

Zmluva o nájme

č. 1022/2024

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, kontaktná osoba: Mgr. Monika Knížová, monika.knizova@zilina.sk, t.č.:041/7063208

(ďalej tiež len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **spago s.r.o.** sídlo: Rosina 359, 013 22, identifikačné číslo: 51 418 428, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina v odd. Sro vložka č. 69500/L, v jeho mene konajúci: Peter Ciba, 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

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku parc. č. KN-C 6665/1, ostat. pl., o výmere 9291 m² v kat. úz. Žilina, ktorá je zapísaná na Okresnom úrade Žilina, odbore katastrálnom na LV č. 1100.
2. Touto zmluvou na základe vyjadrenia Útvaru hlavného architekta mesta Žilina č. 31896/2024-167404/2024-ÚHA-SVA zo dňa 17.10.2024, prenájomca prenecháva nájomcovi do užívania časť pozemku podľa ods. 1 tohto článku o výmere **15,125 m²** (5,375 m² + 9,75 m²) na ul. A. Bernoláka pred objektom č. 2203/8 za účelom umiestnenia a prevádzky terasy (ďalej tiež len „predmet nájmu“).
3. Terasa bude rozšírením obytrovej plochy prevádzkarne : „SPAGO Bulvar – CREPERIA PROSECCHERIA“ a bude zriadená v priamej väzbe na túto prevádzkarňu.

Článok 2

Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú od **15.11.2024 do 31.12.2024**.

Článok 3

Nájomné

1. 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 376,76 EUR** (tristosedemdesiatšesť eur a sedemdesiatšesť 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 deň nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Variabilný symbol pri platbe nájomného je číslo tejto nájomnej zmluvy (t. j. 10222024).

3. 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. 9/2024 o podmienkach zriaďovania a prevádzkovania sezónnych vonkajších obslužných zariadení na území mesta Žilina (ďalej len „VZN“) a v súlade s vyjadrením Útvary hlavného architekta mesta Žilina, ktoré tvorí prílohu tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Nájomca je preto povinný po celú dobu trvania nájomného vzťahu dodržiavať všetky podmienky definované vo vyjadrení Útvary 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 § 4 bod (22) písm. a) VZN najneskôr do 22.00 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. 16/2018 v aktuálnom znení.
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 sa zaväzuje nepretržite a po celú dobu trvania nájomného zabezpečiť označenie rozsahu prenajatého pozemku v zmysle zmluvy priamo na spevnenej časti, ktorá je predmetom nájmu. Označenie bude realizované značkami v tvare rovnostranného „L“, kde každá strana značky bude dĺžky 100 mm a hrúbka čiar 50 mm trvácnou farbou v odtieni RAL 3013. Značky budú umiestnené v každom lomovom bode plochy predmetu nájmu. Označenie musí byť prístupné a viditeľné počas celej doby nájmu a nesmie byť zakryté zariadením terasy. Po ukončení nájmu je povinný nájomca označenie odstrániť a uviesť terén do pôvodného stavu. Porušenie povinnosti definovanej v tomto ustanovení zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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, 9, 10 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 15.11.2024 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 písomnosti.
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.

08 - 11 - 2024

V Žiline, dňa:

V Žiline, dňa: 13.11.2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mesto Žilina
Mgr. Peter Fiabáne
primátor

spago s.r.o.
Peter Ciba
konateľ

ADRESÁT

Spago s.r.o.

Antona Bernoláka 2203/8
010 01 ŽilinaVáš list značky/zo dňa
10.10.2024Naša značka
31896/2024-167404/2024-ÚHA-SVAVybavuje
Ing. arch. Eva ŠimunováV Žiline dňa
17.10.2024

VEC:

Zriadenie terasy – vyjadrenie

Dňa 10.10.2024 nám bola doručená Vaša žiadosť o prenájom mestského pozemku pred prevádzkou SPAGO Bulvar – CREPERIA PROSECCHERIA“ na adrese Antona Bernoláka 2203/8, na časti pozemku p. č. KN-C 6665/1, v období od 1. 11. 2024 do 31. 12. 2024. Priestor chce prenajímateľ využívať k umiestneniu terasy.

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

vyjadrenie:

Prevádzka SPAGO Bulvar – CREPERIA PROSECCHERIA sa nachádza Na Bulvári, na ulici Antona Bernoláka 2203/8. Prenájom časti chodníka bude na mestskom pozemku p. č. 6665/1 k. ú. Žilina v šírke 1,25 m pozdĺž prevádzky s prerušením pred vstupom. Výmera prenajatého mestského pozemku bude $5,375 \text{ m}^2 + 9,75 \text{ m}^2 = 15,125 \text{ m}^2$.

K žiadosti na obdobie od 1. 11. 2023 do 31. 12. 2023 bola priložená dokumentácia, podľa ktorej bude terasa prevádzkovaná a povolená aj počas minulej sezóny.

Prevádzkovateľ je povinný vyznačiť ohraničenie plochy terasy v zmysle nájomnej zmluvy. Počas prevádzkovania toto označenie musí byť nepretržite viditeľné – nesmie byť zakryté zariadeniami predmetmi ani návštevníkmi terasy.

Pri dodržaní vyššie uvedeného ako aj podmienok vyplývajúcich zo Všeobecne záväzného nariadenia č. 9/2024 o podmienkach zriaďovania a prevádzkovania sezónnych vonkajších zariadení na území mesta Žilina (VZN o terasách), voči zriadeniu terasy pozostávajúcej zo stoličiek, stand-by stolov, mobilných kontajnerov so zeleňou a tepelných žiaričov na časti pešieho chodníka **nemáme námietky**. Terasa bude na prenajatej ploche prekrytá kobercom antracitovej farby.

Upozorňujeme, že plocha koberca je väčšia ako plocha, o ktorú žiada nájomca.

Upozorňujeme, že 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 UPN-M Žilina v platnom znení je neprípustné umiestňovanie samostatne stojacich reklamných zariadení – tzv „áčka“!

Pokiaľ bude terasa zriadená a prevádzkovaná v rozpore so stanoviskom ÚHA (čl.11 bod 2 VZN o terasách - č. 9/2024) prevádzkovateľ bude na základe čl. 11 bod 3 povinný terasu odstrániť.

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 zimnú sezónu 2024/25, v období 01. 11. 2024 – 31. 12. 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 terasy
Pohľad na zariaďovacie prvky



