojstranného vzájomného súhlasu zmluvných strán, v písomnej forme formou vzostupne číslovaných dodatkov, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.

4. Táto zmluva je platná dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinná od 01.05.2022.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti a záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na ich právnych nástupcov.

6. Neplatnosť alebo neúčinnosť jednotlivých ustanovení tejto zmluvy nemá vplyv na platnosť alebo účinnosť ostatných jej ustanovení.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu plne porozumeli, že ju neuzavreli v tiesni a za nevýhodných podmienok a na znak toho, že jej obsah je prejavom ich vážnej a slobodnej vôle, zmluvu podpísali.

V Trenčianskych Tepliciach

dňa: 27 -04- 2023

Prenajímateľ:
Kúpele Trenčianske Teplice, a.s.

KÚPELE TRENČIANSKE TEPLICE, a.s.
T. G. Masaryka 21
914 51 Trenčianske Teplice

.....
Ing. Tomáš Vranka
predseda predstavenstva

V Trenčianskych Tepliciach

dňa: 24.4.2023

Nájomca:
Oblastná organizácia cestovného ruchu Trenčianske Teplice

Oblastná organizácia cestovného ruchu
Trenčianske Teplice

.....
Mgr. Zuzana Frajková Ďurmeková
predsedníčka OOCRTT