



Zmluva o nájme

podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

uzatvorená medzi:

Zmluvné strany

enajímateľ: Mesto Senec
sídlo: Mierové nám. č.8, 903 01 Senec
IČO: 00305065
zast.: Ing. Jozef Elšík- primátor mesta
bank spoj.: PKB, a.s. pobočka Pezinok
číslo účtu: 660282 7002/5 600

(ďalej len „*prenajímateľ*“)

Nájomca: AQUÁTHERMAL SENEC, a.s.
sídlo: Slnčné jazerá- sever, 903 01 Senec
IČO: 35 827 289
zapísaný: Obchodný register OS BA L, oddiel: Sa, vložka č. 2883/B
zast.: Ing. Ivan Chobot- predseda predstavenstva

(ďalej len „*nájomca*“)

Zmluvné strany uzatvárajú v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č.40/1964Zb. v znení neskorších predpisov a v súlade s Uzneseniami Mestského zastupiteľstva mesta Senec č. 60 .2002 a č. 61'2002 zo dňa 18. júla 2002 nájomnú zmluvu za týchto zmluvných podmienok:

II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nehnuteľnosť špecifikovanú v bode 2. tohto článku /ďalej len **predmet nájmu!** do užívania na účel vymedzený v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje platiť nájomné. Prenajímateľ spolu s predmetom nájmu prenecháva nájomcovi právo disponovania s podzemnou termálnou vodou v rozsahu potrebnom pre vykonávanie podnikateľskej činnosti nájomcu.

- 2 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom :
rozostavanej stavby - termálneho vrtu BS - 1, nachádzajúceho sa na pozemku, pare. č. 2028/24, k.ú. Senec (ďalej len *predmet nájmu*), ktorý pozemok je zapísaný na Liste vlastníctva č.5597 vedenom na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra Senec.
Prenajímateľ je oprávnený využívať vrt a podzemnú termálnu vodu na základe *protokolu o odovzdaní predmetu nájmu č. J/2002'SCR zo dňa I. 7. 2002.*
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že v súlade s Uzneseniami Mestského zastupiteľstva mesta Senec č. 60/2002 a č. 61/2002 zo dňa 18. júla 2002, ktoré tvoria neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy, je oprávnený prenechať nájomcovi predmet nájmu na stanovený účel za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu na určený účel nájmu, toto užívanie strpieť a zdržať sa všetkého, čím by mohol právo nájomcu na užívanie predmetu nájmu rušiť.
- 5 V prípade, ak bude tretia osoba uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu, prenajímateľ sa zaväzuje vykonať všetky potrebné právne opatrenia na ochranu práv nájomcu. V prípade, ak potrebné opatrenia neurobí v primeranej lehote alebo jeho opatrenia nebudú úspešné, je povinný bez zbytočného odkladu splnomocniť nájomcu na vykonanie potrebných právnych opatrení.

HI. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu pre účely prevádzkovania aquaparku.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že objem termálnej vody, ktorú nájomca na svoju podnikateľskú činnosť v súvislosti s aquaparkom nespotrebuje, sa poskytne za odplatu tretím osobám na základe spoločného rozhodovania prenajímateľa a nájomcu. Bližšie podmienky a vzájomné vzťahy, upravujúce odpredaj nespotrebovanej termálnej vody tretím osobám, sa určia samostatnou zmluvou medzi prenajímateľom a nájomcom do 30 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy.
3. Predmet nájmu odovzdáva prenajímateľ nájomcovi v stave nespôsobilom na dohodnutý účel nájmu. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady predmet nájmu opraviť a upraviť tak, aby bol v stave spôsobilom pre dojednaný účel nájmu, a v takom stave na svoje náklady udržiavať predmet nájmu po dobu trvania nájomného vzťahu.

IV. Doba nájmu

- 1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na dobu určitú, od podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami do 31. decembra 2101 (slovom: *tridsiaty prvý december dvetisícsto jeden*).

/

V.

Nájomné, poplatok za čerpanie termálnej vody a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška **nájomného** je pevná a nemenná po celú dobu trvania nájmu.
2. Cena nájmu je určená dohodou zmluvných strán nasledovne:
 2. 1. Ročné nájomné bolo dohodnuté vo výške 100,- EUR (slovom: *sto euró*). Nájomca je povinný zaplatiť ročné nájomné vo výške 100,-EUR na základe faktúry prenajímateľa bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa. Prenajímateľ vystaví daňový doklad, ktorým bude fakturovať cenu nájmu za príslušný kalendárny rok v mesiaci október s lehotou splatnosti 10 dní. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
 2. 2. Po dobu trvania nájmu bude poskytovať nájomca **zľavy a iné plnenia**:
 - jednorázové vstupenky do aquaparku v počte 1.000 ks ročne,
 - zľava vo výške 20 % z ceny vstupenky oprávňujúcej na jednorázový vstup do aquaparku. Zľava sa bude poskytovať obyvateľom mesta Senec s trvalým pobytom na území obce Senec.
3. Nájomca sa zároveň zaväzuje platiť **poplatok za čerpanie termálnej vody** podľa platných právnych predpisov počas celej doby trvania nájmu.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje:

- užívať predmet nájmu len dohodnutý účel (článok III.),
- platiť prenajímateľovi v lehote splatnosti nájomné, poplatok za čerpanie termálnej vody podľa platných právnych predpisov a poskytovať dojednané zľavy a iné plnenia, udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dojednaný účel nájmu, vykonávať opravy predmetu nájmu týkajúce sa bežnej údržby a väčšie opravy z hľadiska vynaložených nákladov,
- vykonávať opatrenia potrebné na predchádzanie škodám na predmete nájmu,
- uhrádzať náklady spojené s prevádzkou prečerpávacej stanice zabezpečujúcej odpad termálnej vody v rozsahu používanej nájomcom na jeho podnikateľskú činnosť,
- zabezpečiť odvod spotrebovanej a nevyužitej vody cez verejnú kanalizáciu, ktorá je vo vlastníctve prenajímateľa a toto zabezpečenie odpadov poskytovať v súlade s platnými právnymi predpismi počas celej doby trvania nájmu a platiť poplatok za odvod spotrebovanej a nevyužitej vody cez **verejnú** kanalizáciu v súlade s platnými právnymi predpismi počas celej doby trvania nájmu.

/

2. Nájomca je oprávnený:

- vykonávať investičné zásahy (stavebné úpravy a iné) na základe vypracovanej dokumentácie a pridelení súhlasu stavebného úradu. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva svoj súhlas na vykonávanie týchto investičných činností nájomcu,
- dať predmet nájmu do podnájmu alebo faktického užívania (bez ohľadu na existenciu alebo druh právneho titulu takéhoto užívania) **tretej** osobe len so súhlasom prenájomateľa. Nájomca nieje oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do zálohu.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje počas doby nájmu :

- predmet nájmu poistiť na vlastné náklady proti požiaru a živelným pohromám a kópiu poistnej zmluvy odovzdať nájomcovi,
 - kanalizáciu špecifikovanú v čl. VII. tejto zmluvy poistiť na vlastné náklady proti živelným pohromám a kópiu poistnej zmluvy odovzdať nájomcovi,
 - platiť daň z nehnuteľnosti, ak daňovú povinnosť zakladajú príslušné právne predpisy,
 - vykonávať potrebné právne opatrenia na ochranu práv nájomcu,
 - poskytovať nájomcovi potrebnú súčinnosť pri užívaní predmetu nájmu (najmä pri vykonávaní investičnej činnosti na predmete nájmu).
4. Prenajímateľ je oprávnený počas doby trvania nájmu vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomateľ počas nájmu sa zaväzuje zdržať akýchkoľvek úkonov, ktoré by viedli k zriadeniu záložného práva alebo vecného bremena na predmete nájmu alebo k inému zaťaženiu predmetu nájmu.

VII.

Kanalizácia

1. Prenajímateľ je vlastníkom nasledovných stavieb (ďalej len kanalizácia):
PS - 01 - čerpacia stanica
SO - 01 - výtlačné potrubie
SO - 02 - pretláčanie pod ČSD
SO - 03 - pretláčanie pod štátnou cestou f/62
SO - 04 - pretláčanie pod štátnou cestou IH/06167
SO - 05 - prečerpávací stanica
2. Rozhodnutím Okresného úradu životného prostredia Bratislava - vidiek, oddelenia štátnej vodnej správy a ochrany ovzdušia, č. vod. 2S6AI-50/1994-M zo dňa 5. 10. 1994, ktorý je zároveň príslušným vodohospodárskym orgánom a špeciálnym stavebným úradom, bolo udelené povolenie na užívanie horeuvedených stavieb k určenému účelu na odkanalizovanie bazénových a dažďových vôd do Čiernej vody z areálu kúpaliska.
3. Prenajímateľ udeľuje týmto **súhlas nájomcovi k pripojeniu sa na kanalizáciu** špecifikovanú v ods 1 tohto Článku.

- 4 Prenajímateľ **odovzdáva kanalizáciu nájomcovi do správy a užívania** Prenajímateľ vyhlasuje, že kanalizáciu odovzdáva v prevádzky-schopnom_ stave na základe posudku, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy. Dňom podpísania *Protokolu o odovzdaní kanalizácie* prechádza kanalizácia do správy a užívania nájomcu a ten sa zaväzuje na vlastné náklady ju udržiavať v stave spôsobilom na odvádzanie odpadových vôd po celú dobu trvania nájmu
5. Nájomca je povinný zabezpečovať prevádzku kanalizácie a odvádzanie odpadových vôd v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
6. V prípade záujmu tretích osôb o pripojenie sa na kanalizáciu, budú prehodnotené ustanovenia tejto zmluvy týkajúce sa prevádzky kanalizácie a platobných podmienok. Tretie osoby budú povinné v prípade záujmu o pripojenie uzatvoriť s prenajímateľom po dohode s nájomcom *zmluvu o pripojení sa na kanalizáciu a o úhrade pomernej časti nákladov v rozsahu zodpovedajúcom množstvu odpadovej vody.*

VIII.

Predkupne právo

1. Zmluvné strany sa dohodli, že predkupné právo nájomcu na predmet nájmu a kanalizáciu špecifikovanú v Čl. VII tejto zmluvy bude riešené samostatnou zmluvou, ktorú sa zmluvné strany zaväzujú uzatvoriť do 30 dní od podpísania tejto zmluvy.

IX.

Sankcie

- 1 V prípade, ak nájomca neuhradí ročné nájomné v lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený požadovať úroky z omeškania za každý deň omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy.
- 2 Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť si navzájom škodu, ktorá im vznikne porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zo strany druhej zmluvnej strany.

X.

Odstúpenie od zmluvy

- 1 Zmluvné strany sa dohodli, že žiadna zo strán nemôže odstúpiť od tejto zmluvy. Výnimkou je možnosť prenajímateľa **odstúpiť** od zmluvy, čím sa zmluva ruší od začiatku, pokiaľ nájomca nezačne s výstavbou aquaparku do 3 rokov a neukončí výstavbu do 5 rokov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia na predmet nájmu.

XI.

Skončenie nájmu

- 1 Nájom končí :
 - a) uplynutím doby uvedenej v článku IV. tejto zmluvy,

- b) dohodou zmluvných strán,
- c) výpoveďou zo strany prenajímateľa,
- d) výpoveďou zo strany nájomcu.

2. Prenajímateľ je oprávnený dať nájomcovi výpoveď:

- ak nájomca predmet nájmu užíva v rozpore s dohodnutým účelom nájmu alebo všeobecne záväznými právnymi predpismi,
- ak nájomca neuhradí nájomné za dve ročné obdobia,
- ak bolo rozhodnuté o odstránení stavby,
- ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
- ak nájomca porušuje podstatným spôsobom povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

Nájomca je oprávnený dať prenajímateľovi výpoveď:

- ak stratí oprávnenie na prevádzkovanie podnikateľskej činnosti,
- ak prenajímateľ porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy,
- ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu trvale nespôsobilý na dojednaný účel nájmu,
- bez uvedenia dôvodu.

Výpovedná lehota je 24 mesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Účinky doručenia výpovede sú splnené aj vtedy, ak príjemca výpovede si túto nevyzdvihol v odbernej lehote, alebo jej prevzatie odmietol.

XII.

Prechodné ustanovenia

Nájomné podľa článku V. tejto zmluvy je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi najskôr odo dňa nasledujúceho po dni otvorenia aquaparku.

XIII.

Záverečné ustanovenia

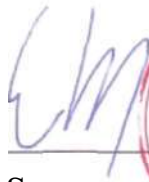
1. Všetky ostatné právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa zmluvné strany zaväzujú riešiť vzájomnou dohodou tak, aby sa dosiahol účel zmluvy špecifikovaný v či. **III.** tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že odpisy investičných nákladov vynaložených nájomcom na technické zhodnotenie a uvedenie vrtu do prevádzky bude vykonávať nájomca.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu otvorenia aquaparku bude vytvorený samostatný vchod do areálu Slnecných jazier Senec - sever a do areálu aquaparku, pričom sa zmluvné strany budú podieľať na nákladoch vytvorenia samostatného vchodu spoločne a nerozdielne.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušných orgánov štátnej správy o povolení na zriadenie vodohospodárskeho diela, jeho uvedení do trvalej prevádzky / užívania/ a povolení na odber podzemnej termálnej vody a na ich iné používanie.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah sa predlžuje v prípade, ak ktorákoľvek zmluvná strana predloží druhej zmluvnej strane písomné oznámenie, v ktorom vyjadrí svoju vôľu pokračovať v nájomnom vzťahu .
- 6 Zmluva sa môže meniť a dopĺňať iba na základe písomného dodatku po dohode zmluvných strán.
7. Zmluva sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky. Pokiaľ ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy alebo jeho časť je alebo sa stane neplatným či nevynútiteľným rozhodnutím súdu, či iného príslušného orgánu, resp. zmenou právnej úpravy, nebude mať táto neplatnosť alebo nevynútiteľnosť vplyv na platnosť či vynútiteľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy alebo jej častí, pokiaľ nevyplýva priamo z obsahu tejto zmluvy, že toto ustanovenie alebo jeho časť nemožno oddeliť od ďalších obsahov.
8. V prípade uvedenom v bode 7. tohto článku sa obe zmluvné strany zaväzujú neúčinné a neplatné ustanovenia nahradiť novým ustanovením, ktoré je svojím účelom a hospodárskym významom čo najbližšie k ustanoveniu tejto zmluvy, ktoré má byť nahradené.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu neuzatvorili v tiesni za inak nevýhodných podmienok, prečítali šiju, porozumeli jej obsahu, a svoju vôľu prejavili vážne a slobodne, nesporne, jasne a zrozumiteľne. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomí právnych následkov tejto zmluvy, a na znak čoho pripájajú svoje podpisy.

V Senci, dňa 18 SEP. 2002

V Bratislave, dňa 18 SEP. 2002

Prenajímateľ:




Mesto Senec
Ing. Jozef Elšík
primátor mesta

Nájomca:



AQUATHERMAL SENEC, a.s.
Ing. Ivan Chobot
predseda predstavenstva

AQUATHERMAL SENEC, ^
SLNEČNÉ JAZERA- SEVER2561
9-B 01 SENEC
IČO:3SB27289