

Zmluva o nájme

č. 158/2024

Prenajímateľ: **Mesto Žilina**, so sídlom MsÚ: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, identifikačné číslo: 00 321 796, číslo účtu IBAN: SK37 5600 0000 0003 3035 3001, v jeho mene konajúci: Mgr. Peter Fiabáne - primátor (ďalej tiež len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **KAFFKA Coffee s.r.o.** sídlo: A. Bernoláka 2135/9 Žilina identifikačné číslo: 54 989 973 zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina v odd. Sro, vložka č. 80668/L v jeho mene konajúci: Mgr. Alžbeta Králová, konateľ (ďalej tiež len ako „nájomca“)

uzavreli podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“), a to takto:

Článok 1 Predmet a účel zmluvy

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku parc. č. KN-C 5732, zast. pl. a nádv. o výmere 1221 m² v kat. úz. Žilina, ktorá je zapísaná na Okresnom úrade Žilina, odbore katastrálnom na LV č. 1100.
- Touto zmluvou na základe vyjadrenia Útvary hlavného architekta mesta Žilina č. 10787/2024-17658/2024-ÚHA-SVA zo dňa 29.2.2024 prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť pozemku podľa ods. 1 tohto článku o výmere **8,16 m²** (1,2 m x 5,0 m + 1,2 m x 1,8 m) na ulici J. Vuruma pred objektom č. 2 za účelom umiestnenia a prevádzky terasy (ďalej tiež len „predmet nájmu“).
- Terasa bude rozšírením odbytovej plochy prevádzkarne : „KAFFKA Coffee Hub“ a bude zriadená v priamej väzbe na túto prevádzkarň.

Článok 2 Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú od **01.04.2024** do **31.10.2024**

Článok 3 Nájomné

- Nájomné za užívanie predmetu nájmu pre účely uvedené v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy je vo výške **0,53 €/m²/deň t. j. spolu 925,50 €** (slovom deväťstodvadsaťpäť eur a päťdesiat centov). Podkladom pre určenie výšky nájmu je uznesenie Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 21/2021 zo dňa 25.02.2021. Nájomca za zaväzuje uhradiť nájomné v dvoch splátkach :
 - 1. splátku vo výške 462,75 € v deň účinnosti zmluvy
 - 2. splátku vo výške 462,75 € do 31.07.2024
- Variabilný symbol pri platbe nájomného je číslo tejto nájomnej zmluvy (t. j. 1582024).
- V prípade, že nájomca je v omeškaní so zmluvne dohodnutou platbou, prenajímateľ má právo zaslať mu výzvu na úhradu nedoplatku a zároveň od nájomcu požadovať úhradu zmluvnej

pokuty za každú zaslanú výzvu vo výške 2 €. Zmluvná pokuta je splatná do 15-tich dní odo dňa doručenia výzvy na úhradu nedoplatku.

Článok 4 Osobitné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel v súlade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Žilina č. 2/2021 o podmienkach zriaďovania a umiestňovania sezónnych vonkajších obslužných zariadení na území mesta Žilina v znení Všeobecne záväzného nariadenia mesta Žilina č. 12/2021 (ďalej len „VZN“) a v súlade s vyjadrením Útvoru hlavného architekta mesta Žilina a s Rozhodnutím Krajského pamiatkového úradu Žilina, ktoré tvoria prílohy tejto zmluvy a sú jej neoddeliteľnou súčasťou. Nájomca je preto povinný po celú dobu trvania nájomného vzťahu dodržiavať všetky podmienky definované v rozhodnutí Krajského pamiatkového úradu Žilina a vo vyjadrení Útvoru hlavného architekta mesta Žilina spolu s projektovou dokumentáciou architektonického a konštrukčného riešenia terasy a návrhu mobiliáru. Porušenie akejkoľvek povinnosti definovanej v tomto ustanovení zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať terasu v zmysle čl. 4 bod 22 písm. a) VZN najneskôr do 02.00 hod.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať v okolí terasy čistotu a poriadok a dodržiavať čl. 4 ods. 11 VZN č. 14/2020 o odpadoch v znení VZN č.8/2020 a VZN č.16/2018.
5. Nájomca sa zaväzuje neumiestňovať na terasu výčapné a iné predajné, skladovacie a pomocné zariadenia, chladiace, boxy, sklady, výčapné sudy, grily, vrecia s odpadkami, prepravky a iný prevádzkový materiál, reklamné zariadenia, nábytok, závesy, ohradenia a zabezpečiť zázemie terasy iba v interiéri existujúcej stálej prevádzky.
6. Nájomca je oprávnený vykonať akékoľvek zmeny alebo úpravy alebo/a opravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady. Ak nájomca vykoná zmeny alebo úpravy alebo/a opravy na predmete nájmu na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný bezodkladne uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu. Porušenie povinnosti definovanej v tomto ustanovení zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy.
7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať protipožiarne opatrenia v rámci vstupu do prevádzkarne a s tým súvisiacu povinnosť ponechania voľnej únikovej cesty v prípade požiaru a nutnej evakuácie objektu z iného dôvodu.
8. Terasu je možné prevádzkovať len v súlade s podmienkami definovanými v príslušných právnych predpisoch pre mimoriadnu situáciu, núdzový stav, alebo výnimočný stav vyhlásený v súvislosti s ochorením COVID-19.
9. Nájomca je povinný kedykoľvek v priebehu trvania nájomného vzťahu, aj to aj bez predchádzajúceho upozornenia, umožniť prenajímateľovi a jeho povereným osobám prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu na dohodnutý účel a riadnym spôsobom definovaným najmä/nie však výlučne v čl. 4 tejto zmluvy. Osoby oprávnené vykonať kontrolu v mene prenajímateľa sú povinné preukázať sa nájomcovi písomným splnomocnením/poverením udeleným im zo strany prenajímateľa.

Článok 5 Zmluvná pokuta

1. Ak nedôjde k vyprataniu predmetu nájmu po ukončení nájmu v zmysle ustanovenia článku 6 ods. 5 tejto zmluvy alebo nájomca poruší ustanovenia článku 4 ods. 1,2,3,4,5,6,7,8 a 9 sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1000 € za každé jednotlivé porušenie zmluvy.

2. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody ako aj nárok prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy.
3. Zmluvná pokuta je splatná do 15-tich dní odo dňa porušenia povinnosti, ktoré zakladá nárok na zmluvnú pokutu.

Článok 6 **Ukončenie nájmu**

1. Nájom založený touto zmluvou sa končí uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, písomnou výpoveďou zmluvných strán alebo odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa.
2. Zmluvu môže vypovedať ktorákoľvek zmluvná strana aj bez uvedenia dôvodu. Pri ukončení nájmu výpoveďou sa nájom skončí uplynutím 1-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť dňom doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť, okrem spôsobov už upravených v zmluve aj vtedy, ak:
 - a) je nájomca v omeškaní s platením nájomného o viac ako 30 dní,
 - b) nájomca užíva predmet nájmu na iný účel, ako je uvedený v čl.1 ods.2 zmluvy
 - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu, alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda
 - d) sa začne konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie v súvislosti s majetkom nájomcu
4. Odstúpenie od zmluvy musí byť urobené písomne, vždy s riadne vymedzeným dôvodom odstúpenia od zmluvy a doručené nájomcovi. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinky dňom nasledujúcim po dni doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje najneskôr deň nasledujúci po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie, odstrániť všetky nadzemné časti zariadení na uchytenie slnečníkov a následne bez vyzvania prenajímateľa osadiť časti dlažby na pôvodné miesto, ktoré boli dočasne odstránené z dôvodu umiestnenia týchto zariadení.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nedôjde k vyprataniu predmetu nájmu po ukončení nájmu, prenajímateľ je oprávnený a nájomca to v plnom rozsahu berie na vedomie, že prenajímateľ môže vypratať predmet nájmu aj sám na náklady nájomcu. Nájomca podpisom tejto zmluvy udeľuje súhlas prenajímateľovi na vypratanie predmetu nájmu podľa tohto odseku.

Článok 7 **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa môže meniť len vzájomne odsúhlasenými písomnými dodatkami.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.04.2024 v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu.
4. 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 trvalého

pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomností.

5. Táto zmluva bola vyhotovená v troch obsahovo rovnakých vyhotoveniach, 2 pre prenajímateľa a 1 pre nájomcu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Žiline dňa:

V Žiline dňa:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor

Mgr. Alžbeta Kráľová
konateľ

ADRESÁT

KAFFKA coffée s.r.o.
svrckova.betka@gmail.com
Jozefa Vuruma 157/2
010 01 Žilina

Váš list značky/zo dňa
27.02.2024

Naša značka
10787/2024-17658/2024-ÚHA-SVA

Vybavuje
Ing. arch. Eva Šimunová

V Žiline dňa
29.02.2024

VEC:

Zriadenie letnej terasy – vyjadrenie

Dňa 27.02.2024 nám bola doručená Vaša žiadosť o vyjadrenie k zriadeniu terasy k prevádzke „KAFFKA Coffee Hub“ na ulici Jozefa Vuruma č. 2 na časti pozemku p. č. KN-C 5732 v k.ú. Žilina. Dokumentácia bola doplnená v zmysle platného VZN.

K vyššie uvedenému zriadeniu sezónneho vonkajšieho obslužného zariadenia (ďalej len terasa) vydáva Útvar hlavného architekta mesta Žilina nasledovné

vyjadrenie:

Prevádzka „KAFFKA Coffee Hub“ sa nachádza v MPR, na ulici Jozefa Vuruma č.2 Prenájom bude na časti mestského pozemku p. č. KN-C 5732 v k. ú. Žilina pozdĺž prevádzky. Výmera prenajatého mestského pozemku bude:

1,2 m x 5,0 m + 1,2 m x 1,8 m = 8,16 m².

K žiadosti bola priložená dokumentácia, podľa ktorej plánuje prevádzkovateľ terasu zriadiť.

Terasa sa bude skladať zo stolov, stoličiek, Použité materiály – plast, kov.

Typ nábytku bol odsúhlasený na základe fotodokumentácie.

Pri dodržaní vyššie uvedeného ako aj podmienok vyplývajúcich zo Všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2021 v znení VZN č. 12/2021 a VZN č. 9/2023 o podmienkach umiestňovania, povoľovania a prevádzkovania sezónnych vonkajších obslužných zariadení na území mesta Žilina, voči zriadeniu terasy pozostávajúcej zo stolov, stoličiek na časti pešieho chodníka **nemáme námietky.**

Upozorňujeme:

- v zmysle platného VZN, nie je opláštenie bočných stien terasy prípustné, a to ani z akýchkoľvek priehľadných materiálov. Mimo plochu terás sa zakazuje umiestňovať stoly, stoličky sudy...
- v zmysle manuálu reklamy MPR Žilina ako doplnku Zásad pamiatkovej starostlivosti pre MPR Žilina platí úplný zákaz umiestňovania samostatne stojacich reklamných zariadení – tzv „áčka“!

Pokiaľ bude terasa zriadená a prevádzkovaná v rozpore so stanoviskom ÚHA (čl.11 bod 2 VZN 2/2021) prevádzkovateľ bude na základe čl. 11 bod 3 VZN 20/2021 povinný terasu odstrániť.

Prevádzkovanie letnej terasy musí byť zabezpečené tak, aby bola príľahlá zóna chránená pred neprimeraným hlukom, infrazvukom a vibráciami. Rešpektovanie času nočného pokoja a udržiavanie čistoty príľahlých verejných priestorov musia byť permanentné.

Z dôvodu ochrany zdravia pred hlukom, infrazvukom a vibráciami je možné používať iba prísluchovú a akustickú hudbu, t.j. hudbu určenú na počúvanie, ktorá neprekračuje povolené hodnoty vo vonkajšom prostredí.

Zriaďovateľ terasy je povinný prihliadať na zvýšené množstvo vyprodukovaného odpadu a navýšiť počet resp. objem zberných nádob komunálneho odpadu.

Toto vyjadrenie je **platí pre sezónu 2024 v období od 01.04. 2024 do 31.10.2024**, vybavenie terasy treba po skončení sezóny bezodkladne odstrániť.

So žiadosťou o uzatvorenie nájomnej zmluvy na prenájom pozemku vo vlastníctve mesta je potrebné sa obrátiť na Mestský úrad v Žiline, Odb. právny, majetkový a VO.

S úctou

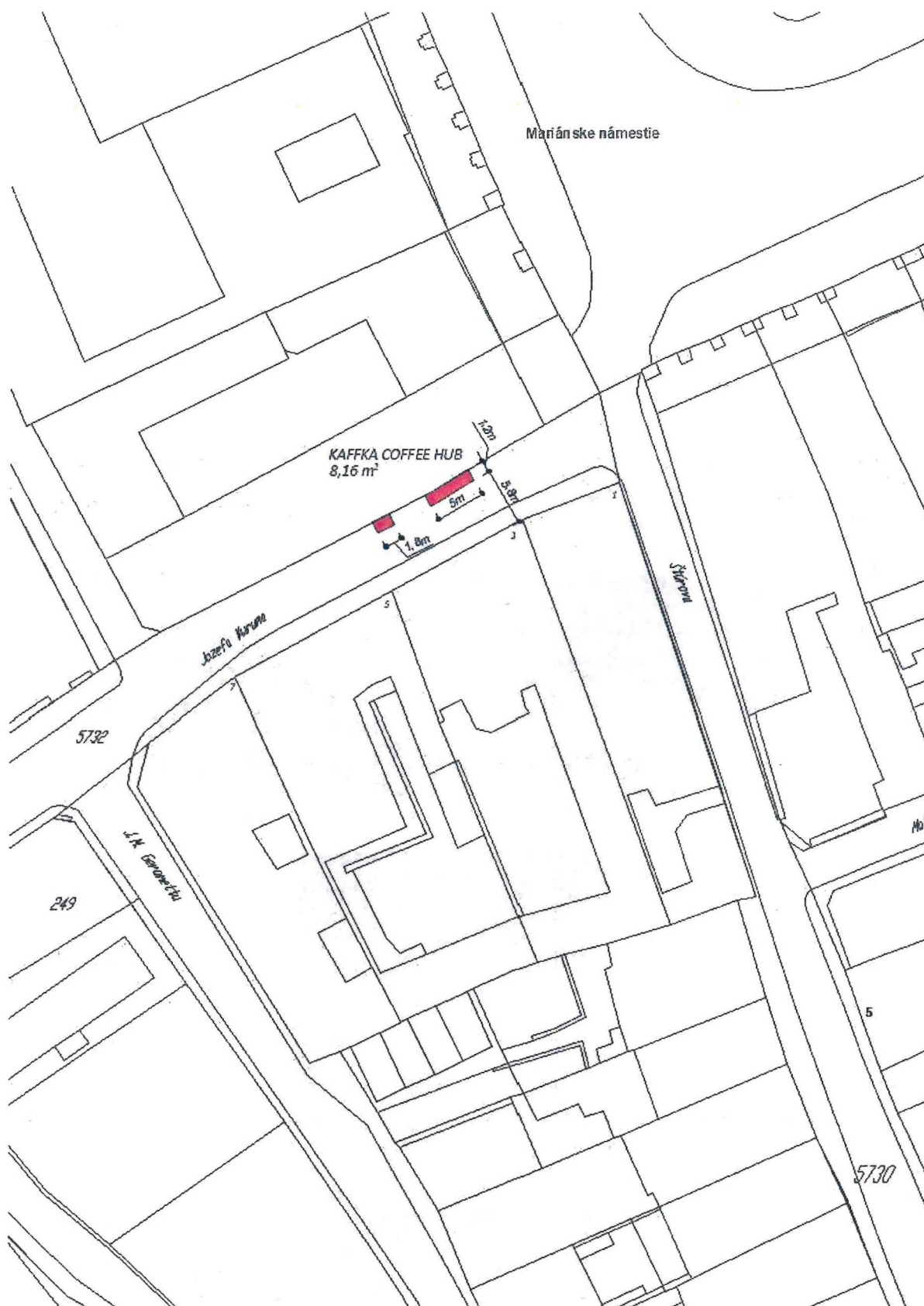
Ing. arch. Rudolf Chodelka
riaditeľ ÚHA

Na vedomie

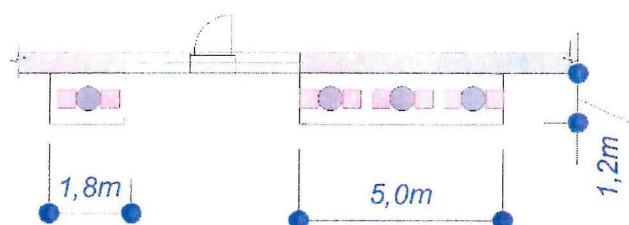
Mgr. Peter Fiabáne, primátor
Odbor právny, majetkový a VO
ÚHA Žilina – spis
ÚHA Žilina – a/a

Príloha

Situácia na podklade snímky z KM
Pôdorys s rozložením stolov
Nábytok



KAFFKA COFFEE HUB 8,16 m²





KRAJSKÝ PAMIATKOVÝ ÚRAD ŽILINA

Číslo konania: KPUZA-2023/8341-2/30183/MAG
Vaše číslo: 81769/2023-OPMVO-FO
Vybavuje/kontakt: Ing. arch. M. Magová, 041/245821
Žilina, dátum: 14.04.2023

ROZHODNUTIE

Krajský pamiatkový úrad Žilina, ako miestne a vecne príslušný správny orgán na úseku ochrany pamiatkového fondu podľa § 9 ods. 5 a § 11 ods. 1 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a úprav (ďalej len „pamiatkový zákon“) v zmysle § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) na základe žiadosti vlastníka – mesto Žilina, Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, zastúpeného primátorom Mgr. Petrom Fiabáne v zmysle § 32 ods. 5 pamiatkového zákona **rozhodol** podľa § 32 ods. 7 pamiatkového zákona **o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území – umiestnenia vonkajšieho sezónneho zariadenia**, nachádzajúceho sa na ulici **Vurumova č. 2 pred prevádzkou „KAFFKA Coffee Hub“** na pozemku parc. č. KN-C 5732 v k.ú. Žilina, ktorá je situovaná v Mestskej pamiatkovej rezervácii Žilina takto:

navrhovaný zámer úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území v rozsahu umiestnenia vonkajších sezónnych zariadení na vyššie uvedenej parcele podľa predloženej grafickej dokumentácie v období celého kalendárneho roka

je z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom prípustný.

Krajský pamiatkový úrad Žilina k navrhovanej úprave nehnuteľnosti určuje podľa § 32 ods. 7 pamiatkového zákona nasledujúcu podmienku, za ktorých ho možno pripravovať a vykonávať:

- **Žiadateľ – vlastník pozemku je povinný priebežne počas sezóny realizovať obhliadky Mestskej pamiatkovej rezervácie Žilina za účelom kontroly schváleného rozsahu a vizuálu sezónneho zariadenia.**

ODÔVODNENIE

Krajskému pamiatkovému úradu Žilina bola doručená žiadosť vlastníka mesta Žilina, Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, zastúpeného primátorom Mgr. Petrom Fiabáne nehnuteľnosti v pamiatkovom území – parcely č. KN-C 5732 katastrálne územie Žilina o vydanie rozhodnutia o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území. Uvedená nehnuteľnosť je situovaná v Mestskej pamiatkovej rezervácii Žilina.

Navrhovaný zámer úpravy nehnuteľnosti spočíva v umiestnení vonkajších sezónnych zariadení na parcele č. KN-C 5732, v k.ú. Žilina v zmysle predloženej žiadosti, týka sa prevádzkarne „KAFFKA Coffee Hub“. Sezónne zariadenia budú pozostávať z 4 stolov, 8 stoličiek o rozmere 1,2 m x 5 m a 1,2 x 1,8 m, ktoré budú umiestnené na dlažbe. Zakreslenie konkrétneho situovania tohto sezónneho zariadenia je prílohou žiadosti.

Navrhovaný zámer uvedený v žiadosti sa týka úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území, preto Krajský pamiatkový úrad Žilina rozhodoval podľa § 32 ods. 7 pamiatkového zákona, v ktorom je uvedené, že *v rozhodnutí podľa odseku 5 krajský pamiatkový úrad uvedie, či navrhovaný zámer je z hľadiska záujmov chránených týmto zákonom prípustný a určí podmienky vykonania úprav nehnuteľnosti v pamiatkovom území, najmä zásady objemového členenia, výškového usporiadania a architektonického riešenia exteriéru nehnuteľnosti. Krajský pamiatkový úrad zároveň určí, či tieto úpravy možno vykonať iba na základe výskumov a inej prípravnej dokumentácie a projektovej dokumentácie a uloží vlastníčkovi povinnosť oznámiť mu vopred začiatok úpravy nehnuteľnosti a predpokladaný koniec úpravy nehnuteľnosti.*

Podľa § 32 ods. 5 pamiatkového zákona *pred začatím novej stavby alebo úpravy pozemku alebo stavby, ktorá nie je kultúrnou pamiatkou (ďalej len „úprava nehnuteľnosti“), ale sa nachádza v pamiatkovom území, je vlastníč takejto nehnuteľnosti povinný vyžiadať si rozhodnutie krajského pamiatkového úradu, a to predložením žiadosti o vydanie rozhodnutia o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území. Ak vlastníč začne úpravu nehnuteľnosti v pamiatkovom území bez právoplatného rozhodnutia o zámere úpravy, krajský pamiatkový úrad začne správne konanie vydaním oznámenia o začatí úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území, ktoré doručí vlastníčkovi nehnuteľnosti a vyzve ho, aby práce až do vydania rozhodnutia zastavil. Úpravou nehnuteľnosti nie je odstránenie stavby v pamiatkovom území.*

Dňom doručenia podania bolo začaté správne konanie v súlade s § 18 ods. 2 správneho poriadku. Krajský pamiatkový úrad Žilina predložené podanie preskúmal a na základe dostupných podkladov podľa § 32 ods. 7 pamiatkového zákona vo výrokovej časti rozhodnutia uviedol, že predložený zámer je prípustný. Navrhované vonkajšie sezónne zariadenie, ktoré bolo špecifikované v žiadosti a jej grafickej prílohe je z pohľadu ochrany a prezentácie pamiatkových hodnôt centrálnej časti mestskej pamiatkovej rezervácie vyhovujúce.

Vzhľadom na vyššie uvedené Krajský pamiatkový úrad Žilina rozhodol tak, ako znie výrok tohto rozhodnutia. Rozhodnutie je vydané z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom a je podkladom pre konania iných orgánov štátnej správy.

Podľa § 44a pamiatkového zákona rozhodnutie vydané podľa § 32 ods. 5 pamiatkového zákona po uplynutí troch rokov odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti stráca platnosť, ak v tejto lehote nebol vykonaný úkon, na ktorý sa vzťahuje.

POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, t.j. na Krajskom pamiatkovom úrade Žilina, Mariánske nám. 19, 010 01 Žilina. Právoplatné rozhodnutia orgánov verejnej správy sú preskúmateľné súdom, ak účastník konania pred ich právoplatnosťou vyčerpal všetky riadne opravné prostriedky.

doc. Ing. Miloš Dudáš, CSc.
riaditeľ

Doručuje sa

Mesto Žilina, Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO 00321796