

Nájomná zmluva **č. 4/2025/NZ-OP**

uzavretá podľa § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a v súlade s Čl. 4 bod 4) ods. 4.1 a 4.3 a Čl. 8 bod 4) písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nové Mesto nad Váhom (ďalej len „**Zmluva**“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:	Mesto Nové Mesto nad Váhom
Konajúci:	Ing. František Mašlonka, 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.
IBAN:	SK12 5600 0000 0058 0126 5001

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:	Beach Bar s.r.o.
konajúci:	Ján Kukuča, konateľ
sídlo:	Hurbanova 315/14, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO:	54 485 690
IČ DPH:	SK2121694905 (registrácia od 15.9.2022)

(ďalej len „**Nájomca**“)

a spolu Prenajímateľ a Nájomca ďalej aj ako „**Zmluvné strany**“

sa dohodli na uzatvorení nájomnej zmluvy podľa článku 8 bod 4) písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nové Mesto nad Váhom.

PREAMBULA

- A. Táto Zmluva sa uzatvára so zámerom zabezpečiť efektívne využitie mobilných domčekov počas sezóny 2025. Zmluvné strany si uvedomujú význam poskytovania kvalitného ubytovania a služieb pri organizácii kultúrnych a spoločenských podujatí, ktoré prispievajú k atraktivite areálu a jeho návštevnosti. Územie je charakteristické vysokou návštevnosťou.
- B. Predmetom tejto Zmluvy je preto prenájom mobilných domčekov za účelom ubytovania návštevníkov, poskytovanie kvalitných služieb a zabezpečenia kultúrnych akcií v súvislosti s ich pobytom. Súčasťou prenájmu je aj záväzok Nájomcu aktívne prispievať k rozvoju komunitného a rekreačného života v rekreačnom areáli.
- C. Zmluvné strany si zároveň uvedomujú strategickú dôležitosť efektívneho využitia celého územia rekreačného areálu Zelená voda, a to nielen pre ekonomický rozvoj, ale aj pre podporu cestovného ruchu, ochranu krajinných hodnôt a udržateľný rozvoj regiónu.

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Mesto Nové Mesto nad Váhom je výlučným vlastníkom:

- mobilných domčekov v počte 24 ks (z toho 23 je obytných a jeden sklad) umiestnených v rekreačnom areáli Zelená voda na pozemkoch registra C KN č. 4885/3 a registra C KN č. 4898/2, k. ú. Nové Mesto nad Váhom,

(ďalej len „**Predmet nájmu**“).

Predmet nájmu je súčasťou rekreačného areálu Zelená voda, ktorý je dôležitou lokalitou pre rekreáciu, oddych, kultúrne vyžitie a šport mnohých obyvateľov a návštevníkov mesta Nové Mesto nad Váhom.

2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi a Nájomca si berie od Prenajímateľa za odplatu do dočasného užívania Predmet nájmu (ďalej len „**Nájom**“).
3. Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje, že bol riadne oboznámený so stavom Predmetu nájmu, ktorý fyzicky prevzal dňa 22.05.2025 na základe samostatne vyhotoveného a obojstranne podpísaného preberacieho protokolu. Nájomca preberá Predmet nájmu v takom technickom stave, v akom sa nachádza ku dňu prevzatia, bez výhrad.
4. Predmet nájmu bude Nájomca užívať výhradne za účelom prevádzkovania mobilných domčekov, poskytovania krátkodobých ubytovacích a kvalitných rekreačných služieb, vrátane súvisiacich činností, ktoré sú nevyhnutné na zabezpečenie riadneho chodu týchto služieb (ďalej len „**Účel nájmu**“).
5. Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu nebude využívať na iný účel bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade zmeny účelu užívania Predmetu nájmu bez súhlasu Prenajímateľa má Prenajímateľ právo od tejto Zmluvy odstúpiť. Zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ustanovením § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 50,00 eur (slovom päťdesiat eur) za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má Prenajímateľ právo od Nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe Prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
6. Nájomca je povinný pre Účel nájmu získať všetky prevádzkové, obchodné, technické a iné povolenia potrebné na prevádzkovanie svojej činnosti v Predmete nájmu.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že prevádzkovanie Predmetu nájmu si Nájomca zabezpečuje samostatne a na vlastné náklady, pričom zodpovedá za dodržiavanie všetkých zákonných požiadaviek podľa platnej legislatívy.

Článok 2

Vznik a doba nájmu, ukončenie nájmu

1. Prenajímateľ dáva Nájomcovi Predmet nájmu (mobilné domčeky) do nájmu na dobu určitú (109 dní), a to **od 22.05.2025 do 07.09.2025** (ďalej len „**Doba nájmu**“). Uplynutím Doby nájmu nájom zaniká.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený len niektorým z nasledujúcich spôsobov:
 - a) uplynutím Doby nájmu;
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu;
 - c) výpoveďou Prenajímateľa, a to i bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 10 dní a začína plynúť nasledujúcim dňom po doručení písomnej výpovede.
 - d) písomným odstúpením od Zmluvy v súlade s touto Zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka;
 - e) odstúpením od Zmluvy Prenajímateľom v prípade:
 - nezaplatenia dojednaného nájomného v lehote splatnosti uvedenej v článku 3 tejto Zmluvy,
 - ak Nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v článku 4 tejto Zmluvy,
 - ak Nájomca prenechá Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa v súlade s článkom 4 odsek 9 tejto Zmluvy.
3. V prípade odstúpenia od Zmluvy sa nájomný vzťah končí dňom doručenia oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej Zmluvnej strane (ex nunc).

Článok 3

Výška a splatnosť nájomného, spôsob platenia nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi za nájom Predmetu nájmu počas Doby nájmu **celkové nájomné vo výške 15 696,00 EUR** (slovom: pätnásťtisíc šesťstodeväťdesiatšesť eur).
2. Cena za užívanie Predmetu nájmu bola stanovená znalcom Ing. Elenou Gašparovou na základe jej Odborného stanoviska č. 08/2025 zo dňa 26.03.2025 **za cenu 15 696,00 EUR** na obdobie 109 dní.
3. Nájomné podľa bodu 1 tohto článku je splatné nasledovne:

a) prvá splátka	vo výške 3 924,00 EUR	najneskôr do 30.05.2025,
b) druhá splátka	vo výške 3 924,00 EUR	najneskôr do 30.06.2025,
c) tretia splátka	vo výške 3 924,00 EUR	najneskôr do 31.07.2025,
d) štvrtá splátka	vo výške 3 924,00 EUR	najneskôr do 28.08.2025.
4. Nájomca je povinný uhradiť nájomné na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s uvedením variabilného symbolu č. 212002 a do poznámky uviesť „*Nájomné Zelená voda MD – [mesiac]*“.
5. V prípade omeškania s úhradou nájomného je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tým nie je dotknuté právo Prenajímateľa odstúpiť od Zmluvy podľa článku 2 bod 2 písm. e) tejto Zmluvy.

6. Uhradením nájomného nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody alebo zmluvnú pokutu vzniknutú porušením povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy.
7. Nájomca je povinný viesť preukázateľnú evidenciu príjmov a výdavkov spojených s užívaním Predmetu nájmu a odovzdať ju po skončení nájmu Prenajímateľovi, za účelom jej využitia pri ďalšom nakladaní s Predmetom nájmu. Je povinný strpieť kontrolu poverenou osobou pri využívaní Predmetu nájmu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že 50% zo zisku, ktorý vznikol ako výsledok hospodárenia pri prevádzkovaní Predmetu nájmu uvedeného v bode 1 článku 1 tejto Zmluvy ako obytné domčeky v období od 22.05.2025 do 07.09.2025 bude po predchádzajúcom odsúhlasení Prenajímateľom spätne investované do vybavenia Predmetu nájmu (najmä do údržby klimatizácií, nábytku, chladničiek a iného súvisiaceho zariadenia). Nájomca je povinný predložiť rozpis nákladov a výnosov na mobilné domčeky, ktorý bude podkladom na určenie zisku a predložiť návrh investícií Prenajímateľovi na schválenie do 30 dní od skončenia uvedeného obdobia. Pokiaľ Nájomca zahrnie do evidencie príjmov a výdavkov také položky, ktoré nesúvisia s užívaním Predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tieto vylúčiť a upraviť výšku zisku, ktorý je povinný Nájomca investovať do majetku mesta Nové Mesto nad Váhom.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v Zmluve.
2. Nájomca vykonáva svoje podnikateľské aktivity na Predmete nájmu v súlade s Účelom nájmu na vlastnú zodpovednosť a náklady. Je v záujme Nájomcu, aby udržiaval Predmet nájmu v spôsobilom technickom stave a aby udržiaval poriadok a čistotu na pozemku i v jeho bezprostrednom okolí.
3. Nájomca zodpovedá za vytvorenie vhodných podmienok na splnenie Účelu nájmu, za zachovanie poriadku, za dodržiavanie zdravotno-hygienických, požiarnych, bezpečnostných a iných právnych predpisov a za umožnenie výkonu dozoru na to oprávneným orgánom.
4. 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 požiarom, ochrany majetku a pod., ako aj všeobecne záväzných nariadení týkajúcich sa udržiavania poriadku a čistoty a ďalších právnych predpisov. Nájomca je povinný vykonať revízie zariadení na Predmete nájmu, u ktorých sú tieto revízie zákonom predpísané. Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi všetky náklady a škodu, ktorá vznikne nesplnením týchto povinností Prenajímateľovi a zaväzuje sa ju v plnej výške uhradiť.
5. 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. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody spôsobené tretím osobám počas doby užívania Predmetu nájmu.

6. Nájomca je povinný na vlastné náklady uviesť Predmet nájmu do užívania schopného stavu po jeho prevzatí, tak aby mohol Predmet nájmu užívať v súlade s Účelom nájmu. Nájomca si sám a na vlastné náklady zabezpečí potrebné zariadenia tak, aby Predmet nájmu vyhovoval Účelu nájmu. Nájomca nie je oprávnený požadovať náhradu týchto nákladov od Prenajímateľa počas Doby nájmu, ani po ukončení Nájmu.
7. Nájomca je 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.
8. 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 pravidelné kosenie areálu. Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Nájomca je taktiež povinný na vlastné náklady zabezpečiť Predmet nájmu a jeho príslušenstvo proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväziť účelnosť jeho poistenia.
9. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
10. Nájomca nie je oprávnený previesť žiadne práva, pohľadávky alebo záväzky z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za všetky škody, ktoré na Predmete nájmu spôsobil on sám, alebo ním poverené osoby, alebo osoby, ktorým Nájomca umožnil prístup na Predmete nájmu, ako aj za všetky tie, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu.
12. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu a okolie v stave, ktorý zodpovedá bezpečnému prechodu a prejazdu, dodržiavať čistotu a poriadok, zabezpečovať verejný poriadok; ak bol porušený, urobiť opatrenia na jeho obnovenie.
13. V záujme zachovania vizuálnej estetiky rekreačného areálu sa Nájomca zaväzuje neumiestňovať na Predmete nájmu žiadne vizuálne alebo reklamné prvky bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Za porušenie tohto ustanovenia je Nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 50,00 EUR (slovom: päťdesiat eur) za každý deň zistenia porušenia povinnosti. Nájomca sa súčasne zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe Prenajímateľom vystavenej a zaslanej sankčnej faktúry.
14. 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, ako aj akékoľvek iné náklady, ktoré Nájomcovi vzniknú v súvislosti s Predmetom nájmu.

15. Nájomca je povinný sprístupniť Predmet nájmu pre okamžité riešenie prípadných havarijných situácií a nutných úprav.
16. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi alebo ním povereným tretím osobám kontrolu využívania Predmetu nájmu a umožniť Prenajímateľovi vstup, najmä za účelom kontroly dodržiavania ustanovení nájomnej zmluvy a platných právnych predpisov súvisiacich s nájmom, ako aj v prípade mimoriadnych udalostí (živelná pohroma a pod.). Za nesplnenie tejto podmienky si Zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 500,00 EUR (slovom: päťsto eur), pričom Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti za podmienky, že Nájomca si svoju povinnosť nesplní ani po uplynutí 3 pracovných dní od preukázateľne doručenej výzvy Prenajímateľa. Nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe Prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
17. V prípade skončenia nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu. V prípade, že nepríde k dohode a ani k splneniu povinnosti zo strany Nájomcu, je Prenajímateľ oprávnený uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko Nájomcu.
18. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v odseku 17 tohto článku, si Zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 50,00 EUR (slovom: päťdesiat eur), za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má Predmet nájmu uviesť do stavu podľa odseku 17 tohto článku, ktorú má Prenajímateľ právo od Nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe Prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
19. Uhradením zmluvnej pokuty sa Nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť Prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať Predmet nájmu a povinnosti zaplatiť Prenajímateľovi náhradu za užívanie Predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
20. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s Predmetom nájmu a preberie ho v stave v akom sa nachádza.

Článok 5

Daň za ubytovanie

1. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade poskytovania ubytovania v rámci prevádzkovania Predmetu nájmu je povinný riadne a včas odvádzať daň za ubytovanie v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nové Mesto nad Váhom č. 3/2024, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie Mesta Nové Mesto nad Váhom č. 9/2016 o miestnych daniach v znení dodatkov 1 až 5 a platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Nájomca je povinný pravidelne viesť a uchovávať evidenciu ubytovaných osôb v rozsahu požadovanom príslušným všeobecne záväzným nariadením a na vyžiadanie ju sprístupniť Prenajímateľovi.

Článok 6

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje Prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto Zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
 - a) Nájomca je právny subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu,
 - b) Nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom, alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí,
 - c) Nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,
 - d) proti Nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu Nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 1 tohto článku ukáže ako nepravdivá alebo zavádzajúca, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto Zmluvy, oprávňujúce Prenajímateľa od tejto Zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj oprávňujúce Prenajímateľa požadovať od Nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ v tejto Zmluve nie sú bližšie ustanovenia, použijú sa primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Akékoľvek zmeny a/alebo dodatky k Zmluve musia byť v písomnej forme, očíslované a podpísané oboma Zmluvnými stranami.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Zmluva sa vyhotovuje v troch (3) vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží po dve (2) vyhotovenia a Nájomca obdrží jedno (1) vyhotovenie.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
6. Osobné údaje Nájomcu sa spracúvajú v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Nájomca svojím podpisom vyjadruje súhlas so spracovaním osobných údajov.

V Novom Meste nad Váhom, dňa: 22.05.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. František Mašlonka, primátor
Mesto Nové Mesto nad Váhom

.....
Ján Kukuča, konateľ
Beach Bar s.r.o.