

# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. EO/2024/16-U

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. Prenajíateľ:** **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'alej len " prenájiateľ "**

**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'alej len " nájomca "**

## II. Predmet zmluvy a účel nájmu

**2.1.** Prenajíateľ je oprávnený nakladať s nehnuteľnosťami uvedenými v bode 2.2 tejto zmluvy na základe zmluvy uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľností. Prenajíateľ je oprávnený uzatvoriť túto zmluvu na základe súhlasu vlastníka nehnuteľností.

**2.2.** Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenájiateľa prenechať nájomcovi do užívania pozemok parcelu reg. „C“-KN č. 4574/167 (LV č. 1 k.ú. Štúrovo) ako aj časť pozemku parcela reg. „C“-KN č. 4574/118 (LV č. 1 k.ú. Štúrovo) v areáli VADAŠ Thermal Resort v Štúrove o celkovej výmere **141 m<sup>2</sup>** (ďalej len „Predmet nájmu“) na osadenie dočasnej stavby – ubytovacieho zariadenia vrátane parkovania osobných automobilov v súvislosti s prevádzkovaním ubytovacieho zariadenia a na druhej strane záväzok nájomcu platiť prenájiateľovi dohodnuté nájomné v súlade s čl. III. tejto zmluvy a splnenie ďalších povinností, ku ktorým sa nájomca v tejto zmluve zaviazal. Nájomca prehlasuje, že dočasná stavba umiestnená na Predmete nájmu je v jeho vlastníctve, resp. vo vlastníctve štatutára

alebo spoločníka nájomcu, čo potvrdzuje aj LV č. 5594 vedený Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor, obec Štúrovo, katastrálne územie Štúrovo.

**2.3.** Účelom nájmu je prevádzkovanie ubytovacieho zariadenia nájomcom, za podmienok bližšie uvedených v tejto zmluve.

**2.4.** Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ 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:

- **94,60 €** za m2 zastavanej plochy

- **47,31 €** za m2 ostatnej plochy

pričom nájomné je rozvrhnuté na jednotlivé dni kalendárneho roka rovnomerne.

**Výpočet ročného nájomného :**

- **zastavaná plocha:** **70 m2 x 94,60 €/m2 = 6.622,00 €**

- **ostatná plocha terasa:** **31 m2 x 47,31 €/m2 = 1.466,61 €**

- **ostatná plocha a priestory:** **40 m2 x 47,31 €/m2 = 1.892,40 €**

**Spolu:** **141 m2** **9.981,01 €**

(slovom deväťtisícdeväťstvoosemdesiatjedna euro 01/100 centov).

**3.2.** Ročné nájomné je splatné v troch splátkach, a to 20 % do 31. januára, 35 % do 31. marca a 45 % do 15. júna 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.** 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 nájomcu, ktoré sa nachádza na Predmete nájmu a osobám vykonávajúcim činnosti pri prevádzkovaní ubytovacieho zariadenia nájomcu, ktoré sa nachádza na Predmetu 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 hrozacej 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 prenájomcu na náhradu škody.

**3.5** Prenajímateľ a nájomca sa výslovne dohodli, že prenájomcu 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 prenájomcu, akú sadzbu uplatňuje. V prípade, že Index rastu spotrebiteľských cien oproti rovnakému obdobiu minulého roka je vyšší ako 5 %, prenájomcu je oprávnený jednostranne meniť výšku nájomného aj o túto vyššiu mieru. Oznámenie o zmene výšky nájomného zašle prenájomcu najneskôr spolu s faktúrou za nájomné za príslušný kalendárny rok. Za účelom vylúčenia akýchkoľvek pochybností, Nájomca týmto udeľuje svoj neodvolateľný písomný súhlas k postupu prenájomcu v zmysle tohto ustanovenia tejto Zmluvy. Nájomné sa úmerne upraví aj v prípade zmeny sadzby DPH.

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

**3.7.** Zmluvné strany sa dohodli, že za moment zaplata nájomného a iných platieb sa považuje pripísanie finančných prostriedkov vyúčtovaných príslušnou faktúrou na účet prenájomcu.

## **IV. Práva a povinnosti zmluvných strán**

**4.1.** Ak nájomca nie je v omeškaní s plnením finančných záväzkov voči prenájomcu, prenájomcu sa zaväzuje pre nájomcu zabezpečovať dodávku médií (elektrickej energie, pitnej vody, odvádzanie odpadových vôd) na náklady nájomcu nad rámec nájomného v cenách podľa platných cenníkov jednotlivých dodávateľov médií prenájomcu na základe skutočného odberu elektrickej energie, vodného a stočného. 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 vnútroareálových rozvodoch jednotlivých médií.

**4.2.** Pred začiatkom letnej turistickej sezóny, ale najneskôr do 31.5. bežného roka prenájomcu vyfakturuje nájomcovi zálohu na spotrebu elektrickej energie, vodného a stočného vo výške 70 % spotreby za predchádzajúci rok, ako aj zálohu za daň za ubytovanie vo výške 50 % z vyúčtovanej dane za predchádzajúci rok. Daň za ubytovanie sa vyberá na základe Všeobecne záväzného nariadenia mesta Štúrovo č. 8/2022 v znení neskorších predpisov. Splatnosť zálohových faktúr je 14 dní odo dňa ich vystavenia. V prípade omeškania nájomcu s úhradou zálohovej faktúry je prenájomcu oprávnený účtovať nájomcovi úroky z omeškania v zákonnej výške z dlžnej sumy, pričom nájomca sa tieto zaväzuje zaplatiť.

**4.3.** Skutočnú spotrebu elektrickej energie, vodného a stočného prenajímateľ vyfakturuje nájomcovi po ukončení letnej turistickej sezóny v cenách podľa platného cenníka dodávateľov médií. 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. Daň za ubytovanie sa vyúčtuje na základe skutočnej obsadenosti podľa sadzieb uvedených vo VZN mesta Štúrovo; druhá a tretia veta tohto ustanovenia sa použije primerane.

**4.4.** Pred začiatkom prevádzky je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi revíziu správu o stave elektrickej inštalácie s inštalovaným príkonom podľa normy STN 33 1500.

**4.5.** 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 prenajímateľ 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 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. 5079304, stav 40.334 kWh**

**vodomer č. 200208000747, stav 2.429 m3.**

**4.6.** 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,
- zabezpečovať potrebné revízie v zákonných lehotách a odovzdávať jeden výťah z revíznych 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.

**4.7.** 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.

**4.8.** Prenajímateľ je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce mu zo spracovania osobných údajov ohľadne osôb, ktorých osobné údaje mu nájomca poskytne, v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Súhlas dotknutej osoby so spracovaním osobných údajov pre prenájomcu sa zaväzuje zabezpečiť nájomca. Účelom spracovania osobných údajov je výlučne plnenie práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy. Po skončení účelu spracovania osobných údajov sa prenájomca zaväzuje tieto zlikvidovať.

**4.9.** Ubytovacie zariadenie sa nachádza vo VADAŠ Thermal Resort, ktorý je monitorovaný kamerovým systémom prenájomcu. Prenajímateľ však nezodpovedá za prípadné vzniknuté škody na majetku nájomcu v dôsledku krádeže, vandalizmu, straty a iných nepredvídateľných okolností.

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

**4.11.** Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi poplatok vo výške určenej internou smernicou za prepis zmluvy z dôvodu zmeny údajov nájomcu definovaných v článku I. tejto zmluvy.

**4.12.** Na vstupovanie osôb a vozidiel do areálu kúpaliska VADAŠ Thermal Resort sa používajú čipové karty (ubytovacie karty, karty nájomcu a rodinných príslušníkov). Ich počet je stanovený kapacitou ubytovacieho zariadenia (ubytovacie karty), resp. stanovuje ich prenájomca (karty nájomcu a rodinných príslušníkov). Zneužívanie čipových kariet (napr. ich použitie na vstupovanie do areálu neoprávnenou osobou) sa považuje za porušenie tejto zmluvy a prenájomca je oprávnený bezodkladne odstúpiť od tejto zmluvy. Zneužívané 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. Zneužívané ubytovacie karty ubytovanými hosťami nájomcu budú odobraté a zablokované. Ubytovacia karta sa odblokuje (bude opätovne použiteľná) po uhradení zmluvnej pokuty vo výške 50,- € za každú odobratú kartu na recepcii VADAŠ Thermal Resort. Bez platnej ubytovacej karty hosť nebude pustený do areálu VADAŠ Thermal Resort. Nájomca nezodpovedá za zneužitie ubytovacej karty, ktorá bola vystavená ubytovanému hosťovi nájomcu, ale zaväzuje sa, že zneužitie ubytovacej karty a právo prenájomcu na zmluvnú pokutu zapracuje do zmluvy o poskytovaní ubytovacích služieb medzi nájomcom a ubytovaným hosťom.

**4.13.** Začiatok a koniec letnej turistickej sezóny vo VADAŠ Thermal Resort určuje prenájomca. Počas letnej turistickej sezóny prenájomca zabezpečuje, aby recepcia bola otvorená. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predĺženia sezóny na základe operatívneho rozhodnutia prenájomcu, prípadne v čase mimo letnej turistickej sezóny určenej prenájomcom, budú recepcná služba a ďalšie služby spojené s vydávaním ubytovacích kariet ubytovaným hosťom nájomcu spoplatnené osobitnou cenou stanovenou

prenajímateľom.

**4.14.** Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca upresní začiatok a koniec nasledujúcej sezóny najneskôr do 30. októbra príslušného kalendárneho roka, písomnou správou zaslanou v elektronickej formee (e-mail) na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zmenu e-mailovej adresy je nájomca povinný nahlásiť bez zbytočného odkladu prenájomcovi.

**4.15.** Zmluvné strany sa dohodli a prenájomca sa zaväzuje, že poskytne ubytovaným hosťom nájomcu s platnými ubytovacími kartami možnosť vstupovať do vonkajších bazénov VADAŠ Thermal Resort počas ich riadnej otváraciej doby pre verejnosť určenej zo strany VADAŠ Thermal Resort. Táto možnosť sa nevzťahuje na kúpanie sa pred a po riadnej otváraciej doby, aj keď bazény sú naplnené vodou a VADAŠ Thermal Resort ich poskytne vybraným skupinám verejnosti. Táto možnosť sa nevzťahuje ani na prípadné ranné plávanie či večerné kúpanie v ktoromkoľvek bazéne. Nájomca berie na vedomie, že VADAŠ Thermal Resort si vyhradzuje právo:

- zmeny otváraciej doby jednotlivých bazénov kedykoľvek počas sezóny
- vypustiť vodu z jednotlivých bazénov v prípade potreby počas ich riadnej otváraciej doby bez uvedenia dôvodu
- vypúšťať vodu z jednotlivých bazénov pred skončením riadnej otváraciej doby
- neprevádzkovať ktorýkoľvek bazén v ktorýkoľvek deň bez uvedenia dôvodu
- vyhradiť jednotlivé bazény len vybraným skupinám bez uvedenia dôvodu.

**4.16.** 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 ubytovacieho zariadenia 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 prenájomcovi 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. Tento odstavec sa nevzťahuje na komunálny odpad (zmesový a triedený odpad - plasty, sklo, papier, kov, kompozit) hostí nájomcu.

**4.17.** Zmluvné strany sa dohodli, že všetky úpravy resp. požiadavky štátnych orgánov súvisiace s prevádzkovaním ubytovacieho zariadenia nájomcu zrealizuje na vlastné náklady nájomca.

**4.18.** 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.

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

**4.20.** Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy na Predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu, inak je prenájomca 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.

**4.21.** 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 ubytovacieho zariadenia nájomcu.

**4.22.** 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.

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

**4.24.** 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 **od 25.04.2024 do 31.12.2028**. Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy a má záujem po uplynutí doby uvedenej v predchádzajúcej vete o uzavretie novej nájomnej zmluvy na Predmet nájmu, ktorý nájomca doteraz užíval, je oprávnená iniciovať najskôr 12 mesiacov pred uplynutím doby nájmu uzavretie novej nájomnej zmluvy. Obdobne aj prenajímateľ je oprávnený iniciovať rokovanie o uzavretí novej nájomnej zmluvy, pričom podmienky novej nájomnej zmluvy budú predmetom dohody zmluvných strán. Takéto rokovanie nezaväzuje prenajímateľa ani nájomcu k uzavretiu novej nájomnej zmluvy.

**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 31.12.2028 **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.

**5.5.** 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 odstrániť ubytovacie zariadenie – dočasnú stavbu - na vlastné náklady z Predmetu nájmu (t.j. vypratať pozemok), pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Odstránenie dočasnej stavby musí byť v súlade so stavebným zákonom, preto je nájomca povinný požiadať príslušný stavebný úrad o vydanie povolenia na odstránenie dočasnej stavby s dostatočným časovým predstihom pred ukončením tejto zmluvy. 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 odstrániť dočasnú stavbu nájomcu (vrátane neodvezených hnutelných vecí) na náklady nájomcu, pričom sa prenajímateľ zaväzuje vyhotoviť pred odstránením stavby príslušnú fotodokumentáciu dočasnej stavby 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 (nie stavebný materiál po demolácii stavby) 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.** Po skončení nájmu resp. odstránení dočasnej stavby prenajímateľ do 30 dní vráti nájomcovi prislúchajúcu časť nájomného, ak toto bolo uhradené v lehote splatnosti. Ak stavbu odstraňuje prenajímateľ podľa bodu 5.5. tejto zmluvy, nájomné sa nevracia, ale bude použité na krytie nákladov v súvislosti s odstránením ubytovacieho zariadenia.

**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 vyplývajúcich z tejto zmluvy.

**5.8.** 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.

**5.9.** 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.

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

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

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

**5.13.** 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. Prevádzka recepčného programu, čipové karty ubytovaným hosťom a nájomcovi

**6.1.** Prenajímateľ plánuje zaviesť nový rezervačný systém, v čase podpisu tejto zmluvy ešte bez časového harmonogramu. Zmluvné strany sa preto dohodli, že v prípade, že k tomu dôjde počas platnosti tejto zmluvy, nadobúdajú účinnosť ustanovenia v zmysle tohto článku tejto zmluvy.

**6.2.** Zmluvné strany sa dohodli, že cena za zavedenie rezervačného systému je 3,- € bez DPH / lôžko. Celkový evidovaný počet lôžok nájomcu je 20. V zmysle toho vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi v roku zavedenia nového rezervačného systému jednorazový poplatok za zavedenie rezervačného systému vo výške 60,- € bez DPH. Poplatok sa vyúčtuje počas letnej turistickej sezóny, ale najneskôr do 31.7. aktuálneho roku.

**6.3.** Zmluvné strany sa dohodli, že prevádzka rezervačného systému si vyžaduje zaplatenie ročného paušálneho poplatku. Paušálny poplatok je dohodnutý vo výške 2,- € bez DPH / lôžko / kalendárny rok. Celkový evidovaný počet lôžok nájomcu je 20. V zmysle toho vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi každý rok počnúc rokom zavedenia systému ročný paušálny poplatok vo výške 40,- € bez DPH / kalendárny rok. Paušálny poplatok sa vyúčtuje počas letnej turistickej sezóny, ale najneskôr do 31.7. aktuálneho roku.

**6.4.** Zmluvné strany sa dohodli, že hostia nájomcu, ubytovaní v ubytovacom zariadení nájomcu, obdržia pri nástupe na pobyt čipové karty (ubytovacie karty), ktoré vystavuje službukonajúca recepčná – vid'. bod 4.12. tejto zmluvy.

**6.5.** Nájomca berie na vedomie, že na vstupovanie do areálu VADAŠ Thermal Resort má použiť čipové karty (karty nájomcov a rodinných príslušníkov), ktoré vystavuje službukonajúca recepčná – vid'. bod 4.12. tejto zmluvy.

**6.6.** Zmluvné strany sa dohodli, že ubytovaní hostia u nájomcu pri nástupe na pobyt neplatia za ubytovaciu kartu, ale službukonajúca recepčná im ju vystaví bezplatne. Cenu ubytovacej karty však zaplatí nájomca. Cena je určená interneou smernicou prenajímateľa. Nájomca zodpovedá za to, aby jeho hostia po skončení pobytu u nájomcu resp. pred odchodom odovzdali ubytovacie karty do kartomatu umiestneného pri hlavnej recepcii. Ubytovacie karty majú byť do kartomatu vhodené najneskôr do 7 dní po skončení pobytu.

**6.7.** Po ukončení letnej turistickej sezóny vykoná prenajímateľ rekapituláciu vystavených a vrátených ubytovacích kariet v zmysle bodu 6.6. tejto zmluvy za celú sezónu (na základe reportu z recepčného programu, ktorý prenajímateľ používa), obsahom ktorej bude: **Obchodný názov firmy** nájomcu resp. **obchodný názov fyzickej osoby** nájomcu, **meno a priezvisko hostí, bydlisko (mesto) hostí, platnosť čipovej karty od - do** (deň, mesiac, rok). Údaje z recepčného programu o vystavených a vrátených ubytovacích kartách podľa tohto bodu budú slúžiť ako podklad pre fakturáciu nájomcovi. V zmysle tohto bodu a bodu 6.6 tejto zmluvy vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi po ukončení letnej turistickej sezóny hodnotu rozdielu všetkých vystavených a vrátených ubytovacích kariet počas sezóny. Splatnosť faktúry je 14 dní od dátumu vystavenia. Prenajímateľ môže pred začiatkom letnej turistickej sezóny, ale najneskôr do 31.5. bežného roka, vyúčtovať nájomcovi zálohu za vystavené ubytovacie karty vo výške 50 % hodnoty vyúčtovanej v predchádzajúcom roku.

**6.8.** Splatnosť vystavených faktúr podľa bodov 6.2., 6.3. a 6.7. tejto zmluvy je 14

kalendárnych dní odo dňa vystavenia faktúry. V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úroky z omeškania vzákonnej výške z dlžnej sumy, pričom nájomca sa tieto zaväzuje zaplatiť.

**6.9.** Nájomcovi prislúcha podľa bodu 4.12. stanovený počet čipových kariet (karty nájomcov a rodinných príslušníkov). Za ich vystavenie zaplatí nájomca službukonajúcej recepcnej sumu určenú internou smernicou prenajímateľa.

**6.10.** Zmluvné strany sa dohodli, že jediným relevantným a nespochybniteľným podkladom na vystavenie faktúry za ubytovacie karty podľa bodu 6.7. tejto zmluvy je údaj získaný z reportu recepcného programu, ktorý prenajímateľ používa. Prípadná zmena recepcného programu nemá vplyv na platnosť tejto zmluvy.

**6.11.** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu so zaplatením záväzku voči prenajímateľovi podľa bodu 6.2., 6.3. alebo 6.7. tejto zmluvy, prenajímateľ bude postupovať podľa bodu 3.3. a 3.4. tejto zmluvy.

**6.12.** Zmluvné strany sa dohodli, že k cenám uvedeným v tomto článku tejto zmluvy bude účtovaná DPH v zmysle príslušných právnych predpisov platných a účinných v čase poskytnutia zdaniteľného plnenia.

## **VII. Záverečné ustanovenia**

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

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

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

**7.4.** 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.

**7.5.** 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 odosielaajúcej 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.

**7.6.** 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.

**7.7.** 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.

**7.8.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 25.4.2024.

**7.9** 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 13.5.2024

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca