

Zmluva o nájme časti pozemku

*uzatvorená v súlade s ustanovením § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)*

I. Zmluvné strany

Správa majetku mesta Trnava, p.o.

Sídlo: Spartakovská ulica 7239/1B, 91701 Trnava
 Štatutárny zástupca: Ing. Lenka Klimentová, PhD, riaditeľka
 IČO: 53041984
 DIČ: 2121254883
 IČ DPH: SK2121254883
 Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
 IBAN: SK78 0900 0000 0051 6911 6474
 SWIFT/BIC: GIBASKBX
 (ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

STA-STA s.r.o.

Sídlo: Košolná 81, 919 01 Košolná
 Štatutárny zástupca: Elena Halaksová, konateľ
 Zápis: Okresný súd Trnava, vložka č. 27438/T, oddiel Sro
 IČO: 46135154
 DIČ: 2023256609
 IČ DPH: SK2023256609
 (ďalej len ako „nájomca“)
 (prenajímateľ a nájomca spoločne aj ako „zmluvné strany“)

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je prevádzkovateľom a správcom kúpaliska Kamenný mlyn nachádzajúceho sa v okrese Trnava, v obci Trnava, v katastrálnom území Trnava, zapísanom na liste vlastníctva č. 13598 ako pozemok parc. č. 10182/1 (parcela reg. „C“ zapísaná na katastrálnej mape) – ostatné plochy o výmere 37640 m² (ďalej ako „kúpalisko“ alebo „Pozemok“).
2. Predmetom nájmu je časť pozemku, ktorý je situovaný v severnej časti kúpaliska o výmere 100 m² (z toho 25 m² - pozemok určený na osadenie predajného stánku a na skladové účely, 75 m² - pozemok určený na umiestnenie sedenia pre návštevníkov) (ďalej len „Predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ týmto prenajíma nájomcovi Predmet nájmu na dočasnú dobu nájmu uvedenú v čl. IV. tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomcovi nájomné vo výške stanovenej v článku V. tejto zmluvy a za podmienok stanovených touto zmluvou.

III. Účel nájmu

1. Nájomca je na základe tejto zmluvy oprávnený užívať Predmet nájmu iba za účelom zabezpečenia predaja občerstvenia (potravín, jedla, nealkoholických nápojov a alkoholických nápojov do obsahu alkoholu 4,5%).
2. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu iba za stanoveným účelom uvedeným v bode 1. tohto článku zmluvy. Na iný účel nájmu je oprávnený použiť Predmet nájmu iba s písomným súhlasom prenájomcu.
3. Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činnosti, na ktoré si Predmet nájmu prenajal.

IV. Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú od **1.6.2023 do 31.8.2023**.
2. Otváracie hodiny kúpaliska sú upravené v Prevádzkovom poriadku kúpaliska.
3. Nájom sa po skončení doby nájmu neobnovuje. Nájomný vzťah zaniká uplynutím dojednanej doby.

V. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **1800,00** EUR/mesiac bez DPH (slovom tisícosemsto eur). K nájomnému bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov.

2. Nájomné uvedené v bode 1 tohto článku zmluvy bude splatné mesačne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom nájomcovi, so splatnosťou 14 dní odo dňa vystavenia faktúry. Prenajímateľ môže vystaviť nájomcovi faktúru za predchádzajúci kalendárny mesiac najskôr v prvý deň nasledujúceho kalendárneho mesiaca. K nájomnému bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov.
3. Nájomné bolo dohodnuté v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.
4. Finančná zábezpeka zložená vo výške 650 EUR bude slúžiť ako preddavok nájomného podľa bodu 1 tohto článku zmluvy. Zábezpeka bude zohľadnená vo faktúre vystavenej prenajímateľom. Nájomca nemá nárok na výplatu úrokov z peňažných prostriedkov zložených na účte prenajímateľa, ktoré tvoria zábezpeku.
5. Zmluvné strany sa dohodli na cene za služby spojené s nájomom (vodné, stočné, odvoz odpadu podľa bodu IX., bod 1 tejto Zmluvy, spotreba elektrickej energie) vo výške **100 EUR/mesiac** bez DPH. K službám spojených s nájomom bude fakturovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov. Služby spojené s nájomom budú splatné mesačne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom nájomcovi, so splatnosťou 14 dní odo dňa vystavenia faktúry. Prenajímateľ môže vystaviť nájomcovi faktúru za predchádzajúci kalendárny mesiac najskôr v prvý deň nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Prenajímateľ je oprávnený meniť túto výšku ceny za služby spojené s nájomom v prípade zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.
6. Nájomné uvedené v bode 1. tohto článku zmluvy a cenu za služby spojené s nájomom uvedené v bode 5 tohto článku zmluvy sa uhrádzajú prevodom alebo vkladom na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy. Za deň zaplatenia sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah skončí buď
 - a) uplynutím doby nájmu podľa článku IV., bod 1 tejto zmluvy alebo
 - b) pred uplynutím dojednanej doby nájmu a to buď:
 - odstúpením prenajímateľa od zmluvy,
 - výpoveďou zo strany nájomcu alebo prenajímateľa,
 - dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu.
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade porušenia alebo porušovania zmluvných povinností zo strany nájomcu. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
3. Každá zo zmluvných strán môže vypovedať nájom bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
4. Prenajímateľ a nájomca doručujú všetky písomnosti podľa tejto zmluvy podľa svojho rozhodnutia buď sami, poštou, elektronicky, prostredníctvom mestskej polície alebo iným vhodným spôsobom. Zásielka sa považuje za doručení aj v prípade, ak ju nájomca odmietol prevziať, príp. ju neprevzal, alebo sa zásielka vrátila z akéhokoľvek dôvodu ako nedoručená a zásielka bola adresovaná do sídla, resp. miesta jeho podnikania. Za dátum doručenia sa považuje deň prevzatia zásielky adresátom, deň uloženia zásielky na pošte alebo na príslušnom úrade obce, deň vrátenia zásielky odosielateľovi alebo akýkoľvek iný okamih, kedy sa zásielka dostane do sféry dispozície adresáta alebo sa vráti odosielateľovi. Rozhodujúca je skutočnosť, ktorá nastala skôr.

VII. Odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi Predmet nájmu. Predmetom protokolu a odovzdania a prevzatí Predmetu nájmu je aj vymedzenie stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca je povinný pri skončení nájmu uviesť Predmet nájmu do užívania schopného stavu a odovzdať ho prenajímateľovi vypratý a vyčistený prinajmenšom v stave, v akom ho prebral, najneskôr do 5 dní od skončenia nájmu.
3. Po uplynutí lehoty podľa bodu 1 je prenajímateľ oprávnený uskutočniť vypratanie Predmetu nájmu na náklady nájomcu. K tomuto úkonu nájomca splnomocňuje prenajímateľa. Veci patriace nájomcovi prenajímateľ uloží do úschovy. Ak si ich nájomca nevyzdvihne do 30 dní odo dňa ich uloženia do úschovy, prenajímateľ je oprávnený tieto veci predať. Nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa na uskutočnenie takéhoto predaja.

VIII. Zmluvná pokuta

1. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 EUR za každý, aj začatý deň omeškania s porušením povinnosti riadne a včas odovzdať prenajímateľovi Predmet nájmu podľa článku VII. bod 1. tejto zmluvy. V prípade, ak prenajímateľ uskutoční vypratanie podľa článku VII. bod 2. tejto zmluvy, zmluvná pokuta sa jednorazovo zvyšuje o sumu 100 EUR.
2. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo iné platby prenajímateľovi riadne a včas, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % denne z dlžnej sumy za každý, aj začatý, deň omeškania s porušením tejto povinnosti.
3. Pre prípad porušenia, príp. nesplnenia niektorej z povinností alebo porušenia zákazu, uvedených v čl. IX tejto zmluvy, a to

aj napriek predchádzajúcemu upozorneniu prenajímateľom, s výnimkou povinností podľa čl. IX. tejto zmluvy, pri ktorých sa nevyžaduje predchádzajúce upozornenie, dojednali zmluvné strany zmluvnú pokutu vo výške 10 EUR za každé jednotlivé porušenie povinností, o ktorom bol spísaný záznam. Prenajímateľ je oprávnený rozhodnúť o znížení tejto zmluvnej pokuty v prípade, ak by zmluvná pokuta bola neprimerane vysoká.

4. Zmluvné strany sa v súlade s ust. § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením niektorej z povinností, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
5. Skončením nájmu, odstúpením od tejto zmluvy resp. stratou účinnosti tejto zmluvy nezaniká právo prenajímateľa na zmluvnú pokutu.
6. Zmluvné pokuty podľa tejto zmluvy sa v prípade porušenia viacerých povinností sčítavajú. Zmluvnú pokutu je možné ukladať aj opakovane.

IX. Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný:
 - a) dodržiavať túto zmluvu a všetky Všeobecne záväzné nariadenia mesta Trnava a všetky všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že budú viazané všetkými všeobecne záväznými právnymi nariadeniami mesta Trnava a všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky aj po ich novelizácii a to v znení, ktoré je v danom čase platné a účinné;
 - b) oznámiť prenajímateľovi každú škodu spôsobenú na Predmete nájmu, nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili, resp. by mohli spôsobiť škodu na Predmete nájmu;
 - c) nahradiť prenajímateľovi každú škodu, ktorá prenajímateľovi vznikne na Predmete nájmu zanedbaním povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, ako aj za škodu na Predmete nájmu spôsobenú z nedbanlivosti alebo z porušenia platných právnych predpisov Slovenskej republiky,
 - d) udržiavať nepretržite počas celej doby nájmu Predmet nájmu a jeho príslušenstvo v čistote a upratovať prenajaté priestory;
 - e) zodpovedať za užívanie Predmetu nájmu v súlade s predpismi o bezpečnosti práce, o ochrane zdravia a predpismi hygieny a znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností;
 - f) dodržiavať v Predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a súvisiacich predpisov v znení neskorších predpisov a znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností;
 - g) používať všetky zariadenia v Predmete nájmu v súlade so všetkými právnymi predpismi, najmä v prípade, ak sú pripojené na elektrickú sieť alebo plyn. V takomto prípade, je nájomca povinný mať k dispozícii vždy platné revíznou správou potvrdené príslušným revíznym technikom. Nájomca znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností;
 - h) zdržať sa pri užívaní Predmetu nájmu konania v rozpore s dobrými mravmi, napríklad predávať výrobky s vyobrazením, ktoré by mohlo ohrozovať mravnosť mládeže alebo akokoľvek inak používať takéto vyobrazenie;
 - i) zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval návštevníkov alebo Prenajímateľa alebo čím by vážne ohrozoval výkon ich práv. Preto napríklad nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať ich hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienением a vibráciami a pod;
 - j) v zmysle príslušných právnych predpisov zabezpečiť likvidáciu bežného odpadu a zamedziť jeho rozptylu mimo kontajnerov určených prenajímateľom. Nájomca je povinný separovať recyklovateľný odpad a umiestňovať ho do príslušných kontajnerov určených na daný druh odpadu. Je zakázané vyhadzovať veľkorozmerné odpady, odpady vo väčšom ako primeranom rozsahu, odpady, ktoré nesúvisia s predmetom činnosti v Predmete nájmu (napríklad stavebný materiál, drevo, železo) a nebezpečný odpad (vrátane odpadu živočíšneho pôvodu). Likvidáciu takéhoto odpadu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady mimo priestorov Nehuteľnosti v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Nájomca je povinný zabezpečiť zneškodnenie odpadového oleja a tukov vznikajúcich pri jeho činnosti, pričom je povinný vylievať ich výhradne do svojich označených nádob a zabezpečiť ich pravidelný vývoz a likvidáciu v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky. Nájomca znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením zákonných alebo zmluvných povinností týkajúcich sa nakladania alebo likvidácie odpadov;
 - k) zdržať sa umiestňovania akejkoľvek reklamy na Predmete nájmu a prislúchajúcich plochách, pokiaľ nemá predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. Rovnako je povinný zdržať sa používania alebo rozširovania akýchkoľvek reklamných alebo propagačných bannerov, plagátov, predmetov, či iných takýchto materiálov;
 - l) oboznámiť svojich pracovníkov (zamestnancov i zmluvných partnerov), prípadne iné osoby nachádzajúce sa na Predmete nájmu, so všetkými povinnosťami vyplývajúcimi z tejto zmluvy a zabezpečiť ich dodržiavanie. Za ich plnenie zodpovedá výlučne nájomca, a to aj v prípade, ak k ich porušeniu príde zo strany zamestnancov, prípadne iných osôb zdržiavajúcich sa na Predmete nájmu z titulu odvodeného od oprávnenia nájomcu.
2. Nájomca súhlasí a berie na vedomie:
 - a) že Predmet nájmu bude prístupný pre verejnosť počas celej doby nájmu, bez ohľadu na letnú kúpaciu sezónu kúpaliska Kamenný mlyn v tomto režime:
 - a) počas otváracích hodín letného kúpaliska bude Predmet nájmu prístupný pre jeho platiacich návštevníkov,
 - b) mimo prevádzky letného kúpaliska bude Predmet nájmu prístupný pre verejnosť;
 - b) že charakter bazénu je prírodného charakteru a bazén je potrebné vypúšťať v pravidelných intervaloch;

- c) je oprávnený vstupovať do areálu kúpaliska (vrátane Predmetu nájmu) a zdržiavať sa v ňom najskôr 1 hodinu pre začatím otváraciej doby kúpaliska a je povinný opustiť areál kúpaliska (vrátane Predmetu nájmu) najneskôr do 3 hodín po skončení otváraciej doby kúpaliska. V inom čase je nájomca oprávnený zdržiavať sa v areáli kúpaliska v nevyhnutých prípadoch (napríklad inventúra), len so súhlasom prenajímateľa;
 - d) že je zakázaný predaj liehu, destilátov a spotrebiteľsky balených alkoholických nápojov a rozlievanie akýchkoľvek alkoholických nápojov s výnimkou uvedenou v čl. III bod 1. tejto zmluvy;
 - e) prevádzka nájomcu musí byť nefajčiarska a nájomca nie je oprávnený predávať tabak a tabakové výrobky. V celom Predmete nájmu musí byť zákaz fajčiť;
 - f) prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za odcudzenie akýchkoľvek vecí z Predmetu nájmu a to ani počas otváracích hodín kúpaliska a ani po ich skončení;
 - g) je oprávnený používať akýkoľvek prístroj reproduktujúci hudbu, zvuk, prípadne obraz (televízor, reproduktory, rádio, cd a mp3 prehrávače a pod.) v exteriéri Predmetu nájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa;
 - h) nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania alebo inej dispozície tretej osobe;
 - i) poistenie Predmetu nájmu v rozsahu majetku nájomcu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady;
 - j) nesmie užívať iné priestranstvo ako je Predmet nájmu (s výnimkou prechodu na Predmet nájmu), a to ani na účely odkladania tovaru, materiálu alebo parkovanie áut, pokiaľ nie je medzi stranami dohodnuté inak;
 - k) prenajímateľ si vyhradzuje právo regulovať prevádzku kúpaliska v prípade platných právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré upravujú postup pri prevádzke kúpalísk v súvislosti s ochorením COVID-19;
 - l) že mu Predmet nájmu nezaručuje exkluzivitu výhradného predaja občerstvenia v areáli kúpaliska;
 - m) že maximálny odobratý príkon pri nájme uhrádzaný prenajímateľovi je 16 kW. Odber nad uvedený príkon hradí nájomca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom;
 - n) že maximálna povolená spotreba vody je 200 l/deň. V prípade, ak nájomca spotrebuje v kalendárny deň viac vody, odber vody nad túto hranicu hradí nájomca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom;
 - o) že nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania alebo inej dispozície tretej osobe.
3. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať plnenie všetkých povinností špecifikovaných v tejto zmluve. Za týmto účelom je nájomca povinný poskytnúť kedykoľvek prístup prenajímateľovi na Predmet nájmu. O prípadnom porušení povinností bude spísaný záznam. Oboznámenie sa s obsahom záznamu nájomca potvrdí podpisom. Ak nájomca odmietne podpísať záznam, má sa za to, že sa so záznamom oboznámil.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že Pozemok je v nočných hodinách strážený zamestnancami Prenajímateľa.

X. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle www.crz.gov.sk v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa podpísaním tejto zmluvy zaväzujú k jej plneniu vo všetkých bodoch.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len po písomnej dohode zmluvných strán. Zmeny sa vykonávajú v písomnej forme dodatkami označenými poradovým číslom a podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 3 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 1 vyhotovenie obdrží nájomca.
4. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, alebo sa takým stane po uzavretí tejto zmluvy, neovplyvní to platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.
5. Nájomca sa oboznámil s Predmetom nájmu pred uzatvorením tejto zmluvy, čo svojim podpisom nájomca na tejto zmluve potvrdzuje.
6. Zmluvné strany týmto prehlasujú a potvrdzujú, že táto zmluva vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu a ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.
7. Zmluva uzatvorená v súlade som súhlasom primátora mesta Trnava a odporúčaním Mestskej rady mesta Trnava v zmysle uznesenia 84/2023.
8. Zmluva bola zverejnená dňa

V Trnave, dňa 30.5.2023

Ing. Lenka Klimentová, PhD.,
za prenajímateľa

Elena Halaksová,
za nájomcu