

# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. EO/2024/01-NP

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. ustanovení 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 " prenájomca "**

**a**

**1.2. Nájomca:** **EL PASO, s.r.o.**  
**Sídlo:** **943 01 Štúrovo, Jesenského 98/74**  
**IČO:** 36 762 113  
**DIČ:** 2022378204  
**IČ DPH:** SK2022378204  
**email:**  
**V mene spoločnosti koná:** Ivan Hauzner, Magdaléna Hauznerová (samost.)  
**Zapísaná v Obchodnom registri OS Nitra, oddiel: Sro, vložka č. 19727/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 nehnuteľnosti – stavby so súpisným číslom 1260, nachádzajúcej sa na parcele reg. „C“-č. 777/25 (LV č. 1 k.ú. Štúrovo) ako aj časť pozemku parcela reg. „C“ 777/25 (LV č. 1 k.ú. Štúrovo) (ďalej len „Predmet nájmu“) 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.

**2.3.** Účelom nájmu je prevádzkovanie verejného fitnesscentra, telocvične a poskytovanie relaxačných služieb nájomcom, za podmienok bližšie uvedených v tejto zmluve.

**2.4.** Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca prenecháva nájomcovi Predmet nájmu „tak ako stojí a leží“.

### **III. Výška a splatnosť nájomného**

**3.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za Predmet nájmu je dohodnuté na kalendárny rok **2024 vo výške 10 000 EUR bez DPH** (slovom desaťtisíc euro 0/100 centov).

**3.2.** Ročné nájomné je splatné v dvoch rovnakých splátkach a to ku 30.6. a 31.12. príslušného kalendárneho roka, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi. 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, nie však skôr ako je dohodnuté v tomto bode. V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry podľa dohodnutého splátkového kalendára, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úroky z omeškania v zákonnej výške z dlžnej sumy, pričom nájomca sa tieto zaväzuje zaplatiť.

**3.3.** 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.

**3.4** Prenajímateľ a nájomca sa výslovne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každoročne 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.

**3.5.** Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ zádržné právo k hnutelným veciam, ktoré patria nájomcovi a nachádzajú sa v/na Predmete nájmu.

**3.6.** 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 médií (elektrickej energie, pitnej vody, zemného plynu, odvádzanie odpadových vôd) na náklady nájomcu nad rámec nájomného v cenách podľa platných cenníkov jednotlivých dodávateľov médií prenajímateľa na základe skutočného odberu elektrickej energie, vodného a stočného, zemného plynu.

Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné obmedzenie alebo preušenie dodávky jednotlivých médií od dodávateľov týchto médií, ani za prípadné škody spôsobené nájomcovi z dôvodu obmedzenia alebo prerušenia. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné obmedzenie alebo prerušenie dodávky médií ani za prípadné škody spôsobené nájomcovi z dôvodu obmedzenia alebo prerušenia ani v tom prípade, ak obmedzenie alebo prerušenie je výsledkom havárie na rozvodoch jednotlivých médií patriacich prenájomiteľovi.

**4.2.** Skutočnú spotrebu elektrickej energie, vodného a stočného a zemného plynu prenájomiteľ vyfakturuje nájomcovi dvakrát ročne, a to ku 30.6. a 31.12. daného roka v cenách podľa platného cenníka dodávateľov médií. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne nedoplatok, zaväzuje sa nájomca tento nedoplatok prenájomiteľovi uhradiť v lehote do 14 kalendárnych dní odo dňa vyúčtovania. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne preplatok, je prenájomiteľ povinný tento preplatok nájomcovi vrátiť do 14 kalendárnych dní odo dňa vyúčtovania, resp. započítať ho s najbližším nájomným.

**4.3.** Nájomca je povinný zabezpečovať potrebné revízie elektrickej inštalácie v zákonných lehotách, tieto archivovať pre prípad potreby ich predloženia kontrolným orgánom a odovzdávať jeden výťah z revíznych správ o stave elektrickej inštalácie prenájomiteľovi v rovnakých lehotách. V prípade zistenia nedostatkov kontrolnými orgánmi alebo zanedbania povinností určených záväznými predpismi, zákonmi a normami, ich odstránenie bude zabezpečovať nájomca na vlastné náklady a prípadnú finančnú pokutu vyrubenú kontrolnými orgánmi bude znášať nájomca.

**4.4.** Všetky odbery musia byť merané samostatnými elektromermi a vodomermi, 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 prenájomiteľ zistí, že elektromer alebo vodomer je poškodený, meria nesprávne alebo vykazuje inú vadu, informuje o tom nájomcu, ktorý je povinný takýto elektromer alebo vodomer vymeniť bez zbytočného odkladu, ale najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa, keď na to bol prenájomiteľom vyzvaný. Ak tak nájomca neučiní, výmenu zabezpečí prenájomiteľ, 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 prenájomiteľovi bez zbytočného odkladu.

