

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

## č. 1/2022/NZ-OPSM

Táto NÁJOMNÁ ZMLUVA (ďalej len „**Zmluva**“) sa uzatvára medzi:

(1) **Mesto Nové Mesto nad Váhom**, v zastúpení: Ing. Jozef Trstenský, primátor mesta, sídlo: Čsl. armády 64/1, 915 32 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 00 311 863, DIČ: 2021079841, bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s. Nové Mesto nad Váhom, IBAN: SK12 5600 0000 0058 0126 5001 (ďalej len „**Prenajímateľ**“ alebo „**Mesto**“);

a

(2) **Beach Bar s.r.o.**, v zastúpení: Ján Kukuča, konateľ spoločnosti, sídlo: Hurbanova 315/14, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 54 485 690, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel: Sro, vložka č.: 43379/R (ďalej len „**Nájomca**“);

(Prenajímateľ a Nájomca každý ako „**Zmluvná strana**“ a spolu ako „**Zmluvné strany**“).

### PREAMBULA

- (A) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nižšie špecifikovaných nehnuteľností v rekreačnom areáli Zelená voda, k. ú. Nové Mesto nad Váhom (ďalej len „**areál Zelená voda**“);
- (B) Prenajímateľ má záujem tieto nehnuteľnosti v areáli Zelená voda prenajať Nájomcovi v súlade s podmienkami obchodnej verejnej súťaže, bližšie určenými v tejto Zmluve, a tým zabezpečiť, aby boli používané na rekreačné účely v prospech obyvateľov Mesta a návštevníkov z iných miest a obcí;
- (C) Nájomca má záujem tieto nehnuteľnosti v areáli Zelená voda prenajať si od Prenajímateľa v súlade s podmienkami určenými v tejto Zmluve a využívať ich na účel stanovený touto Zmluvou;

**DOHODLI SA** Zmluvné strany na nasledovnom:

## 1 PREDMET NÁJMU

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v areáli Zelená voda, a to:

1.1.1 **Plážovisko** – plocha o celkovej výmere 23.963 m<sup>2</sup>, na ktorej je umiestnená: pláž, plážové stupne, beach-volejbalové ihrisko, priestor bývalého tobogánu, komunikácie, príľahlé spevnené plochy a oddychová zeleň, oddelená od mobilných domov pásom širokým 2 m z východnej strany a 4 m zo severnej strany. Plážovisko

sa nachádza na pozemkoch Prenajímateľa registra „C“ zapísaných v LV č. 3160 a je vytvorené z časti parcely č. 4898/2 - ostatná plocha o výmere 11.158 m<sup>2</sup>, časti parcely č. 4885 - ostatná plocha o výmere 6876 m<sup>2</sup>, časti č.4898/1 - ostatná plocha o výmere 2.210 m<sup>2</sup>, parcela č. 4899 ostatná plocha o výmere 2.509 m<sup>2</sup>, parcely č. 4893 ostatná plocha o výmere 290 m<sup>2</sup>, parcely č. 4896 zastavané plochy a nádvoría o výmere 93 m<sup>2</sup>, parcely č. 4897 zastavané plochy a nádvoría o výmere 93 m<sup>2</sup>, a parcely registra C KN č. 4898/5 zastavané plochy a nádvoría o výmere 734 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Plážovisko**“);

1.1.2 **Parkovisko** – plocha o celkovej výmere 1.301 m<sup>2</sup>, na ktorej sú umiestnené odstavné plochy pre vozidlá návštevníkov a prevádzku Plážoviska, pozostávajúce z dvoch samostatných parkovísk v blízkosti vchodu na pláž a ktorá sa nachádza na pozemkoch Prenajímateľa registra „C“ zapísaných v LV č. 3160, pozostávajúcich z: časti parcely č. 4903/4 - ostatná plocha o výmere 1.090 m<sup>2</sup> (parkovisko č. 1), a časti parcely č. 4901/1 - ostatná plocha o výmere 211 m<sup>2</sup> (parkovisko č. 2) (ďalej len „**Parkoviská**“); a

1.1.3 **Kontajnerová zostava** – stavba a pozemok pod stavbou o celkovej výmere 103,4 m<sup>2</sup>. K stavbe patrí aj terasa s drevenou pergolou o výmere 186,6 m<sup>2</sup>, ktorá je pred zostavou kontajnerov na betónovej ploche. Kontajnerová zostava sa nachádza na pozemkoch Prenajímateľa registra „C“ zapísaných v LV č. 3160 a je vytvorená z časti parcely č. 4898/1 - ostatná plocha o výmere 128 m<sup>2</sup> a časti parcely registra C KN č.4885 - ostatná plocha o výmere 162 m<sup>2</sup>. Popis jednotlivých kontajnerov v Kontajnerovej zostave, vrátane plôch a možného využitia: 1. sociálne zázemie o výmere 13,10 m<sup>2</sup> (sanitárny kontajner), ktorého súčasťou sú aj zariadenia (WC, umývadlá a pod.), 2. sklad – bar o výmere 13,10 m<sup>2</sup>, 3. sklad – príprava jedál o výmere 13,10 m<sup>2</sup>, 4. gril, hrubá príprava o výmere 13,10 m<sup>2</sup>, 5. príprava jedál o výmere 13,10 m<sup>2</sup>, 6. bar – výčap o výmere 13,10 m<sup>2</sup>, 7. bar – výdaj jedál o výmere 13,10 m<sup>2</sup>. Súčasťou kontajnera č. 1 (sanitárny kontajner) sa prenajíma aj so zariadeniami (WC, umývadlá a pod.) (ďalej len „**Kontajnerová zostava**“);

(Plážovisko, Parkoviská a Kontajnerová zostava ďalej spolu len „**Predmet nájmu**“).

## 2 **PREDMET ZMLUVY**

2.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi a Nájomca si berie od Prenajímateľa za odplatu do dočasného užívania Predmet nájmu (ďalej len „**Nájom**“). Grafické znázornenie Predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

2.2 Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom Predmetu nájmu, ten je mu známy a v takom stave ho do Nájmu od Prenajímateľa preberá bez akýchkoľvek pripomienok.

### 3 ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Prenajímateľ dáva Nájomcovi Predmet nájmu do Nájmu za účelom vytvorenia podmienok pre poskytovanie rekreačných, športových a kultúrnych aktivít, odpočinku, oddychu a trávenia voľného času obyvateľov Mesta a návštevníkov z iných miest a obcí (ďalej len „**Účel nájmu**“).
- 3.2 Nájomca je povinný pre Účel nájmu na Predmete nájmu poskytovať pohostinské služby, reštauračné služby a služby rýchleho občerstvenia. Túto povinnosť má Nájomca predovšetkým v letných mesiacoch jún, júl a august. Nájomca tiež môže organizovať kultúrne a spoločenské podujatia, avšak len v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi a všeobecne záväznými nariadeniami Mesta.
- 3.3 Nájomca je povinný pre Účel nájmu získať všetky prevádzkové, obchodné, technické a iné povolenia potrebné pre prevádzkovanie svojej činnosti v Predmete nájmu.

### 4 DOBA NÁJMU

- 4.1 Prenajímateľ dáva Nájomcovi Predmet nájmu do Nájmu na dobu určitú, a to na päť (5) rokov odo dňa platnosti tejto Zmluvy (ďalej len „**Doba nájmu**“). Uplynutím Doby nájmu Nájom zaniká.

### 5 NÁJOMNÉ

- 5.1 Nájomca je povinný počas celej Doby nájmu platiť Prenajímateľovi za Nájom nájomné vo výške 17.000,- EUR ročne, a to vo forme mesačného nájomného („**Mesačné nájomné**“) určeného nasledovne:

Č.	Mesiac, za ktorý sa Mesačné nájomné platí	Deň splatnosti Mesačného nájomného	Výška Mesačného nájomného
1.	január	15. január	542,- EUR
2.	február	15. február	542,- EUR
3.	marec	15. marec	1.042,- EUR
4.	apríl	15. apríl	1.042,- EUR
5.	máj	15. máj	1.042,- EUR
6.	jún	15. jún	3.042,- EUR
7.	júl	15. júl	3.042,- EUR
8.	august	15. august	3.042,- EUR
9.	september	15. september	1.042,- EUR
10.	október	15. október	1.042,- EUR
11.	november	15. november	1.042,- EUR
12.	december	15. december	538,- EUR
<b>Spolu ročne</b>			<b>17.000,- EUR</b>

- 5.2 Nájomca je povinný platiť Mesačné nájomné vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na účet Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy s uvedením variabilného symbolu: 212 002. Za deň úhrady Mesačného nájomného sa považuje deň, kedy je príslušná platba Nájomcu pripísaná na účet Prenajímateľa.
- 5.3 Nájomca je oprávnený započítať na splatné Mesačné nájomné finančnú zábezpeku vo výške 2.500,- EUR, ktorú zložil na účet Prenajímateľa v rámci verejnej obchodnej súťaže pre uzatvorenie tejto Zmluvy. Okrem uvedeného Nájomca nie je oprávnený jednostranne započítať akékoľvek svoje pohľadávky voči pohľadávkam Prenajímateľa.
- 5.4 Nájomca je povinný platiť všetky náklady, ktoré mu vzniknú v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu, a to najmä náklady na energie (elektrika, voda a pod.) a odvoz smetí za Predmet nájmu, ktoré mu budú fakturovať Technické služby mesta Nové Mesto nad Váhom, ako aj akékoľvek iné náklady, ktoré Nájomcovi vzniknú v súvislosti s úpravou Predmetu nájmu.
- 5.5 Ak počas Doby nájmu dôjde k poklesu hodnoty meny v dôsledku inflácie s porovnaním so stavom za predchádzajúci kalendárny rok, Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť Mesačné nájomné o výšku % inflácie meranej indexom rastu spotrebiteľských cien SR pre nasledujúce obdobie. Pre stanovenie % inflácie je rozhodujúci údaj Štatistického úradu SR. Zvýšenie Mesačného nájomného je účinné dňom, kedy Prenajímateľ takéto zvýšenie písomne oznámi Nájomcovi.

## **6 PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

- 6.1 Nájomca vykonáva svoje podnikateľské aktivity na Predmete nájmu v súlade s Účelom nájmu na vlastnú zodpovednosť a náklady.
- 6.2 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu výlučne v súlade s Účelom nájmu a platnými a účinnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a Účel nájmu. Nájomca je taktiež povinný dodržiavať povinnosti mu vyplývajúce z platných a účinných všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, hygienických predpisov, ochrany pred požiarimi, ochrany majetku a pod., ako aj všeobecne záväzných nariadení týkajúcich sa udržiavania poriadku a čistoty a ďalších právnych predpisov. Nájomca je povinný vykonávať periodické revízie zariadení na Predmete nájmu, u ktorých sú tieto revízie zákonom predpísané a to v termínoch a spôsobom, ako to ustanovuje zákon. Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi všetky náklady a škodu, ktorá vznikne nesplnením týchto povinností Prenajímateľovi a zaväzuje sa ju v plnej výške uhradiť.
- 6.3 Nájomca je povinný na vlastné náklady upraviť Predmet nájmu podľa schválenej vizualizácie úprav exteriéru Kontajnerovej zostavy tvoriacej prílohu č. 2 tejto Zmluvy, tak aby mohol Predmet nájmu užívať v súlade s Účelom nájmu. Nájomca si sám a na vlastné náklady zabezpečí potrebné gastronomické zariadenie tak, aby stavba spĺňala predmet

nájmu a vyhovovala účelu nájmu. Nájomca nie je oprávnený požadovať náhradu týchto nákladov počas Doby nájmu, ani po ukončení Nájmu. Akékoľvek odchýlky od Vizualizácie úprav exteriéru Kontajnerovej zostavy je Nájomca povinný vopred konzultovať a odsúhlasiť s Prenajímateľom.

- 6.4 Nájomca je povinný zabezpečiť Plážovisko sociálnym zariadením (WC) a v prípade potreby aj inými zariadeniami, ak to je v súlade s Účelom nájmu. Nájomca môže Predmet nájmu alebo jeho časť oplotiť, ak na to dostane súhlas od Prenajímateľa. Nájomca berie na vedomie, že sociálne zariadenie, ktoré je súčasťou stavby je kapacitne dimenzované len pre návštevníkov, ktorí budú využívať priestory stavby. Sociálne zariadenie, ktoré je potrebné na prevádzkovanie pláže si zabezpečí nájomca sám a na vlastné náklady.
- 6.5 Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa na vlastné náklady umiestniť na Predmete nájmu dočasné zariadenia, ktoré budú poskytovať služby v súlade s Účelom nájmu. Nájomca je taktiež oprávnený vykonávať na vlastné náklady stavebné úpravy na Predmete nájmu, avšak len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený požadovať náhradu týchto nákladov počas Doby nájmu, ani po ukončení Nájmu. Ak Prenajímateľ neurčí inak, Nájomca je po ukončení Nájmu povinný tieto dočasné zariadenia a stavebné úpravy z Predmetu nájmu odstrániť a Predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu.
- 6.6 Nájomca je povinný sa riadne starať o Predmet nájmu, udržiavať ho na vlastné náklady, zabezpečiť obvyklé opravy a udržiavacie práce spojené s bežným, riadnym užívaním Predmetu nájmu a zabezpečiť jeho pravidelné kosenie. Nájomca je povinný udržiavať Predmet Nájmu v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Nájomca je taktiež povinný na vlastné náklady zabezpečiť svoj majetok na Predmete nájmu proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväziť účelnosť jeho poistenia.
- 6.7 Nájomca je kedykoľvek povinný umožniť Prenajímateľovi a Technickým službám mesta Nové Mesto nad Váhom vstup na Predmet nájmu za účelom vykonania kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto Zmluvy, ako aj v prípade mimoriadnych udalostí (živelná pohroma a pod.).
- 6.8 Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
- 6.9 Nájomca nie je oprávnený previesť žiadne práva, pohľadávky alebo záväzky z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.10 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby sa všetky tretie osoby, ktorým umožní vstup na Predmet nájmu, správali v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi a dobrými mravmi. Nájomca zodpovedá za všetku škodu, ktorú tretie osoby na Predmete nájmu spôsobia.

## 7 UKONČENIE NÁJMU

- 7.1 Zmluvné strany sú oprávnené ukončiť Nájom dohodou.
- 7.2 Zmluvné strany sú oprávnené jednostranne ukončiť Nájom výlučne v súlade s týmto článkom.
- 7.3 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne písomne vypovedať Nájom z dôvodu porušenia akejkoľvek povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy. Výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
- 7.4 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne písomne vypovedať Nájom aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je v tomto prípade deväť (9) mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
- 7.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne písomne odstúpiť od tejto Zmluvy z nasledujúcich dôvodov:
- 7.5.1 ak je Nájomca v omeškaní s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy, ktorá je aspoň vo výške 3.042,- EUR;
  - 7.5.2 ak Nájomca užívaním Predmetu nájmu hrubo poruší dobré mravy;
  - 7.5.3 ak Nájomca v mesiaci jún, júl alebo august nezabezpečuje na Predmete nájmu poskytovanie pohostinských služieb, reštauračných služieb a služieb rýchleho občerstvenia; alebo
  - 7.5.4 ak Nájomca dá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- Doručením písomného odstúpenia Prenajímateľa Nájomcovi zanikajú všetky práva a povinnosti Zmluvných strán z tejto Zmluvy, okrem nárokov Prenajímateľa na zaplatenie neuhradeného Mesačného nájomného, škody a zmluvných pokút. Odstúpenie sa taktiež nedotýka ustanovení Zmluvy, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú pretrvať aj po ukončení Nájmu.
- 7.6 Nájomca je oprávnený jednostranne písomne vypovedať Nájom bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je v tomto prípade dvanásť (12) mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Nájomca je v prípade uplatnenia takejto výpovede povinný zaplatiť Prenajímateľovi odstupné vo výške 17.000,- EUR.
- 7.7 Ak Prenajímateľ neurčí inak, v prípade ukončenia Nájmu je Nájomca povinný do pätnástich (15) dní písomne protokolárne odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi. Ak Nájomca protokolárne odovzdanie nevykoná, Prenajímateľ môže prevziať Predmet nájmu aj bez takéhoto odovzdania. Ak Prenajímateľ neurčí inak, Nájomca je tiež povinný odstrániť všetok svoj majetok alebo majetok iných osôb na Predmete nájmu tak, aby tým nespôsobil

škodu na Predmete nájmu a uvedie Predmet nájmu do stavu v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Ak tak Nájomca nevykoná, Prenajímateľ je oprávnený dať Predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie na náklady Nájomcu.

## **8 ZMLUVNÉ POKUTY**

- 8.1 Ak Nájomca poruší svoju povinnosť uhradiť Prenajímateľovi riadne a včas akúkoľvek platbu podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľovi vzniká voči Nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná dňom doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa Nájomcovi na jej zaplatenie. Týmto nie je dotknutá povinnosť Nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania ani jeho zodpovednosť za škodu.
- 8.2 Ak Nájomca poruší svoju akúkoľvek nepenažnú povinnosť podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR, a to aj opakovane. Nárok Prenajímateľa na zmluvnú pokutu vzniká a je splatný doručením písomnej výzvy Prenajímateľa Nájomcovi na jej zaplatenie. Týmto nie je dotknutá zodpovednosť Nájomcu za škodu.

## **9 DORUČOVANIE**

- 9.1 Akákoľvek komunikácia, oznámenie alebo právny úkon (písomnosť) Zmluvnej strany podľa tejto Zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť preukázateľne doručený druhej Zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy doporučenou poštou, kuriérom alebo elektronicky do elektronickej schránky v súlade so zákonom č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov.
- 9.2 Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že akákoľvek písomnosť Prenajímateľa odoslaná na adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, bude považovaná za riadne doručenú, a to aj v prípade ak si ju Nájomca neprevezme; v tomto prípade sa za deň doručenia písomnosti považuje deň jej vrátenia Prenajímateľovi.

## **10 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 10.1 Zmluvné vzťahy vyplývajúce z tejto Zmluvy sa riadia v častiach neupravených Zmluvou príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov Slovenskej republiky, najmä zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

- 10.2 Akékoľvek zmeny a/alebo dodatky k Zmluve musia byť v písomnej forme, očíslované a podpísané oboma Zmluvnými stranami.
- 10.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
- 10.4 Táto Zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana dostane po dve (2) vyhotovenia.
- 10.5 Prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
- 10.6 Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že si dôkladne prečítali a rozumejú ustanoveniam tejto Zmluvy a jej prílohám, a že súhlasia so všetkými ustanoveniami a ich právnymi následkami.

**Prenajíateľ**

**Nájomca**

**Mesto Nové Mesto nad Váhom**

**Beach Bar s.r.o.**

V Novom Meste nad Váhom dňa: 30.05.2022

V Novom Meste nad Váhom dňa: 30.05.2022

Podpis: \_\_\_\_\_  
Meno: Ing. Jozef Trstenský  
Funkcia: primátor

Podpis: \_\_\_\_\_  
Meno: Ján Kukuča  
Funkcia: konateľ