

N Á J O M N Á Z M L U V A

č. EO/2021/2-U

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. ustanovení Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 261 ods. 9 a § 262 zákona č. 513/1991 Zb. – Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

I. Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ: VADAŠ, s.r.o.
Sídlo: 943 01 Štúrovo, Pri Vadaši 2
IČO: 34 136 215
DIČ : 2020416068
IČ DPH : SK2020416068
IBAN: SK63 0900 0000 0000 3473 8740
V mene spoločnosti koná: Ing. Endre Hogenbuch, konateľ spoločnosti
Zapísaná v Obchodnom registri OS Nitra, oddiel: Sro, vložka č. 2077/N
ďalej len " **prenajímateľ** "

a

1.2. Nájomca: LESY Slovenskej republiky, štátny podnik
Sídlo: Námestie SNP č. 8, 975 66 Banská Bystrica
IČO: 36 038 351
DIČ: 2020087982
IČ DPH: SK2020087982
V zastúpení: Ing. Matej Vigoda, generálny riaditeľ
Zapísaná v Obchodnom registri OS Banská Bystrica, Oddiel: Pš, vložka č. 155/S
email: faktura@lesy.sk
Fakturačná adresa : Lesy Slovenskej republiky, štátny podnik,
Odštepný závod Levice
Koháryho 2, 934 01 Levice
ďalej len " **nájomca** "

II. Predmet zmluvy a účel nájmu

2.1. Prenajímateľ je oprávnený nakladať s nehnuteľnosťami uvedenými v bode 2.2 tejto zmluvy na základe zmluvy uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľností. Prenajímateľ je oprávnený uzatvoriť túto zmluvu na základe súhlasu vlastníka nehnuteľností.

2.2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenájomcu prenechať nájmcovi do užívania pozemok - parcelu reg. „C“-KN č. 4574/143 a „C“-KN č. 4574/144 (LV č. 1 k.ú. Štúrovo) ako aj časť pozemku - parcelu reg. „C“-KN č. 4574/113 (LV č. 1 k.ú. Štúrovo) v areáli

VADAŠ Thermal Resort v Štúrove o celkovej výmere 128 m² (ďalej len „Predmet nájmu“) na osadenie stavby – ubytovacieho zariadenia vrátane parkovania osobných automobilov v súvislosti s prevádzkovaním ubytovacieho zariadenia a na druhej strane záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné v súlade s čl. III. tejto zmluvy a splnenie ďalších povinností, ku ktorým sa nájomca v tejto zmluve zaviazal.

2.3. Účelom nájmu je prevádzkovanie ubytovacieho zariadenia nájomcom, za podmienok bližšie uvedených v tejto zmluve.

2.4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu „tak ako stojí a leží“.

III. Výška a splatnosť nájomného

3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za Predmet nájmu je dohodnuté na kalendárny rok 2021 vo výške:

- **76,07 € / vrátane DPH** za m² zastavanej plochy

- **38,05 € / vrátane DPH** za m² ostatnej plochy

pričom nájomné je rozvrhnuté na jednotlivé dni kalendárneho roka rovnomerne.

Výpočet ročného nájomného :

- **zastavaná plocha:** 72 m² x 76,07 €/m² = 5.477,04 €

- **ostatná plocha terasa:** 16 m² x 38,05 €/m² = 608,80 €

- **ostatná plocha a priestory:** 40 m² x 38,05 €/m² = 1.522,00 €

Spolu: 7.607,84 € vrátane DPH

(slovom sedemtisícšesťstosedem euro 84/100 centov) vrátane DPH.

3.2. Ročné nájomné je splatné v troch splátkach, a to 20 % do 31. januára, 35 % do 31. marca a 45 % do 15. júna príslušného kalendárneho roka, 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 osobám ubytovaným v ubytovacom zariadení nájomcu, ktoré sa nachádza na Predmete nájmu a osobám vykonávajúcim činnosti pri prevádzkovaní ubytovacieho zariadenia nájomcu, ktoré sa nachádza na Predmete nájmu, a to do areálu VADAŠ Thermal Resort alebo na Predmet nájmu, 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 VADAŠ Thermal Resort a/ alebo na Predmet nájmu iba v nevyhnutnej miere a po nevyhnutnú dobu za účelom odvrátenia hroziacej škody na ubytovacom zariadení nájomcu.

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 a nájomca sa výslovne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každoročne jednostranne meniť výšku ročného nájomného až o výšku maximálne 5 % ročného nájomného za predchádzajúci rok v prípade, ak Index rastu spotrebiteľských cien oproti rovnakému obdobiu minulého roka na základe vyhlásenia Štatistického úradu Slovenskej republiky má nižšiu hodnotu ako 5 %, pričom je na prenajímateľovi, akú sadzbu uplatňuje. V prípade, že Index rastu spotrebiteľských cien oproti rovnakému obdobiu minulého roka je vyšší ako 5 %, prenajímateľ je oprávnený jednostranne meniť výšku nájomného aj o túto vyššiu mieru. Oznámenie o zmene výšky nájomného zašle prenajímateľ nájomcovi najneskôr 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. Nájomné sa úmerne upraví aj v prípade zmeny sadzby DPH.

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

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

4.1. Ak nájomca nie je v omeškaní s plnením finančných záväzkov voči prenajímateľovi, prenajímateľ sa zaväzuje pre nájomcu zabezpečovať dodávku médií (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 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 vnútroareálových rozvodoch jednotlivých médií.

4.2. Pred začiatkom letnej turistickej sezóny, ale najneskôr do 31.5. bežného roka prenajímateľ vyfakturuje nájomcovi zálohu na spotrebu elektrickej energie, vodného a stočného vo výške 70 % spotreby za predchádzajúci rok, ako aj zálohu za daň za ubytovanie vo výške 50 % z vyúčtovanej dane za predchádzajúci rok. Daň za ubytovanie sa vyberá na základe Všeobecne záväzného nariadenia mesta Štúrovo č. 5/2018 v znení neskorších predpisov. Splatnosť zálohových faktúr je 14 dní odo dňa ich vystavenia. V prípade

omeškania nájomcu s úhradou zálohovej faktúry je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úroky z omeškania v zákonnej výške z dlžnej sumy, pričom nájomca sa tieto zaväzuje zaplatiť.

4.3. Skutočnú spotrebu elektrickej energie, vodného a stočného prenajímateľ vyfakturuje nájomcovi po ukončení letnej turistickej sezóny 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. Daň za ubytovanie sa vyúčtuje na základe skutočnej obsadenosti podľa sadzieb uvedených vo VZN mesta Štúrovo; druhá a tretia veta tohto ustanovenia sa použije primerane.

4.4. Pred začiatkom prevádzky je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi revíziu správu o stave elektrickej inštalácie s inštalovaným príkonom podľa normy STN 33 1500.

4.5. Všetky odbery musia byť merané samostatnými elektromermi a vodomermi, ktoré si nájomca zriadi na vlastné náklady, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Meracie prístroje musia byť umiestnené na dostupnom mieste tak, aby bol k nim bezproblémový prístup. V prípade, že prenajímateľ zistí, že elektromer alebo vodomer je poškodený, meria nesprávne alebo vykazuje inú vadu, informuje o tom nájomcu, ktorý je povinný takýto elektromer alebo vodomer vymeniť bez zbytočného odkladu, ale najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa, keď na to bol prenajímateľom vyzvaný. Ak tak nájomca neučiní, výmenu zabezpečí prenajímateľ, pričom všetky náklady (t.j. hotové výdavky) súvisiace s výmenou vyúčtuje nájomcovi v plnej výške. Ak poruchu merača zistí nájomca, je povinný túto skutočnosť nahlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.

Ku dňu podpisu zmluvy je stav na meračoch nasledovný:

elektromer č. 2200912, stav 51.411 kWh

vodomer č. 2684986-08, stav 844 m³

vodomer č. 2652212-08, stav 1.602 m³.

4.6. 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, zákony o ochrane životného prostredia a iné predpisy/ a tieto dodržiavať v celom areáli kúpaliska VADAŠ Thermal Resort,
- dodržiavať pravidlá vstupu motorových vozidiel a osôb do areálu termálneho kúpaliska,
- zabezpečovať potrebné revízie v zákonných lehotách a odovzdávať jeden výtlačok z revízijských správ prenajímateľovi v rovnakých lehotách. V prípade nesplnenia tejto povinnosti môže prenajímateľ obmedziť alebo prerušiť dodávku elektrickej energie,
- v bezprostrednom okolí Predmetu nájmu udržiavať čistotu a poriadok na vlastné

náklady, zabezpečovať kosenie a udržiavanie terénu. Nájomca je najmä povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu.

4.7. 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. Za podnájom sa nepovažuje ubytovanie klientov nájomcu.

4.8. 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.

4.9. Ubytovacie zariadenie sa nachádza vo VADAŠ Thermal Resort, 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.

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

4.11. Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi poplatok vo výške 10 € + DPH za prepis zmluvy z dôvodu zmeny údajov nájomcu definovaných v článku I. tejto zmluvy.

4.12. Na vstupovanie osôb a vozidiel do areálu kúpaliska VADAŠ Thermal Resort sa používajú čipové karty (ubytovacie karty, karty nájomcu a rodinných príslušníkov). Ich počet je stanovený kapacitou ubytovacieho zariadenia (ubytovacie karty), resp. stanovuje ich prenajímateľ (karty nájomcu a rodinných príslušníkov). Zneužívanie čipových kariet (napr. ich použitie na vstupovanie do areálu neoprávnenou osobou) sa považuje za porušenie tejto zmluvy a prenajímateľ je oprávnený bezodkladne odstúpiť od tejto zmluvy. Zneužitie karty vystavené nájomcom a ich rodinným príslušníkom budú odobraté a zároveň sa zníži počet pridelených kariet nájomcovi alebo rodinným príslušníkom o počet odobratých kariet až do doby zaplatenia zmluvnej pokuty za neoprávnené použitie čipových kariet nájomcom. Zmluvná pokuta je dohodnutá vo výške 200,- € za každú odobratú kartu z dôvodu neoprávneného použitia, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť v lehote do 3 kalendárnych dní odo dňa doručenia jej vyúčtovania nájomcovi. Zneužitie ubytovacie karty ubytovanými hosťami nájomcu budú odobraté a zablokované. Ubytovacia karta sa odblokuje (bude opätovne použiteľná) po uhradení zmluvnej pokuty vo výške 50,- € za každú odobratú kartu na recepcii VADAŠ Thermal Resort. Bez platnej ubytovacej karty hosť nebude pustený do areálu VADAŠ Thermal Resort. Nájomca nezodpovedá za zneužitie ubytovacej karty, ktorá bola vystavená ubytovanému hosťovi nájomcu, ale zaväzuje sa, že zneužitie ubytovacej karty a právo prenajímateľa na zmluvnú pokutu zapracuje do zmluvy o poskytovaní ubytovacích služieb medzi nájomcom a ubytovaným hosťom.

4.13. Začiatok a koniec letnej turistickej sezóny vo VADAŠ Thermal Resort určuje prenajímateľ. Počas letnej turistickej sezóny prenajímateľ zabezpečuje, aby recepcia bola

otvorená. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predĺženia sezóny na základe operatívneho rozhodnutia prenajímateľa, prípadne v čase mimo letnej turistickej sezóny určenej prenajímateľom, budú recepcná služba a ďalšie služby spojené s vydávaním ubytovacích kariet ubytovaným hosťom nájomcu spoplatnené osobitnou cenou stanovenou prenajímateľom.

4.14. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ upresní začiatok a koniec nasledujúcej sezóny najneskôr do 30. októbra príslušného kalendárneho roka, písomnou správou zaslanou v elektronickej forme (e-mail) na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zmenu e-mailovej adresy je nájomca povinný nahlásiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi.

4.15. Zmluvné strany sa dohodli a prenajímateľ sa zaväzuje, že poskytne ubytovaným hosťom nájomcu s platnými ubytovacími kartami možnosť vstupovať do vonkajších bazénov VADAŠ Thermal Resort počas ich riadnej otváracej doby pre verejnosť určenej zo strany VADAŠ Thermal Resort. Táto možnosť sa nevzťahuje na kúpanie sa pred a po riadnej otváracej dobe, aj keď bazény sú naplnené vodou a VADAŠ Thermal Resort ich poskytne vybraným skupinám verejnosti. Táto možnosť sa nevzťahuje ani na prípadné ranné plávanie či večerné kúpanie v hociktorom bazéne. Nájomca berie na vedomie, že VADAŠ Thermal Resort si vyhradzuje právo:

- zmeny otváracej doby jednotlivých bazénov kedykoľvek počas sezóny,
- vypustiť vodu z jednotlivých bazénov v prípade potreby počas ich riadnej otváracej doby bez uvedenia dôvodu,
- vypúšťať vodu z jednotlivých bazénov pred skončením riadnej otváracej doby,
- neprevádzkovať ktorýkoľvek bazén v ktorýkoľvek deň bez uvedenia dôvodu,
- vyhradiť jednotlivé bazény len vybraným skupinám bez uvedenia dôvodu.

4.16. 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. Odpad, ktorý vznikne nájomcovi z podnikateľskej činnosti pri prevádzkovaní ubytovacieho zariadenia v areáli VADAŠ Thermal Resort (veľkoobjemný odpad, elektroodpad, stavebný odpad a pod.), je nájomca povinný odstrániť z areálu VADAŠ Thermal Resort v čo najkratšom čase po jeho vzniku, najneskôr do 15.4 aktuálneho roku na vlastné náklady. Pokiaľ tak nájomca neurobí, bude tento odpad odstránený prenajímateľom na náklady nájomcu a súčasne bude nájomcovi uložená zmluvná pokuta vo výške 200,- € za každý prípad porušenia, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť v lehote do 3 kalendárnych dní odo dňa doručenia jej vyúčtovania nájomcovi. Tento odstavec sa nevzťahuje na komunálny odpad (zmesový a triedený odpad - plasty, sklo, papier, kov, kompozit) hostí nájomcu.

4.17. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky úpravy resp. požiadavky štátnych orgánov súvisiace s prevádzkovaním ubytovacieho zariadenia nájomcu zrealizuje na vlastné náklady nájomca.

4.18. 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.

4.19. Prenajímateľ nezodpovedá za porušenie predpisov v oblasti BOZP a požiarnej ochrany

na Predmete nájmu.

4.20. 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 20 % ročného nájmu. Nájomca sa zaväzuje uhradiť zmluvnú pokutu v lehote do 3 kalendárnych dní odo dňa doručenia jej vyúčtovania nájomcovi.

4.21. 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 ubytovacieho zariadenia nájomcu.

4.22. 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.

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

4.24. 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.

V. Doba a ukončenie nájmu

5.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2021 do 31.12.2028**. Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy a má záujem po uplynutí doby uvedenej v predchádzajúcej vete o uzavretie novej nájomnej zmluvy na Predmet nájmu, ktorý nájomca doteraz užíval, je oprávnená iniciovať najskôr 12 mesiacov pred uplynutím doby nájmu uzavretie novej nájomnej zmluvy. Obdobne aj prenajímateľ je oprávnený iniciovať rokovanie o uzavretí novej nájomnej zmluvy, pričom podmienky novej nájomnej zmluvy budú predmetom dohody zmluvných strán. Takéto rokovanie nezaväzuje prenajímateľa ani nájomcu k uzavretiu novej nájomnej zmluvy.

5.2. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu písomne **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 VADAŠ Thermal Resort.

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

5.4. Výpovedná lehota podľa bodov 5.2. a 5.3. začne plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

5.5. 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 odstrániť ubytovacie zariadenie na vlastné náklady z Predmetu nájmu (t.j. vypratať pozemok), pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Odstránenie stavby musí byť v súlade

so stavebným zákonom, preto je nájomca povinný požiadať príslušný stavebný úrad o vydanie povolenia na odstránenie stavby s dostatočným časovým predstihom pred ukončením tejto zmluvy. Ak tak nájomca v stanovenej lehote neurobí, zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený v prvý deň nasledujúci po tomto dni (t.j. po uplynutí 15 kalendárneho dňa od ukončenia zmluvy) sám odstrániť stavbu nájomcu (vrátane neodvezených hnuiteľných vecí) na náklady nájomcu, pričom sa prenajímateľ zaväzuje vyhotoviť pred odstránením stavby príslušnú fotodokumentáciu stavby vrátane prípadných hnuiteľných vecí a uložiť hnuiteľné veci na náklady a na účet nájomcu na mieste zvolenom prenajímateľom, o čom nájomcu písomne informuje. Takto uložené hnuiteľné veci (nie stavebný materiál po demolácii stavby) prenajímateľ uskladňuje po dobu 30 kalendárnych dní. Ak nájomca ani počas 30 kalendárnych dní nevyzdvihne uložené hnuiteľné veci, prenajímateľ je oprávnený s nimi nakladať po vlastnej vôli (likvidácia, predaj, iné), s čím nájomca výslovne súhlasí. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné poškodenie majetku nájomcu v súvislosti s jeho odstraňovaním. Tieto škody znáša v plnom rozsahu nájomca.

5.6. Po skončení nájmu resp. odstránení stavby prenajímateľ do 30 dní vráti nájomcovi prislúchajúcu časť nájomného, ak toto bolo uhradené v lehote splatnosti. Ak stavbu odstraňuje prenajímateľ podľa bodu 5.5. tejto zmluvy, nájomné sa nevracia, ale bude použité na krytie nákladov v súvislosti s odstránením ubytovacieho zariadenia.

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. Zmluvné strany sa dohodli, že každá zo zmluvných strán je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť z dôvodu podstatného porušenia povinností 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.

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

5.11. Zmluvné strany majú právo odstúpiť od tejto zmluvy aj v iných prípadoch výslovne neuvedených v tejto zmluve alebo vo všeobecne záväznom právnom predpise.

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

5.13. 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.

VI. Prevádzka recepčného programu, čipové karty ubytovaným hosťom a nájomcovi

6.1. Prenajímateľ plánuje zaviesť nový rezervačný systém, v čase podpisu tejto zmluvy ešte bez časového harmonogramu. Zmluvné strany sa preto dohodli, že v prípade, že k tomu dôjde počas platnosti tejto zmluvy, nadobúdajú účinnosť ustanovenia v zmysle tohto článku tejto zmluvy.

6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za zavedenie rezervačného systému je 3,- € bez DPH / lôžko. Celkový evidovaný počet lôžok nájomcu je 12. V zmysle toho vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi v roku zavedenia nového rezervačného systému jednorazový poplatok za zavedenie rezervačného systému vo výške 36,- € bez DPH. Poplatok sa vyúčtuje počas letnej turistickej sezóny, ale najneskôr do 31.7. aktuálneho roku.

6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že prevádzka rezervačného systému si vyžaduje zaplatenie ročného paušálneho poplatku. Paušálny poplatok je dohodnutý vo výške 2,- € bez DPH / lôžko / kalendárny rok. Celkový evidovaný počet lôžok nájomcu je 12. V zmysle toho vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi každý rok počnúc rokom zavedenia systému ročný paušálny poplatok vo výške 24,- € bez DPH / kalendárny rok. Paušálny poplatok sa vyúčtuje počas letnej turistickej sezóny, ale najneskôr do 31.7. aktuálneho roku.

6.4. Zmluvné strany sa dohodli, že hostia nájomcu, ubytovaní v ubytovacom zariadení nájomcu, obdržia pri nástupe na pobyt čipové karty (ubytovacie karty), ktoré vystavuje službukonajúca recepčná – vid'. bod 4.12. tejto zmluvy.

6.5. Nájomca berie na vedomie, že na vstupovanie do areálu VADAŠ Thermal Resort má použiť čipové karty (karty nájomcov a rodinných príslušníkov), ktoré vystavuje službukonajúca recepčná – vid'. bod 4.12. tejto zmluvy.

6.6. Zmluvné strany sa dohodli, že ubytovaní hostia u nájomcu pri nástupe na pobyt neplatia za ubytovaciu kartu, ale službukonajúca recepčná im ju vystaví bezplatne. Cenu ubytovacej karty však zaplatí nájomca. Cena je dohodnutá vo výške 1,50 € bez DPH / ubytovacia karta. Nájomca zodpovedá za to, aby jeho hostia po skončení pobytu u nájomcu resp. pred odchodom odovzdali ubytovacie karty do kartomatu umiestneného pri hlavnej recepcii. Ubytovacie karty majú byť do kartomatu vhozené najneskôr do 7 dní po skončení pobytu.

6.7. Po ukončení letnej turistickej sezóny vykoná prenajímateľ rekapituláciu vystavených a vrátených ubytovacích kariet v zmysle bodu 6.6. tejto zmluvy za celú sezónu (na základe reportu z recepčného programu, ktorý prenajímateľ používa), obsahom ktorej bude: **Obchodný názov firmy** nájomcu resp. **obchodný názov fyzickej osoby** nájomcu, **meno a priezvisko hostí, bydlisko (mesto) hostí, platnosť čipovej karty od - do** (deň, mesiac, rok). Údaje z recepčného programu o vystavených a vrátených ubytovacích kartách podľa tohto bodu budú slúžiť ako podklad pre fakturáciu nájomcovi. V zmysle tohto bodu a bodu 6.6 tejto zmluvy vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi po ukončení letnej turistickej sezóny hodnotu rozdielu všetkých vystavených a vrátených ubytovacích kariet počas sezóny. Splatnosť faktúry je 14 dní od dátumu vystavenia. Prenajímateľ môže pred začiatkom letnej turistickej sezóny, ale najneskôr do 31.5. bežného roka, vyúčtovať nájomcovi zálohu za vystavené ubytovacie karty vo výške 50 % hodnoty vyúčtovanej v predchádzajúcom roku.

6.8. Splatnosť vystavených faktúr podľa bodov 6.2., 6.3. a 6.7. tejto zmluvy je 14

kalendárnych dní odo dňa vystavenia faktúry. V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úroky z omeškania v zákonnej výške z dlžnej sumy, pričom nájomca sa tieto zaväzuje zaplatiť.

6.9. Nájomcovi prislúcha podľa bodu 4.12. stanovený počet čipových kariet (karty nájomcov a rodinných príslušníkov). Za ich vystavenie zaplatí nájomca službukonajúcej recepcnej 2,50 € bez DPH / čipová karta.

6.10. Zmluvné strany sa dohodli, že jediným relevantným a nespochybniteľným podkladom na vystavenie faktúry za ubytovacie karty podľa bodu 6.7. tejto zmluvy je údaj získaný z reportu recepcného programu, ktorý prenajímateľ používa. Prípadná zmena recepcného programu nemá vplyv na platnosť tejto zmluvy.

6.11. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu so zaplacením záväzku voči prenajímateľovi podľa bodu 6.2., 6.3. alebo 6.7. tejto zmluvy, prenajímateľ bude postupovať podľa bodu 3.3. a 3.4. tejto zmluvy.

6.12. Zmluvné strany sa dohodli, že k cenám uvedeným v tomto článku tejto zmluvy bude účtovaná DPH v zmysle príslušných právnych predpisov platných a účinných v čase poskytnutia zdaniteľného plnenia.

VII. Záverečné ustanovenia

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

7.2. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, každá zmluvná strana prevzala jedno vyhotovenie.

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

7.4. 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.

7.5. 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 odosielaajúcej 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.

7.6. 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 bode 1.2. 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.

7.7. 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.

7.8. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.1.2021. Nájomca sa zaväzuje, že podpísanú zmluvu zverejní v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky podľa § 47a Občianskeho zákonníka v znení zákona č. 546/2010 Z.z. najneskôr do 30.11.2020, pričom zmluvné strany súhlasia s jej zverejnením. V opačnom prípade je prenájomca oprávnený odstúpiť od zmluvy s okamžitou platnosťou.

7.9. Druhá zmluvná strana je oprávnená postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto zmluvy voči štátnemu podniku LESY Slovenskej republiky, len po jeho predchádzajúcom, písomnom súhlase.

7.10. 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 Štúrove, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik
v zastúpení:
Ing. Matej Vigoda
generálny riaditeľ