

# **Zmluva o nájme nebytových priestorov č. EO/2023/63-O**

uzatvorená v zmysle § 663 všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

## **I. Zmluvné strany**

|                                                        |                                         |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>1.1. Prenajímateľ:</b>                              | <b>VADAŠ, s.r.o.</b>                    |
| <b>Sídlo:</b>                                          | <b>943 01 Štúrovo, Pri Vadaši 2</b>     |
| <b>IČO:</b>                                            | 34 136 215                              |
| <b>DIČ:</b>                                            | 2020416068                              |
| <b>IČ DPH:</b>                                         | SK2020416068                            |
| <b>Bankové spojenie:</b>                               | Slovenská sporiteľňa, a.s.              |
| <b>číslo účtu:</b>                                     | 0034738740/0900                         |
| <b>V mene spoločnosti koná:</b>                        | Ing.Endre Hogenbuch,konateľ spoločnosti |
| <b>Zapísaná v Obchodnom registri OS Nitra, oddiel:</b> | Sro, vložka č.2077/N                    |
|                                                        | d ďalej len " <b>prenajímateľ</b> "     |

**a**

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| <b>1.2. Nájomca:</b> | <b>Eva Hajdúová – E + A HAJDU</b> |
| <b>Sídlo:</b>        | 925 81 Diakovce, Hlavná 527       |
| <b>IČO:</b>          | 30957290                          |
| <b>email:</b>        |                                   |
|                      | d ďalej len " <b>nájomca</b> "    |

## **II. Predmet a účel nájmu**

**2.1.** Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenájomateľa prenechať nájomcovi do užívania nebytový priestor na pozemku parcela reg. „C“-KN č. 4574/10 (LV č. 1 k.ú. Štúrovo), stavba súpisné číslo 1269 bývalá Sociálna budova v areáli VADAŠ Thermal Resort v Štúrove o celkovej výmere 14,04 m<sup>2</sup> (ďalej len „Predmet nájmu“) a na druhej strane záväzok nájomcu platiť dohodnuté nájomné v súlade s čl. III. tejto zmluvy.

**2.2.** Účelom nájmu je poskytovanie skladovacích priestorov.

**2.3.** Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor výlučne na dohodnutý účel.

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

**3.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za Predmet nájmu je dohodnuté na kalendárny rok 2023 vo výške **245,16 €/rok bez DPH**.

**3.2.** Nájomné je splatné jednorazovo, na základe faktúry vystavenej prenájomateľom a doručenej nájomcovi. Splatnosť v zmysle vystavenej faktúry je do 14 dní odo dňa vystavenia faktúry, najneskôr do 31.7. na účet prenájomateľa uvedený v článku I. tejto zmluvy. 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.** 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 vykonávajúcim činnosti pri prevádzkovaní nebytového priestoru a to do areálu VADAŠ Thermal Resort alebo do/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 do/na Predmet nájmu iba v nevyhnutnej miere a po nevyhnutnú dobu za účelom odvrátenia hroziacej škody na Predmete nájmu.

**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 jednostranne meniť výšku ročného nájomného, s prihliadnutím na rast miery inflácie oproti rovnakému obdobiu minulého roka na základe vyhlásenia Štatistického úradu Slovenskej republiky. 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, požiaro – bezpečnostné a iné predpisy
- d. udržiavať predmet nájmu v dobrom stave a bezodkladne hlásiť prenajímateľovi

akékoľvek zistené závady.

e. dbať na to, aby nedošlo k poškodeniu majetku prenajímateľa ani iných nájomcov. V prípade, že nájomca resp. jeho zamestnanci spôsobili poškodenie majetku prenajímateľa resp. iných nájomcov, nájomca je povinný túto škodu odstrániť na vlastné náklady

f. na požiadanie prenajímateľa sprístupniť predmet nájmu za účelom ich kontroly.

**4.2.** Nájomca nesmie prenechať Predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

**4.3.** Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi po podpise zmluvy.

**4.4.** 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.

**4.5.** 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 Vyhlášky nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z.z. (ku dňu podpísania tejto zmluvy vo výške 40 eur jednorazovo bez ohľadu na dĺžku omeškania)

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

**4.7.** 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.

**4.8.** 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.

## **V. Doba a skončenie nájmu**

**5.1.** Táto zmluva sa uzatvára **od 1.1.2023 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/ **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 vypratať nebytový priestor a tento vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s

prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Ak tak nájomca v stanovenej lehote neurobí, zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený v prvý deň nasledujúci po tomto dni (t.j. po uplynutí 15 kalendárneho dňa od ukončenia zmluvy) sám vypratať nebytový priestor (vrátane neodvezených hnutelných vecí) na náklady nájomcu, pričom sa prenajímateľ zaväzuje vyhotoviť pred odstránením stavby príslušnú fotodokumentáciu vrátane prípadných hnutelných vecí a uložiť hnutelné veci na náklady a na účet nájomcu na mieste zvolenom prenajímateľom, o čom nájomcu písomne informuje. Takto uložené hnutelné veci prenajímateľ uskladňuje po dobu 30 kalendárnych dní. Ak nájomca ani počas 30 kalendárnych dní nevyzdvihne uložené hnutelné veci, prenajímateľ je oprávnený s nimi nakladať po vlastnej vôli (likvidácia, predaj, iné), s čím nájomca výslovne súhlasí. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné poškodenie majetku nájomcu v súvislosti s jeho odstraňovaním. Tieto škody znáša v plnom rozsahu nájomca.

**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 z tejto zmluvy vyplývajúcich.

## **VI. Záverečné ustanovenia**

**6.1.** Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve môžu byť vykonané len písomnou formou dohodou oboch 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 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, keď ju pošta vrátila odosielajúcej strane ako nedoručenú. V prípade bezdôvodného odopretia prevzatia zásielky sa táto považuje za doručenie momentom odopretia prevzatia.

**6.6.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obojvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.1.2023.

V Štúrove dňa 8.1.2023

.....  
Prenajímateľ

.....  
Nájomca