Ku dňu podpisu zmluvy je stav na meračoch nasledovný:

**elektromer č. 2762462, stav 22 306 kWh**

**vodomer č. 23 128009195, stav 220 m3**

**plynomer č. 11223717-045-17, stav 16 413 m3.**

**4.5.** Nájomca je povinný

- riadne a včas platiť nájomné a úhrady za služby v lehotách splatnosti faktúr vystavených prenájomiteľom,
- 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,

- zabezpečovať potrebné revízie v zákonných lehotách a odovzdávať jeden výťah z revízií správ prenajímateľovi v rovnakých lehotách. V prípade nesplnenia tejto povinnosti môže prenajímateľ obmedziť alebo prerušiť dodávku elektrickej energie.

- v bezprostrednom okolí Predmetu nájmu udržiavať čistotu a poriadok na vlastné náklady, zabezpečovať kosenie a udržiavanie terénu. Nájomca je najmä povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu,

- zabezpečiť bezplatný neobmedzený vstup do fitnesscentra počas prevádzkovej doby hosťom ubytovaným v apartmánoch Westend a v Hoteli Thermal\*\*\* počas ich pobytu,

- zabezpečiť bezplatný neobmedzený vstup hostí spoločnosti Vadaš, s.r.o. počas ich pobytu v zmysle Zmluvy o spolupráci č. SE/2022/14 zo dňa 26.9.2022 v platnom znení.

**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.** 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)

**4.8.** Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi poplatok vo výške určenej v zmysle internej smernice prenajímateľa za prepis zmluvy z dôvodu zmeny údajov nájomcu definovaných v článku I. tejto zmluvy.

**4.9.** Nájomca sa zaväzuje, že naloží s odpadmi podľa platných právnych predpisov o nakladaní s odpadmi, a to v súlade so zákonom č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov. Odpad, ktorý vznikne nájomcovi z podnikateľskej činnosti pri prevádzkovaní nebytových priestorov (veľkoobjemný odpad, elektroodpad, stavebný odpad a pod.), je nájomca povinný odstrániť v čo najkratšom čase po jeho vzniku, najneskôr do 15.4 aktuálneho roku na vlastné náklady. Pokiaľ tak nájomca neurobí, bude tento odpad odstránený prenajímateľom na náklady nájomcu a súčasne bude nájomcovi uložená zmluvná pokuta vo výške 200,- € za každý prípad porušenia, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť v lehote do 3 kalendárnych dní odo dňa doručenia jej vyúčtovania nájomcovi.

**4.10.** Zmluvné strany sa dohodli, že všetky úpravy resp. požiadavky štátnych orgánov súvisiace s prevádzkovaním nebytového priestoru zrealizuje na vlastné náklady nájomca.

**4.11.** 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.

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

**4.13.** Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy na Predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, inak je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy a zároveň vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 1000,- € za každý prípad porušenia, maximálne však do výšky 20 % ročného nájmu. Nájomca sa zaväzuje uhradiť zmluvnú pokutu v lehote do 3 kalendárnych dní odo dňa

doručenia jej vyúčtovania nájomcovi.

**4.14.** Za účelom vylúčenia akýchkoľvek pochybností zmluvné strany konštatujú, že prenajímateľ nie je povinný znášať žiadne výdavky alebo náklady spojené s výkonom práv nájomcu vyplývajúcich z prevádzkovania predmetu nájmu.

**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.

**4.16.** Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy.

**4.17.** Zmluvné strany sa dohodli, že uplatnením akejkoľvek zmluvnej pokuty uvedenej v tejto zmluve nie je dotknuté právo oprávnenej zmluvnej strany na náhradu škody, ktorá jej vznikla porušením povinnosti povinnej zmluvnej strany, a to v celej výške tejto náhrady, teda aj vo výške, ktorá presahuje dohodnutú zmluvnú pokutu.

## **V. Doba a ukončenie nájmu**

**5.1.** Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2024 do 31.12.2024.**

**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.

**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.** Po skončení nájmu vráti prenajímateľ nájomcovi prislúchajúcu časť nájomného, ak toto bolo uhradené v lehote splatnosti. Ak nebytový priestor nájomca nevráti prenajímateľovi v zmysle bodu 5.5. tejto zmluvy, nájomné sa nevracia, ale bude použité na krytie nákladov v súvislosti s vypratáním nebytových priestorov.

**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.

**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.** 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 1.1.2024.

**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 08.12.2023

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca