

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. EO/2024/63-NP

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov 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
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: Terézia Farkaš - ROSA
Sídlo: Jesenského 83/59, 943 01 Štúrovo
IČO: 37 610 198
email:
d ďalej len "nájomca"

II. Predmet 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 nájmu je záväzok prenájomcu prenechať do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v k.ú. Štúrovo parcela č. 4598/74, v budove súp. č. 2203 o celkovej výmere **68 m2** (ďalej len „Predmet nájmu“) a na druhej strane záväzok nájomcu platiť dohodnuté nájomné v súlade s čl. III. tejto zmluvy.
- 2.3.** Účelom nájmu je prevádzkovanie nebytového priestoru za účelom poskytovania služieb: bar s občerstvením za podmienok v tejto zmluve bližšie uvedených.
- 2.4.** Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý nebytový priestor výlučne na dohodnutý účel.

III. Výška a splatnosť nájomného

- 3.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za rok 2024 za Predmet nájmu je stanovené vo výške **6.187,44 €** (slovom šesťtisícstoosemdsiatsedem euro 44/100 centov).

3.2. Ročné nájomné je splatné v mesačných splátkach vopred 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. 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 do Predmetu nájmu nájomcovi a jeho rodinným príslušníkom vlastniacim čipové karty (karty nájomcov a rodinných príslušníkov) a osobám vykonávajúcim činnosti pri prevádzkovaní nebytového priestoru, ktorý sa nachádza na Predmete nájmu, 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 v/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 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 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, požiarno – bezpečnostné a iné predpisy

d. udržiavať predmet nájmu v dobrom stave a bezodkladne hlásiť prenájomcovi 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 prenájomcu ani iných nájomcov. V prípade, že nájomca resp. jeho zamestnanci spôsobili poškodenie majetku prenájomcu resp. iných nájomcov, nájomca je povinný túto škodu odstrániť na vlastné náklady

g. dbať o riadne uzamknutie predmetu nájmu mimo bežnej prevádzkovej doby

h. na požiadanie prenájomcu sprístupniť predmet nájmu za účelom kontroly.

4.2. Nájomca nesmie prenechať Predmet nájmu do podnájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.

4.3. Omeškaním nájomcu s úhradou pohľadávky vzniká prenájomcovi 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)

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

4.5. Na vstupovanie osôb a vozidiel do areálu kúpaliska VADAŠ Thermal Resort počas letnej sezóny sa používajú QR kódy v zmysle platného znenia Všeobecných obchodných podmienok pre nájomcov.

4.6. 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. Nájomca je povinný dodržiavať Prevádzkový poriadok nakladania s odpadom v areáli VADAŠ Thermal Resort, ktorý vznikne pri prevádzke nebytového priestoru v zmysle bodu 2.2. tejto zmluvy. V prípade porušenia povinností vyplývajúcich z Prevádzkového poriadku má prenájomca právo uložiť nájomcovi pokutu v zmysle Prevádzkového poriadku a v prípade opakovaného porušenia povinností je prenájomca oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu v zmysle bodu 5.2.a) tejto zmluvy. Odpad, ktorý vznikne nájomcovi z vykonávania podnikateľskej činnosti v predmete nájmu v areáli VADAŠ Thermal Resort - veľkoobjemný odpad, elektroodpad, stavebný odpad a pod., je nájomca povinný odstrániť z areálu VADAŠ Thermal Resort v čo najkratšom čase po jeho vzniku, najneskôr do 15.4. aktuálneho roku na vlastné náklady. Pokiaľ tak nájomca neurobí, bude tento odpad odstránený prenájomcom na náklady nájomcu a súčasne bude nájomcovi uložená zmluvná pokuta v zmysle Prevádzkového poriadku za každý prípad porušenia, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť v lehote do 3 kalendárnych dní odo dňa doručenia jej vyúčtovania nájomcovi.

- 4.7. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky úpravy resp. požiadavky štátnych orgánov súvisiace s prevádzkovaním predmetu nájmu zrealizuje na vlastné náklady nájomca.
- 4.8. Prenajímateľ má právo kontrolovať spôsob užívania Predmetu nájmu, a to prostredníctvom osobitne poverených zamestnancov prípadne iných poverených osôb konajúcich za prenájomcu. Nájomca je oprávnený byť prítomný pri vykonávaní kontroly.
- 4.9. Prenajímateľ nezodpovedá za porušenie predpisov v oblasti BOZP a požiarnej ochrany na Predmete nájmu.
- 4.10. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy na Predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu, inak je prenájomcu oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy a zároveň vzniká prenájomcovi 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.
- 4.11. Za účelom vylúčenia akýchkoľvek pochybností zmluvné strany konštatujú, že prenájomcu nie je povinný znášať žiadne výdavky alebo náklady spojené s výkonom práv nájomcu vyplývajúcich z prevádzkovania bufetu alebo predajného stánku.
- 4.12. Nájomca sa zaväzuje pri výkone svojich práv počínať si tak, aby nespôsobil škodu na majetku prenájomcu. V prípade, že nájomca spôsobí škodu na majetku prenájomcu, sa nájomca zaväzuje uviesť poškodenú vec do pôvodného stavu, resp. nahradiť spôsobenú škodu v peniazoch.
- 4.13. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy.
- 4.14. 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 skončenie nájmu

- 5.1. Táto zmluva sa uzatvára **od 1.10.2024 na dobu neurčitú**.
- 5.2. V prípade omeškania nájomcu s akýmkoľvek záväzkom voči prenájomcovi, z tejto zmluvy vyplývajúcim, je prenájomcu oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy s účinnosťou odstúpenia k 1. dňu nasledujúceho po dni uplynutia splatnosti faktúry. Od tohto dátumu prenájomcu neumožní nájomcovi vstup do predmetu nájmu až do termínu úhrady všetkých záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, s čím nájomca výslovne súhlasí. Tým nie je dotknuté právo prenájomcu na náhradu škody.
- 5.3. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy okrem prípadov v zmysle bodu 5.2. jej vypovedaním:
- a/ s výpovednou lehotou 1 mesiac**, ak nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s touto zmluvou alebo dá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu alebo ak nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj a poriadok
- b/ s výpovednou lehotou 3 mesiace** bez uvedenia dôvodu.

- 5.4.** Nájomca môže vypovedať túto zmluvu bez uvedenia dôvodu s výpovednou lehotou 3 mesiace.
- 5.5.** Výpovedná lehota začne plynúť od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 5.6.** Nájomca je povinný v lehote jedného dňa po skončení nájomnej zmluvy resp. uplynutí výpovednej lehoty predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 5.7.** 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 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 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 1.10.2024.

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 16.9.2024

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca