

Nájomná zmluva

č. 955/2024

Prenajímateľ: Mesto Žilina
so sídlom: Mestský úrad, Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina,
identifikačné číslo: 00 321 796
bankové spojenie: Prima Banka, a.s.
IBAN: SK37 5600 0000 0003 3035 3001
v jeho mene konajúci: Mgr. Peter Fiabáne, primátor
kontaktná osoba: Mgr. Zuzana Judáková, e-mail:
zuzana.judakova@zilina.sk, tel. č.: +421 905 814 864
(ďalej tiež len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Fresco, s. r. o.
so sídlom: Horný Val 27, 010 01 Žilina
IČO: 52426106
registrácia: v živnostenskom registri Okresného úradu Žilina,
číslo živnostenského registra: 580-65522
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK10 0900 0000 0051 6821 7150
(ďalej tiež len ako „nájomca“)
(„prenajímateľa“ a „nájomca“ spolu tiež aj len „zmluvné strany“)

uzavreli podľa ustanovenia § 663 a nasl. z.č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka túto
nájomnú zmluvu (ďalej tiež aj len „Zmluva“), a to takto:

Článok 1

Predmet zmluvy

- (1) Prenajímateľ prenájma nájomcovi **drevený stánok**, (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „stánok“) v zmysle situácie rozmiestnenia stánkov na Mariánskom námestí v Žiline počas podujatia „**Vianočné trhy 2024.**“ Situácia je prílohou č. 1 tejto Zmluvy.
- (2) Účelom nájmu je predaj zo stánku:
sortiment: **vianočná kapustnica, trhané bravčové mäso v lokši, trhané bravčové mäso v žemli, oškvarkové pagáče, štrúdl'a, moravské koláče, škoricové hniezda, plnené šišky, jablkový koláč, makronky, pečené zdobené nanuky, suché vianočné pečivo, vianočné zákusky, vaječný likér, vianočný punč, varené víno, detský punč, horúca čokoláda, horúca limonáda, alkoholické a nealkoholické nápoje.**

Článok 2

Vznik, doba a ukončenie nájmu

- (1) Nájom sa uzatvára na dobu určitú **od 29.11.2024 do 1.1.2025.**
- (2) Nájom končí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.
- (3) Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomateľ môže jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností zo strany nájomcu, a to najmä v prípadoch ak:

- a) nájomca v rozpore s touto zmluvou predmet nájmu dá do podnájmu alebo inej dispozície (užívania) tretej osobe, alebo
 - b) nájomca predmet nájmu užíva na iný ako dohodnutý účel podľa článku 1 ods. 2) tejto zmluvy, alebo
 - c) nájomca predáva iný než dohodnutý tovar, alebo
 - d) nájomca napriek opätovnému upozorneniu prenajímateľa bezodkladne neodstráni nedostatky v oblasti hygienických, požiarnych, technických a bezpečnostných predpisov, alebo
 - e) nájomca nedodrží aj napriek upozorneniu prenajímateľom povinnosti podľa čl. 4, ods. 8 tejto zmluvy, alebo
 - f) nájomca poruší ustanovenia tejto zmluvy iným závažným spôsobom.
- (4) Odstúpenie je účinné dňom, keď prejav vôle prenajímateľa o odstúpení bude doručený nájomcovi. Nájomca je povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať do 24 hodín od doručenia odstúpenia od zmluvy, v opačnom prípade nájomca v plnom rozsahu berie na vedomie a súhlasí s tým, že tak urobí prenajímateľ na náklady nájomcu.
- (5) Zmluvné strany si dojednali, že v prípade porušenia povinnosti podľa ods. 4 tohto článku (vypratanie stánku) je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,- eur do 30 dní od písomnej výzvy prenajímateľa. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok na náhradu škody.

Článok 3 **Finančné podmienky**

(1) Nájomné

1.1. Nájomné je stanovené dohodou vo výške:

22500,- eur (slovom dvadsaťdvatisícpäťsto,- eur) odo dňa 29.11.2024 do 1.1.2025.

1.2. Nájomné podľa bodu 1.1 tohto článku predstavuje sumu zodpovedajúcu výške nájomného ponúknutého nájomcom v prihláške, ktorú nájomca uhradí na účet prenajímateľa č. SK37 5600 0000 0003 3035 3001, variabilný symbol – číslo nájomnej zmluvy, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., v lehote do 31.10.2024.

- (2) Nájomca v plnom rozsahu berie na vedomie a súhlasí s tým, že v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu sa nájomcovi pomerná časť nájomného nevracia. Nájomca má právo na vrátenie pomernej časti nájomného len v prípade ukončenia nájomného vzťahu z dôvodu predčasného ukončenia Ambulantného predaja počas podujatia Vianočné trhy 2024 z dôvodu mimoriadnych udalostí alebo zásahom vyššej moci (vis maior). Výška nájomného bude nájomcovi alikvotne znížená podľa počtu dní ukončeného podujatia.

Článok 4 **Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 1) Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý touto Zmluvou (čl. 1, ods. 2 tejto zmluvy).
- 2) Nájomca je povinný si pred sprevádzkovaním stánku zabezpečiť súhlasné rozhodnutie z príslušného Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v mieste sídla podnikania, resp. trvalého bydliska a zároveň dodržiavať podmienky pre ambulantný predaj stanovené Regionálnym úradom verejného zdravotníctva.

- 3) Nájomca je povinný dodržiavať požiarne a bezpečnostné predpisy, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
- 4) Nájomca je povinný v zmysle ust. § 5 písm. a) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi, v znení neskorších predpisov, umiestniť v stánku 1 ks prenosného práškoveho hasiaceho prístroja o minimálnej hmotnosti 2,0 kg. Hasiaci prístroj musí byť prekontrolovaný.
- 5) Nájomca je povinný mať k dispozícii po celú dobu nájmu revízne správy elektrických zariadení, ktoré bude nájomca používať počas trvania „Vianočných trhov 2024“ potvrdené revíznym technikom, pre účely nahliadnutia a kontroly elektrických zariadení.
- 6) V stánkoch je nájomca povinný používať iba:
 - priemyselne vyrobené predlžovačky overené revíznym technikom,
 - rozdvojky vyrobené podľa príslušných STN.
- 7) Nájomcom je v stánkoch dovolené používať len propán-butánové fľaše, ktoré budú pripojené k spotrebičom, a po jednom kuse náhradnej fľaše ku každému spotrebiču.
- 8) Sprístupniť predajný stánok zamestnancom oddelenia krízového riadenia a bezpečnosti MsÚ Žilina a DHZ mesta Žilina, ktorý vykonávajú protipožiarne asistenčné hliadky za účelom vykonania preventívnej požiarnej kontroly.
- 9) Počínať si tak, aby nedochádzalo k vzniku požiarov najmä:
 - pri používaní tepelných, elektrických, plynových a iných spotrebičov,
 - pri skladovaní, manipulácii a používaní horľavých alebo požiarne nebezpečných látok,
 - pri manipulácii s otvoreným ohňom.
- 10) Nevykonávať žiadne neodborné zásahy do elektrickej inštalácie, nepreťažovať elektrické obvody nadmerným pripájaním elektrických spotrebičov.
- 11) Spotrebiče používať len, keď sú v dobrom technickom stave a za podmienok uvedených v návode výrobcu, nepoužívať poškodené tepelné spotrebiče.
- 12) Spotrebiče inštalovať v bezpečnej vzdialenosti od horľavých materiálov.
- 13) Spotrebiče prevádzkovať za stáleho dozoru. Bez dozoru možno prevádzkovať len také spotrebiče, ktorých konštrukčné vyhotovenie to dovoľuje a je to uvedené v návode výrobcu.
- 14) Dodržiavať zákaz fajčenia v predajných stánkoch.
- 15) Po skončení prevádzkovej doby:
 - zhasnúť horiace sviečky,
 - vypnúť spotrebiče a odpojiť ich zo zásuvky,
 - uhasiť pahrebu v griloch (horľavé pozostatky zaliať vodou).
- 16) V prípade vzniku požiaru:
 - pokúsiť sa požiar uhasiť vlastným prenosným hasiacim prístrojom,
 - privolať pomoc službukonajúcej protipožiarnej asistenčnej hliadky, v prípade jej neprítomnosti nahlásiť požiar na tel. číslo 150 alebo 112,

- poskytnúť pomoc zasahujúcej hasičskej jednotke a na výzvu jej veliteľa poskytnúť vecné prostriedky na zdolanie požiaru.
- 17) Nájomca nesmie užívať priestranstvo v okolí svojho stánku a medzi stánkami na účely odkladania tovaru, materiálu alebo parkovanie áut.
- 18) Nájomca je povinný predchádzať poškodeniu stánku.
- 19) Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať údržbu predmetu nájmu.
- 20) V prípade poškodenia stánku je nájomca povinný bezodkladne poškodenie ohlásiť prenajímateľovi, ktorý zabezpečí opravu. V prípade vzniku škody spôsobenej nájomcom sa nájomca zaväzuje túto prenajímateľovi v plnom rozsahu uhradiť do 3 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa.
- 21) Nájomca je povinný zabezpečiť nepretržitý predaj v prenajatom stánku v čase od 10:00 hod. do 20:00 hod., maximálne do 22:15 hod. po celú dobu trvania ambulantného predaja, t.j. od 29.11.2024 do 1.1.2025 okrem piatkov a sobôt, kedy je povolený predaj do 23:15 hod. a Silvestra, kedy je povolený predaj do 1.1.2025 03:00 hod. Nájomca je povinný túto dobu predaja dodržiavať. Nájomca je povinný v posledný deň nájomnej doby, t.j. 1.1.2025 ukončiť prevádzku najneskôr do 22:00 hod.
- 22) Nájomca je povinný po skončení predajnej doby uzavrieť stánok, pričom je povinný zabezpečiť vypnutie všetkých elektrických spotrebičov, plynových spotrebičov, príp. grilov.
- 23) Nájomca je povinný dodržiavať dobu určenú na zabezpečenie zásobovania - pre remeselných a potravinových predajcov od 08:00 hod. do 11:00 hod. a od 20:00 hod. do 21:00 hod. a pre predajcov vianočných nápojov od 07:00 hod. do 23:00 hod. s tým, že vjazd motorových vozidiel na Mariánske námestie, resp. Námestie Andreja Hlinku je povolený len na nevyhnutne potrebnú dobu (max. 15 minút), bez možnosti parkovania. Pri vjazde na Mariánske námestie, resp. Námestie Andreja Hlinku nesmie nájomca ohroziť bezpečnosť, život a zdravie ľudí, ako aj ohroziť alebo spôsobiť škodu na majetku ostatných občanov.
- 24) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe.
- 25) Nájomca nie je oprávnený postaviť v okolí stánku žiadne zariadenie slúžiace na prípravu jedál, stravovanie návštevníkov trhov a odkladacie zariadenie a to najmä prístrešok, pódium.
- 26) Nájomca sa zaväzuje denne a sústavne udržiavať predmet nájmu a jeho príslušenstvo v čistote.
- 27) Nájomca je podľa zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch povinný zabezpečiť správne vytriedenie a zhodnotenie odpadu z podnikateľskej činnosti, t.j. odpadu, ktorý vzniká pri bezprostrednom výkone činností tvoriacich predmet podnikania (napr. obaly z krabíc, plastu, neobaly a pod.) prostredníctvom osoby oprávnenej nakladať s odpadmi podľa tohto zákona. Nájomca taktiež zodpovedá za nakladanie s biologickým rozložiteľným kuchynským a reštauračným odpadom a jedlými olejmi a tento nesmie dávať do nádob určených na zmesový komunálny odpad. Prenajímateľ si vyhradzuje právo skontrolovať plnenie tejto zákonnej povinnosti.

- 28) Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady zneškodnenie odpadového oleja a tukov vznikajúcich pri prevádzkovaní stánku s občerstvením formou zberných nádob a tieto na vlastné náklady likvidovať. Nájomca je povinný preukázať správcovi trhov, že disponuje zbernou nádobou a zmluvou so zberovou spoločnosťou na zber a zhodnotenie/zneškodnenie odpadu..
- 29) Prenajímateľ zabezpečí nádoby a vývoz zmesového komunálneho odpadu. Nájomca je povinný zberné nádoby plniť iba odpadom, na ktorý je nádoba určená, odpad riadnym spôsobom uložiť do zberných nádob a tieto uzatvoriť a okolie udržiavať v čistote. Prikladanie akéhokoľvek odpadu k zberným nádobám sa považuje za znečisťovanie okolia nádob, ktoré bude sankcionované v zmysle platnej legislatívy.
- 30) Nájomca je povinný oboznámiť svojich pracovníkov, prípadne osoby, ktoré podľa pokynov nájomcu zabezpečujú prevádzku stánku, so všetkými povinnosťami vyplývajúcimi z tejto zmluvy a zabezpečiť ich dodržiavanie. Za ich plnenie zodpovedá výlučne nájomca a to aj v prípade, že k porušeniu príde zo strany zamestnancov, prípadne iných osôb, zdržujúcich sa v priestore stánku.
- 31) Nájomca nie je oprávnený umiestňovať na predmet nájmu a k nemu prislúchajúce plochy žiadnu reklamu.
- 32) Nájomca má zakázané akýmkoľvek spôsobom zdobiť stánok okrem výzdoby, resp. označenia stánku na štíte a po stranách výdajného okna stánku.
- 33) Nájomca je povinný udržiavať čistotu poriadok v okolí stánku.
- 34) Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. Časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
- 35) Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať plnenie všetkých povinností špecifikovaných v tejto zmluve.
- 36) Pre prípad nesplnenia niektorej z povinností uvedených v tomto článku, a to aj napriek predchádzajúcemu upozorneniu správcom trhov alebo zodpovedným pracovníkom prenajímateľa, dojednali účastníci tejto zmluvy v súlade s ust. § 544 ods. 1 a 2 a § 545 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu vo výške 17,- eur za každý aj začatý deň trvania porušenia povinností. Pre prípad porušenia ustanovenia uvedeného v ods. 9. a 12. tohto článku dojednáva sa zmluvná pokuta vo výške 70,- eur. Zmluvnú pokutu je možné ukladať aj opakovane. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok na náhradu škody.
- 37) Nájomca je povinný akceptovať a spolupracovať počas celého podujatia pri predaji občerstvenia - vianočných nápojov systém vratných pohárov – na základe zmluvy o poskytovaní služieb dodávky, servisu a distribúcie vratných pohárov s dodávateľom ekologického vratného systému pohárov, ktorého mu oznámi prenajímateľ najneskôr pri podpise tejto Zmluvy. Neuzatvorenie zmluvy o poskytovaní služieb dodávky, servisu a distribúcie vratných pohárov s dodávateľom ekologického vratného systému pohárov v lehote najneskôr do 27.11.2024 sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy, ktoré zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy. V prípade nezabezpečenia systému vratných pohárov organizátorom, je povinný zabezpečiť používanie výhradne papierových alebo kompostovateľných pohárov. Systém vratných pohárov sa nevzťahuje na nápoje podávané v objeme max 0,1 l a to výlučne destiláty,

káva, ochutnávky nápojov. Tieto predajcovia môžu podávať do jednorazových papierových alebo kompostovateľných pohárov o objeme 0,1 l.

- 38) Nájomca je povinný zabezpečiť vo svojej prevádzke používanie výhradne papierového alebo kompostovateľného riadu – taniere, poháre, príbory, servítky a obaly. Občerstvenie a výrobky, ktoré nebude zákazník konzumovať na mieste, je nájomca povinný baliť do papierových obalov a vreciek. Správca trhoviska je oprávnený kontrolovať certifikáty používaného riadu. Nájomca je povinný na požiadanie predložiť Prenajímateľovi vyhlásenie o zhode používaných riadov.
- 39) Liehoviny a destiláty potrebné na prípravu rozlievaných nápojov s nízkym obsahom alkoholu nesmú byť v stánku vystavené ani vizuálne propagované.
- 40) Prenajímateľ si vyhradzuje právo na odstúpenie od zmluvy v prípade vážneho porušenia podmienok zmluvy zo strany nájomcu.

Článok 5

Odobzdzanie a prevzatie predmetu nájmu

- (1) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie v dňoch od 22.11.2024 do 28.11.2024 a nájomca sa zaväzuje predmetný stánok v týchto dňoch prevziať za podmienky, že nájomca má uhradené celé nájomné v zmysle čl. 3 ods.1 bod 1.1 a čl. 3 ods.1 bod 1.2 tejto zmluvy. Nesplnenie tejto povinnosti zo strany nájomca sa považuje za podstatné porušenie zmluvy, ktoré zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy a neodovzdanie predmetu nájmu v dňoch od 22.11.2024 do 28.11.2024.
- (2) Po skončení doby nájmu nájomca odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v pôvodnom stave. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu vypratať a vrátiť prenajímateľovi prenajatý stánok 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 prenajatý stánok uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal a to do 30 dní od odovzdania stánku.
- (3) Zmluvné strany sa dohodli, že ak nedôjde k vyprataniu a odovzdaniu predmetu nájmu podľa ods. 2, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500 ,- eur a prenajímateľ je zároveň oprávnený a nájomca to v plnom rozsahu berie na vedomie a súhlasí s tým, že prenajímateľ môže vypratať predmet nájmu aj sám na náklady nájomcu. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok na náhradu škody.

Článok 6

Záverčné ustanovenia

- (1) Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu v celom rozsahu, s jej ustanoveniami súhlasia, vyhlasujú, že zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú vlastnoručným podpisom.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia tejto zmluvy sa môžu zmeniť iba písomnými a očíslovanými dodatkami k tejto zmluve, podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
- (3) Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu.

- (4) Táto zmluva bola vyhotovená v troch obsahovo rovnakých vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve a nájomca jedno vyhotovenie.
- (5) Táto zmluva je uzatvorená v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina podľa článku 12, bod 4 a).
- (6) Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a právnych predpisov platných v SR.
- (7) 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 prípadne prostredníctvom mestskej polície. 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 písomnosti.
- (8) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka.

V Žiline, dňa 10.10.2024

Za prenajímateľa:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor

V Žiline, dňa 14.10.2024

Za nájomcu:

Michaela Mráziková

