

Zmluva na nájom priestranstva č. EO/2023/60-P

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. 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

d ďalej len " **prenajímateľ** "

a

1.2. Nájomca:

A.R – INVEST PLUS s.r.o.

Sídlo:

Svätoplukova 1044/4, 943 01 Štúrovo

IČO:

53 124 197

DIČ:

2121275486

IČ DPH:

SK2121275486

email:

V mene spoločnosti koná:

Edina Ehtemam, Ahmad Reza Ehtemam

Zapísaná v Obchodnom registri OS Nitra, oddiel: Sro, vložka č. 51484/N

d 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 nájomcovi do užívania časť pozemku parcelu reg. „C“–KN č. 4598/27 (LV č. 1 k.ú. Štúrovo) v areáli VADAŠ Thermal Resort v Štúrove o celkovej výmere **15,0 m²** (ďalej len „*Predmet nájmu*“) – voľné priestranstvo v bazénovom areáli (označené P7, P8) a na druhej strane záväzok nájomcu platiť prenájomcu dohodnuté nájomné v súlade s čl. III. tejto zmluvy a splnenie ďalších povinností, ku ktorým sa nájomca v tejto zmluve zaviazal. Na časti pozemku podľa tohto bodu je nájomca oprávnený postaviť na vlastné náklady predajný stánok podľa vopred stanovených a odsúhlasených podmienok prenájomcu.

2.3. Účelom nájmu je prevádzkovanie činnosti „výroba fotodarčiek a suvenírov“ nájomcom,

za podmienok bližšie uvedených v tejto zmluve. Každá zmenu účelu nájmu podlieha písomnému schváleniu prenajímateľa. Pri nedodržaní účelu nájmu môže byť prenajímateľom zmluva vypovedaná.

III. Výška a splatnosť nájomného

3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za Predmet nájmu je dohodnuté v kalendárnom roku **2023** vo výške **150 €/m²** na celú sezónu vrátane DPH, pričom nájomné sa platí za celú sezónu bez ohľadu na obdobie skutočného využívania priestranstva. Cena za predmet nájmu v roku **2023** je **2.250,00 €** vrátane DPH.

3.2. Ročné nájomné je splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi, najneskôr do 31.7. daného roku. 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. 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.

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 vstupujúcim do areálu VADAŠ Thermal resort na základe osobitných predpisov (interné smernice o vstupe osôb do areálu), ktoré vykonávajú činnosti pri prevádzkovaní služieb poskytovaných nájomcom na základe tejto zmluvy do areálu VADAŠ Thermal Resort, pričom takéto konanie prenajímateľa sa nepovažuje za porušenie tejto zmluvy 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 majetku 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 je oprávnený jednostranne meniť výšku nájomného každoročne najviac o mieru inflácie vyhlásenú ŠÚ SR v predchádzajúcom roku, s čím nájomca výslovne súhlasí. 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 elektrickej energie na náklady nájomcu nad rámec nájomného v cenách podľa platných cenníkov dodávateľa elektrickej energie prenajímateľa na základe skutočného odberu elektrickej energie. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné obmedzenie alebo preušenie dodávky elektrickej energie od dodávateľa, ani za prípadné škody spôsobené nájomcovi z dôvodu obmedzenia alebo prerušenia, a to ani v tom prípade, ak obmedzenie alebo prerušenie je výsledkom havárie na vnútroareálových rozvodoch elektrickej energie.

4.2. Pred začiatkom letnej turistickej sezóny, ale najneskôr do 31.5. bežného roka môže prenajímateľ vyfakturovať nájomcovi zálohu na spotrebu elektrickej energie vo výške 70 % spotreby za predchádzajúci rok. 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 prenajímateľ môže vyfakturovať nájomcovi po ukončení letnej turistickej sezóny v cenách podľa platného cenníka dodávateľa elektrickej energie. 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.

4.4. Všetky odbery musia byť merané samostatnými elektromermi, 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 je poškodený, meria nesprávne alebo vykazuje inú vadu, informuje o tom nájomcu, ktorý je povinný takýto elektromer 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. P7,8, stav 0 kWh

4.5. 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,
- v bezprostrednom okolí Predmetu nájmu udržiavať čistotu a poriadok na vlastné náklady,
- udržiavať predajný stánok na Predmete nájmu počas celej doby trvania nájmu v stave bez technických väd a bez známk neprimeraného opotrebenia. V prípade nedostatočnej údržby a neodstránenia nedostatkov ani po písomnom upozornení prenajímateľa môže prenajímateľ túto zmluvu vypovedať.

4.6. 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.

4.7. Predmet nájmu 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.

4.8. 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)

4.9. Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi poplatok určený internou smernicou prenajímateľa za prepis zmluvy z dôvodu zmeny údajov nájomcu definovaných v článku I. tejto zmluvy.

4.10. Prepis zmluvy na inú fyzickú alebo právnickú osobu (okrem prepisu na právnickú osobu, ktorej spoločníkom je rovnaká osoba ako súčasný nájomca) podlieha súhlasu prenajímateľa.

4.11. Na vstupovanie osôb a vozidiel do areálu kúpaliska VADAŠ Thermal Resort sa používajú čipové karty (karty nájomcu a rodinných príslušníkov). Ich počet stanovuje prenajímateľ. 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.

4.12. 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.

4.13. Prenajímateľ nezodpovedá za porušenie predpisov v oblasti BOZP a požiarnej ochrany na Predmete nájmu.

4.14. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy ani iné zmeny (rozšírenie, doplnenie konštrukcie prístrešku) oproti výkresom pôdorysu a vopred schváleným vizuálom. V prípade zistenia stavebných úprav alebo iných nedovolených zmien môže prenajímateľ túto zmluvu vypovedať.

4.15. 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.

V. Doba a ukončenie nájmu

5.1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 01.04.2023 do 30.09.2029**. 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 prenajímateľa porušuje poriadok v areáli VADAŠ Thermal Resort,

b/ **po 30.9.2029 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.

5.5. 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 Predmet zmluvy vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu pri vypratanií podľa predchádzajúcej vety znáša nájomca a nemôže za ne požadovať žiadnu náhradu. Nájomca je povinný do 15 kalendárnych dní od ukončenia zmluvy odstrániť predajný stánok z predmetu nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

5.6. 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.

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku dňu doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy adresátovi. V prípade odstúpenia od zmluvy ktorejkoľvek zo zmluvných strán rovnako platí bod 5.5. tejto zmluvy ako v prípade ukončenia zmluvy výpoveďou.

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

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

5.12. 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 obidvoch strán. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa 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 podpísovaní 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 1.4.2023.

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 01.04.2023

.....
prenajímateľ

.....
nájomca