

Nájomná zmluva

č. 704/2023

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany :

Prenajímateľ : **Mesto Žilina**
Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina
IČO: 00321796,
bankové spojenie: Prima banka, a.s.,
IBAN: SK37 5600 0000 0003 3035 3001
v jeho mene koná : Mgr. Peter Fiabáne, primátor mesta
kontaktné osoby, telefónne čísla a email:
RNDr. Radoslav Vozárik, email: radoslav.vozarik@zilina.sk,
+421 907 912 014
Ing. Marián Cisárik, email: marian.cisarik@zilina.sk

(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

Nájomca : **Orient Decor s.r.o.**
so sídlom: Framborská 3605, 010 01 Žilina
IČO 44 355 891
Spol. zapísaná v Obchodnom registri OS Žilina odd. Sro, vl.č. 55999/L
bankové spojenie: FIO banka, a.s.
IBAN:
v mene koná : Pavol Zicho, konateľ
korešpondenčná adresa: Pod Hradiskom 257/62, 010 04 Žilina

(ďalej len ako „Nájomca“)

(ďalej spolu tiež „Zmluvné strany“)

Článok 1 Predmet zmluvy

- 1.1 Mesto Žilina je výlučným vlastníkom nehnuteľného majetku – stavby: obslužno-technického objektu v Lesoparku Chrást, súp. číslo 8398 ktorý sa nachádza na pozemku parcela č. KN C 4958/5 o rozlohe 393m² a ktorý je zapísaný na LV č. 1100 pre katastrálne územie Žilina (ďalej aj ako „predmet nájmu“ alebo „objekt“). Súčasťou predmetom nájmu je aj pozemok pod letnou terasou a v okolí budovy.
- 1.2 Touto Zmluvou prenájíma Prenajímateľ Nájomcovi predmet nájmu za účelom jeho užívania a Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto Zmluvou a platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

Článok 2

Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi predmet nájmu výlučne na účel rekreácie a oddychu (denná prímestská rekreácia s ťažiskovou funkciou detského ihriskového priestoru). Nájomca bude v obslužnom objekte a príslušných priestoroch (prestrešená terasa, zámková dlažba a trávnatá plocha) zabezpečovať najmä poskytovanie pohostinských služieb, rýchle občerstvenie, predaj a podávanie nápojov, výdaj hotových jedál a organizovanie spoločenských podujatí, kultúrnych podujatí a voľnočasových aktivít.
- 2.2 Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu využívať v súlade s dohodnutým účelom.

Článok 3

Doba nájmu, odovzdanie predmetu nájmu

- 3.1 Nájomný pomer založený touto Zmluvou sa uzatvára na dobu neurčitú a to od 1.11.2023. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie a v súlade s jeho účelom.
- 3.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s predmetom nájmu. Predmet nájmu bude protokolárne odovzdaný a prevzatý v termíne, ktorý si Zmluvné strany vzájomne dohodnú.

Článok 4

Nájomné, úhrady za služby a peňažná zábezpeka

- 4.1 Cena nájmu za užívanie predmetu nájmu bola stanovená dohodou Zmluvných strán v vo výške 2100,-€/ročne (slovom dvetisícsto eur). Uvedená výška nájomného bola akceptovaná výberovou komisiou ako víťazná ponuka v rámci vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže a to s ohľadom na podmienky tejto obchodnej verejnej súťaže ako aj na povinnosti Nájomcu, z ktorých mu vyplývajú finančné náklady pri plnení tejto Zmluvy a sezónnu využiteľnosť predmetu nájmu.
- 4.2 Nájomné bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi mesačne vo výške 175,- € vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zaplatením sa rozumie deň, kedy bola suma nájomného pripísaná na účet Prenajímateľa, uvedeného v tejto Zmluve. Pri platbe sa Nájomca zaväzuje uviesť ako variabilný symbol číslo Zmluvy t.j.7042023.
- 4.3 V prípade omeškania Nájomcu s platením nájomného je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania a zároveň je oprávnený požadovať od Nájomcu úhradu zmluvnej pokuty za každú zaslanú výzvu na zaplatenie nedoplatku vo výške 3,50- €. Zmluvná pokuta je splatná do 15-tich dní odo dňa doručenia výzvy na úhradu nedoplatku. Právo Prenajímateľa na úrok z omeškania a i na náhradu škodu nie sú týmto ustanovením dotknuté.
- 4.4 Spolu s prvom mesačnou úhradou nájomného sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi peňažnú zábezpeku/kauciu vo výške ročného nájomného, t.j. vo výške 2100,-€ (slovom dvetisícsto eur), ktorá bude slúžiť ako zábezpeka pre prípadné nedoplatky na nájomnom, spotrebe energií a prípadnú náhradu škody, ktorá by Prenajímateľovi vznikla porušením zmluvných povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy.

- 4.5 Na základe výzvy Prenajímateľa je Nájomca povinný v lehote do 10 kalendárnych dní doplniť zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky v zmysle bodu 4.4. tejto Zmluvy, ak Prenajímateľ preukázateľne použije zábezpeku alebo jej časť na úhradu prípadných nedoplatkov na nájomnom, spotrebe energií a prípadnú náhradu škody voči Nájomcovi. Ak bude Nájomca v omeškaní s doplatením zábezpeky do plnej výšky podľa bodu 4.4 tejto Zmluvy, Prenajímateľ má právo uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- € (slovom: päťdesiat eur) denne až do splnenia povinnosti Nájomcu.
- 4.6 Po skončení nájmu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky na účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy najneskôr v lehote 1 (jedného) mesiaca odo dňa, keď Nájomca vypratal predmet nájmu a vysporiadal s Prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným vzťahom. Pokiaľ nedoplatky a prípadné nároky v zmysle predchádzajúcej vety počas trvania nájomného vzťahu nevzniknú, kaucia bude do 15 dní po skončení nájmu vrátená Nájomcovi na účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že s poukazom na verejné užívanie obslužného objektu bude spotreba energií potrebných pre zachovanie účelu predmetu nájmu, t.j. elektrická energia a voda (vodné, stočné) uhradená nasledovne:
- a) elektrická energia potrebná pre obslužný objekt bude v celom rozsahu hradená Prenajímateľom, a to na základe jej skutočného odberu zisteného príslušným dodávateľom elektrickej energie. Nájomca je následne povinný na základe fakturácie zo strany Prenajímateľa vykonávať úhradu 50% skutočných nákladov vyúčtovaných Prenajímateľovi príslušným dodávateľom elektrickej energie a to v lehote 15 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi
 - b) voda potrebná pre obslužný objekt bude v celom rozsahu hradená Prenajímateľom, a to na základe jej skutočného odberu zisteného príslušným dodávateľom vody. Nájomca je následne povinný na základe fakturácie zo strany Prenajímateľa vykonávať úhradu 50% skutočných nákladov vyúčtovaných Prenajímateľovi dodávateľom vody a to v lehote 15 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.
- 4.8 Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že dojednané nájomné môže Prenajímateľ jednostranne každoročne k 1.marcu upraviť o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok podľa „Potvrdenia o miere inflácie v SR,“ ktoré vždy v januári zverejňuje Štatistický úrad SR. Túto úpravu nájomného oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomnou formou.

Článok 5

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel riadnym spôsobom, užívať predmet nájmu v dobrom technickom stave a je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za vzniknutú škodu.
- 5.2 Poverení pracovníci Prenajímateľa sú oprávnení požadovať prístup na predmet nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom a na dohodnutý účel. Kontrolu sú oprávnení vykonávať len v prítomnosti Nájomcu alebo ním poverených osôb.

- 5.3 Poistenie predmetu nájmu bude zabezpečovať Prenajímateľ ako vlastník objektu, vo svojom mene a na svoje náklady, a to ako poistenie svojho majetku. V prípade vzniku poistnej udalosti je Nájomca povinný bezodkladne nahlásiť jej vznik Prenajímateľovi a je povinný postupovať tak, aby zabránil vzniku ďalšej škody alebo škody vo väčšom rozsahu.
- 5.4 Prenajímateľ zabezpečí inštaláciu minimálne jednej veľkej zbernej nádoby na komunálny odpad a rovnako zabezpečí na vlastné náklady vývoz komunálneho odpadu a to v dostatočnej frekvencii.
- 5.5 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám. Ak Nájomca poruší túto svoju povinnosť a prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo užívania tretej osobe v rozpore s touto Zmluvou, Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 5.6 Nájomca zabezpečí, v zmysle akceptovaných podmienok Prenajímateľa ako vyhlasovateľa obchodnej verejnej súťaže na prenájom predmetu nájmu, na vlastné náklady a bez nároku na kompenzáciu zo strany Prenajímateľa :
- 5.6.1. prevádzku, pravidelnú údržbu a čistotu toaliet v objekte, ktoré budú voľne prístupné návštevníkom lesoparku bez akéhokoľvek poplatku a/alebo iných podmienok konzumácie v objekte a to počas otváracích hodín prevádzky objektu. Nájomca sa zároveň zaväzuje zabezpečiť potrebný hygienický materiál a to najmä toaletný papier, mydlo/pena, dezinfekčný gél, papierové utierky, prebaľovací pult pre deti a tento hygienický materiál pravidelne a podľa potreby dopĺňať,
 - 5.6.2. pravidelnú výmenu vriec na odpad a pravidelné vysypávanie odpadkových košov v okolí objektu, zber odpadkov a nečistôt v širšom okolí objektu ako v areáli detského ihriska a v areáli workoutového ihriska,
 - 5.6.3. vykurovanie a temperovanie objektu elektrickým vyhrievacím telesom,
 - 5.6.4. ochranu objektu, a to najmä zriadenie kamerového systému so záznamom (interiér aj exteriér) a pripojenie objektu na PCO Mestskej polície,
 - 5.6.5. zimnú údržbu okolia objektu a všetkých prístupových chodníkov najmä odpratávanie snehu a posyp chodníkov materiálom schváleným zodpovedným zamestnancom mesta Žilina,
 - 5.6.6. pravidelné čerpanie septiku podľa aktuálneho naplnenia,
 - 5.6.7. nahlasovanie akýchkoľvek poškodení zelene, prvkov detského a workoutového ihriska, mobiliáru a iného zariadenia zodpovednému zamestnancovi mesta Žilina, ak tieto nevie na svoje náklady odstrániť sám vo svojej réžii v rámci bežnej údržby alebo je na ich odstránenie potrebné špeciálne oprávnenie alebo si oprava vyžaduje finančnú investíciu nad rámec bežnej údržby,

- 5.6.8. vybavenie objektu lekárnickou vrátane jej špecifického vybavenia so zameraním na ošetrovanie rezných rán, popálenín a alergických reakcií a jej pravidelnú kontrolu, t.j. najmä expirácia, výmena a doplnenie jednotlivých liečiv a zdravotníckeho materiálu,
 - 5.6.9. pravidelné preukázateľné preškolenia personálu nájomcu – prvá pomoc, BOZP-PO,
 - 5.6.10. pravidelné revízie elektrických zariadení, elektrických inštalácií, bleskozvodu a požiarnych zariadení vrátane hasiacich prístrojov, splnenie podmienok BOZP-PO,
 - 5.6.11. uloženie požiarného a iného náradia vo vlastníctve Prenajímateľa v objekte podľa pokynov zodpovedného zamestnanca mesta Žilina s prístupom 24 hodín/7 dní v týždni a za týmto účelom protokolárne odovzdá zodpovednému zamestnancovi mesta Žilina kópiu kľúčov od bočného vchodu objektu,
 - 5.6.12. osvetovú činnosť, rekreačné podujatia a iné aktivity pre účastníkov, a to v minimálnom počte 24 podujatí/akcií ročne, o ktorých vopred písomne a elektronicky informuje zodpovedného zamestnanca mesta Žilina
 - 5.6.13. zorganizovanie verejného čistenia Lesoparku Chrast' minimálne 2x ročne (jar a jeseň) v spolupráci s mestom Žilina,
 - 5.6.14. súčinnosť a spoluprácu so subjektami, ktoré s vedomím a súhlasom mesta Žilina aktívne pôsobia v areáli Lesoparku Chrast',
 - 5.6.15. poskytnutie priestorov objektu pre akcie/podujatia organizované mestom Žilina, spoločnosťami s majetkovou účasťou mesta Žilina a rozpočtovými a príspevkovými organizáciami mesta Žilina, za podmienky, že všetky náklady s tým spojené uhradí mesto/spoločnosť s majetkovou účasťou mesta Žilina/rozpočtová a príspevková organizácia mesta Žilina),
 - 5.6.16. poistenie technického zariadenia a vybavenie objektu, ktoré má Nájomca vo svojom vlastníctve,
- 5.7 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť otváracie hodiny prevádzky objektu minimálne v rozsahu:
- 5.7.1. počas sezóny (od 15.4. – do 15.11 príslušného kalendárneho roka) 8 hodín denne, 7 dní v týždni (každodenne) v rozmedzí od 10:00 do 20:00,
 - 5.7.2. mimo sezóny (od 16.11.- do 14.4. príslušného kalendárneho roka) 4 hodiny denne, 7 dní v týždni (každodenne) v rozmedzí od 10:00 do 20:00,
- 5.8 Nájomca je oprávnený obmedziť otváracie hodiny podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy iba v prípade zlého počasia, prípadne iných objektívnych okolností, ktoré majú negatívny vplyv na návštevnosť areálu a objektu, avšak maximálne v rozsahu 20% súčtu ročných minimálnych otváracích hodín. O obmedzení otváracích hodín a jeho dôvode je Nájomca

povinný vopred písomne a elektronicky informovať zodpovedného zamestnanca mesta Žilina a verejnosť vyvesením oznamu na prevádzke objektu a zároveň o týchto skutočnostiach viesť záznam s uvedením dátumu, trvania a dôvodu obmedzenia otváracích hodín. Po dobu prvých 45 dní odo dňa účinnosti Zmluvy je Nájomca oprávnený prerušiť prevádzku objektu z dôvodu vykonania potrebných stavebných, prípravných a iných prác pred spustením prevádzky.

- 5.9 Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy na predmete nájmu, resp. iné podstatné zmeny na predmete nájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na vlastné náklady. Prípadné vybudované zhodnotenie predmetu nájmu zostane aj po ukončení nájomného vzťahu majetkom mesta Žilina/Prenajímateľa bez nároku na kompenzáciu pre Nájomcu.
- 5.10 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy do výšky 100,-€ na predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním, výmenu drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia a obvyklé udržiavacie práce v predmete nájmu si zabezpečí sám na vlastné náklady.
- 5.11 Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré je povinný vykonávať Prenajímateľ na svoje náklady a je povinný umožniť ich vykonanie, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne Prenajímateľovi nesplnením jeho povinnosti.
- 5.12 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi vjazd motorových vozidiel do areálu lesoparku za účelom obsluhy a parkovanie dvoch motorových vozidiel v areáli za objektom prevádzky.
- 5.13 Nájomca sa zaväzuje pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všetky príslušné hygienické, bezpečnostné predpisy a rovnako sa zaväzuje na dodržiavanie podmienok ochrany pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a to najmä:
- počínať si tak, aby nedošlo ku vzniku požiaru za žiadnych okolností,
 - nepoužívať pyrotechnické výrobky akejkoľvek kategórie vo vnútri objektu,
 - nepoužívať otvorený oheň v objekte s výnimkou sviečok na stoloch, ktoré budú na nehorľavých podlažkách resp. svietnikoch a organizátor zabezpečí dostatočné opatrenia proti vzniku požiaru v miestnosti,
 - používať elektrické a tepelné spotrebiče v objekte podľa príslušných návodov na použitie a po skončení akcie vypnúť zariadenia.
 - v prípade organizovania akcií s väčším počtom osôb sa Nájomca ako organizátor zaväzuje zabezpečiť asistenčnú protipožiarňu hliadku v zmysle aktuálneho znenia vyhlášky 121/2002 o požiarnej prevencii.

6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že vzhľadom na to, že Nájomca sa touto Zmluvou zaviazal na vykonávanie povinností, ktoré majú svojou povahou bezprostredný dopad na širokú verejnosť mesta Žilina, za porušenie každej povinnosti Nájomcu uvedenej v čl. 5 bod 5.5., bod 5.6.1. až 5.6.16., bod 5.7, bod 5.9 a bod 5.13 tejto Zmluvy vznikne Prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 10 € najviac však do výšky 40 € mesačne. Zmluvná pokuta bude splatná do 15 dní od doručenia písomnej výzvy na jej zaplatenie Nájomcovi.

6.2 Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok na náhradu škody.

Článok 7 **Ukončenie nájmu**

7.1 Nájom založený touto Zmluvou sa môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán, odstúpením od tejto Zmluvy alebo výpoveďou zo strany Prenajímateľa.

7.2 Nájom založený touto Zmluvou sa môže zo strany Prenajímateľa skončiť výpoveďou aj bez udania dôvodu a to v 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede Nájomcovi.

7.3 Prenajímateľ môže jednostranne odstúpiť od Zmluvy v prípade:

- 7.3.1 ak Nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné do 3 mesiacov od jeho splatnosti,
- 7.3.2 ak Nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil kauciu do 1 mesiacov od jeho splatnosti
- 7.3.3 ak Nájomca, hoci písomne opakovane upomenutý opakovane (najmenej 2x) porušuje svoje povinnosti uvedené v čl. 5 bod 5.5., bod 5.6.1. až 5.6.16., bod 5.7, bod 5.9 a bod 5.13 tejto Zmluvy,
- 7.3.4 strpí jej užívanie takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.

7.4 Nájom založený touto Zmluvou sa môže zo strany Nájomcu skončiť výpoveďou aj bez udania dôvodu a to v 6-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede Prenajímateľovi.

7.5 Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu vrátiť Prenajímateľovi predmet nájmu v stave, zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť Prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa predmet nájmu uvedie do stavu, v akom ho Nájomca prevzal a to do 30 dní od odovzdania predmetu nájmu.

Článok 8 **Záverečné ustanovenia**

8.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť podľa § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

- 8.2 Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo, v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy Zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajoch Zmluvných strán v úvode tejto Zmluvy, ibaže odosielajúcej Zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená Zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
- 8.3 Prenajímateľ a Nájomca vyhlasujú, že túto Zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
- 8.4 Táto Zmluva bola uzatvorená s Nájomcom ako víťazným uchádzačom v rámci vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže na prenájom obslužno-technického objektu v Lesoparku Chrást’.
- 8.5 Zmluvné strany sa dohodli, že pohľadávky Nájomcu voči Prenajímateľovi vzniknuté z tejto Zmluvy, nie je Nájomca oprávnený postúpiť tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 8.6 Ostatné vzťahy medzi Zmluvnými stranami tejto Zmluvy týkajúce sa ich zmluvného vzťahu neupravené touto Zmluvou sa riadia podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 8.7 Táto Zmluva bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží po dve (2) vyhotovenia.
- 8.8 Táto Zmluva sa môže meniť len vzájomne odsúhlasenými písomnými dodatkami.

V Žiline, dňa

V Žiline, dňa.....

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor

Pavol Zicho
konateľ