

ZMLUVA O NÁJME UBYTOVACIEHO ZARIADENIA č. EO/2025/12-O

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka 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
Bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
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	d ďalej len " prenájomca "

a

1.2. Nájomca:	BEZE trading s.r.o.
Sídlo:	943 01 Štúrovo, Kasárenská 1500/6
IČO:	47 045 205
DIČ:	2023732403
IČ DPH:	SK2023732403
V mene nájomcu koná:	Ing. Zoltán Baláž
email:	
Zapísaná v Obchodnom registri OS Nitra, oddiel Sro, vložka č. 33779/N	d ďalej len " nájomca "

II. Predmet a účel nájmu

2.1. Predmetom nájmu je záväzok prenájomcu prenechať nájomcovi do užívania **ubytovacie zariadenie s označením SA9** nachádzajúce sa v k.ú. Štúrovo, na parcele č. 4598/59 v areáli termálneho kúpaliska v Štúrove, a na druhej strane záväzok nájomcu platiť dohodnuté nájomné v súlade s čl. III. tejto zmluvy.

2.2. Výmera ubytovacieho zariadenia SA9 je 72 m2, výmera prislúchajúcej terasy je 25 m2.

2.3. Účelom nájmu je vykonávanie podnikateľskej činnosti – prevádzkovanie ubytovacieho zariadenia nájomcom, maximálna kapacita ubytovacieho zariadenia je 12 osôb / 3 izby, vrátane parkovania štyroch osobných automobilov, za podmienok v tejto zmluve bližšie uvedených.

2.4. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. Na použitie predmetu nájmu na iný účel, ako je uvedené v bode 2.3., potrebuje nájomca od prenájomcu písomný súhlas.

III. Výška a splatnosť nájomného

3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za Predmet nájmu je stanovené na kalendárny rok 2024 vo výške 654,97 € vrátane 20 % DPH (slovom šesťstopäťdesiatštyri euro 97/100 centov).

3.2. Najomné je splatné vopred za celý rok na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi. Splatnosť nájomného v zmysle vystavenej faktúry je 14 dní odo dňa vystavenia faktúry.

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 - Predmete nájmu a osobám vykonávajúcim činnosti pri prevádzkovaní tohto ubytovacieho zariadenia, 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 **počnúc rokom 2025** 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. Nájomca je povinný

- a. včas a riadne platiť nájomné a úhrady za služby v lehotách splatnosti faktúr vystavených prenajímateľom,
- b. užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a príslušnými právnymi predpismi
- c. zabezpečovať v predmete nájmu dodržiavanie platných právnych predpisov, najmä stavebný zákon, hygienické, požiarne – bezpečnostné a iné predpisy
- d. udržiavať predmet nájmu v dobrom stave a bezodkladne hlásiť prenajímateľovi akékoľvek zistené závady
- e. zabezpečovať bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním na vlastné náklady
- f. dbať na to, aby nedošlo k poškodeniu majetku prenajímateľa. V prípade, že nájomca resp. jeho zamestnanci či ubytovaní hostia spôsobili poškodenie majetku prenajímateľa, nájomca je povinný túto škodu odstrániť na vlastné náklady.
- g. na požiadanie prenajímateľa sprístupniť predmet nájmu za účelom jeho kontroly

4.2. 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.

4.3. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy v predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, na vlastné náklady bez nároku na úhradu nákladov od prenajímateľa a to ani v prípade ukončenia nájomného vzťahu. Stavebné úpravy v/na Predmete nájmu musia byť uskutočnené v súlade so stavebným zákonom a ostatnými zákonmi na základe vypracovanej a schválenej projektovej dokumentácie.

4.4. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr ku dňu účinnosti zmluvy. Nájomca prevezme Predmet nájmu formou odovzdávacieho a preberacieho protokolu a po ukončení užívania zase formou odovzdávacieho a preberacieho protokolu odovzdá Predmet nájmu prenajímateľovi.

4.5. Prenajímateľ je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce mu zo spracovania osobných údajov osôb, ktorých osobné údaje mu nájomca poskytne, v zmysle zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v informačných systémoch. Súhlas dotknutej osoby so spracovaním osobných údajov pre prenajímateľa sa zaväzuje zabezpečiť nájomca. Účelom spracovania osobných údajov je výlučne plnenie práv a povinností z tejto zmluvy vyplývajúcich. Po skončení účelu spracovania osobných údajov sa prenajímateľ zaväzuje tieto zlikvidovať.

4.6. 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 eur jednorazovo bez ohľadu na dĺžku omeškania).

V. Doba a skončenie nájmu

5.1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 01.01.2025 do 30.09.2028**. Po uplynutí tejto doby sa automaticky mení na zmluvu uzatvorenú na dobu neurčitú.

5.2. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu písomne

a/ **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 prenájomcu porušuje poriadok v areáli VADAŠ Thermal Resort,

b/ **po 30.9.2028 s výpovednou lehotou 3 mesiace** bez uvedenia dôvodu.

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.

5.6. Výpovedná lehota začne plynúť od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

5.7. Nájomca je povinný v lehote do 14 dní po skončení nájomnej zmluvy resp. uplynutí výpovednej lehoty predmet nájmu vrátiť prenájomcu v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

5.8. Po skončení nájmu prenájomca do 30 dní vráti nájomcovi prislúchajúcu časť nájomného, ak toto bolo uhradené v lehote splatnosti. Toto neplatí, ak zmluva bola ukončená v zmysle bodov 5.2. 5.3. 5.4.

5.9. 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.

5.10. 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.

5.11. Zmluvné strany sa dohodli, že každá zo zmluvných strán je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť z dôvodu podstatného porušenia povinnosti druhou zmluvnou stranou. Porušenie povinnosti 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.

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

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

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

5.15. 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. Záverečné ustanovenia

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

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

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

6.4. 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.

6.5. 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 odosielajúcej 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.

6.6. 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.

6.7. 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.

6.8. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.1.2025.

6.9 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 9.12.2024

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca