

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Mesto Trnava

Hlavná 1, 917 71 Trnava

Štatutárny zástupca: JUDr. Peter Bročka LL.M. - primátor mesta

IČO: 00313114

DIČ: 2021175728

Bankové spojenie: VÚB a.s., pobočka Trnava, č.ú. 26925-212/0200

IBAN: SK5902000000000026925212

VS – 1710700852

ako prenajímateľ

a

TMAP s.r.o.

Zvončín 374, 919 01 Zvončín

Štatutárny zástupca: Mgr. Tomáš Mankovický - konateľ

IČO: 53911431

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 53416/T

ako nájomca

uzatvárajú v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a uznesenia Mestskej rady mesta Trnava č. 298/2025 bod D. zo dňa 21.02.2025 túto

nájomnú zmluvu

I.

Predmet a účel nájmu

- 1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Trnava, zapísanej na LV č. 5000, ako pozemok parc. č. 8825/001, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 4246 m².
- 2) Predmetom tejto zmluvy je odplatné prenechanie do užívania časti pozemku uvedeného v ods. 1 tohto článku, s výmerou **52 m²** (ďalej iba "predmet nájmu") nájomcovi za účelom umiestnenia exteriérového sedenia pri stálej prevádzke: TEATRO, nachádzajúcej sa na ulici: Trojičné námestie 2 v Trnave, pričom umiestnenie exteriérového sedenia je vyznačené na situácii, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy na dobu určitú **od 01.03.2025 do 15.11.2025**.
- 2) Dobu nájmu dohodnutú v odseku 1 tohto článku je možné predĺžiť na základe žiadosti nájomcu, ktorú podá najneskôr 30 dní pred uplynutím doby nájmu. Pri predĺžení doby nájmu sa postupuje v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta a s majetkom štátu, ktorý Mesto užíva. V prípade schválenia predĺženia doby nájmu prenajímateľ vyhotoví dodatok k tejto zmluve.

III. Nájomné

- 1) Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 0,20 eura/m²/deň, slovom dvadsať eurocentov, čo predstavuje pre celú dohodnutú dobu nájmu podľa článku II ods. 1,

2 704,00 eur, slovom dvetisíc sedemstoštyri eur.

- 2) Nájomné dohodnuté v odseku 1 tohto článku sa nájomca zaväzuje platiť mesačne nasledovne:

do 15.03.2025 vo výške 322,40 eur
do 15.04.2025 vo výške 312,00 eur
do 15.05.2025 vo výške 322,40 eur
do 15.06.2025 vo výške 312,00 eur
do 15.07.2025 vo výške 322,40 eur
do 15.08.2025 vo výške 322,40 eur
do 15.09.2025 vo výške 312,00 eur
do 15.10.2025 vo výške 322,40 eur
do 15.11.2025 vo výške 156,00 eur

prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, s použitím variabilného symbolu **1710700852** alebo v hotovosti do pokladnice Mestského úradu v Trnave.

- 3) V prípade omeškania nájomcu s úhradou ktorejkoľvek splátky nájomného podľa odseku 2 tohto článku, môže prenajímateľ požadovať od nájomcu okrem úhrady omeškanej splátky nájomného aj úroky z omeškania, vo výške určenej všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v prvý deň omeškania.

IV. Skončenie nájmu

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že skončiť nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné, okrem uplynutia doby nájmu:

- a) dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou.

- 2) Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať, ak:

- a) nájomca nedodrží podmienky zriaďovania a prevádzkovania exteriérových sedení na pozemkoch vo vlastníctve mesta podľa Všeobecných podmienok a postupu umiestňovania, povoľovania a prevádzkovania exteriérových sedení na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Trnava schválených uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 689/2013 zo dňa 10.12.2013 v platnom znení a/alebo podmienky zriaďovania a prevádzkovania exteriérového sedenia opísané v článku V. tejto zmluvy;
- b) ak je nájomca v omeškaní so zaplatením dohodnutého nájomného podľa ods. 1 a ods. 2 článku III tejto zmluvy;
- c) nájomca nebude rešpektovať výzvu prenajímateľa na zabezpečenie údržby exteriérového sedenia alebo zmenu vzhľadu exteriérového sedenia (pri rešpektovaní platných právnych predpisov);
- d) ak bude v predmetnom území uvažovaná výstavba v súlade s Územným plánom sídelného útvaru mesta Trnava alebo v súlade s rozhodnutím Mestského zastupiteľstva mesta Trnava podľa schváleného rozpočtu mesta na príslušný kalendárny rok alebo v prípade iného odôvodneného záujmu (napr. právoplatné stavebné povolenie);
- e) nájomca prekryje exteriérové sedenie pevnými prístreškami alebo markízami (t.j. stavbami) bez povolenia vydaného príslušným stavebným úradom.;

3) Výpovedná lehota je:

- a) pre prípad výpovede opísaný v odseku 2 písm. a) tohto článku 2 týždňová, a začína plynúť prvý deň týždňa nasledujúceho po doručení výpovede;
 - b) pre prípad výpovede opísaný v odseku 2 písm. b), c), d) tohto článku 1 mesačná, a začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede;
 - c) pre prípad výpovede opísaný v odseku 2 písm. e) tohto článku 1 týždňová, a začína plynúť prvý deň týždňa nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4) Prenajímateľ alebo nájomca môže zmluvu vypovedať, ak niektorá zo zmluvných strán aj po predchádzajúcom upozornení bude porušovať povinnosti, ku ktorým sa zaviazala v nájomnej zmluve. Výpovedná lehota je 2 týždňová a začína plynúť prvý deň týždňa nasledujúceho po doručení výpovede.
- 5) Predajom stálej prevádzkarne opísanej v článku I. odseku 2 tejto zmluvy alebo odstúpením od prevádzkovania stálej prevádzkarne opísanej v článku I. odseku 2 tejto zmluvy táto zmluva stráca platnosť, práva a povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce neprechádzajú na nového prevádzkovateľa stálej prevádzkarne opísanej v článku I. odseku 2 tejto zmluvy. Nájomná zmluva s novým prevádzkovateľom stálej prevádzkarne môže byť uzavretá len so súhlasom Mestskej rady mesta Trnava.

V.

Zriadenie letného exteriérového sedenia

1) Technické a architektonické riešenie exteriérového sedenia:

- a) schválené rozmery exteriérového sedenia sú podľa situácie, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy,
- b) pri umiestnení sedenia musí byť dodržaná ochranná vzdialenosť min. 0,2 m od fasády budovy divadla,
- c) exteriérové sedenie bude umiestnené priamo na komunikácii bez použitia akýchkoľvek vymedzujúcich stĺpikov, zábradlí, pódia, kobercov a pod. so zachovaním prechodnej šírky ku vstupu do brán,
- d) zakazuje sa akékoľvek zasahovanie do dlažby,
- e) pri umiestnení sedenia pri fasáde musí byť vytvorený min. 1,5 – 2m prechod medzi hranicou stolov so sedením,
- f) exteriérové sedenie nesmie zasahovať do odvodňovacieho žľabu a nesmie byť ani prekrytý záberom sedenia alebo kvetináčmi,
- g) prekrytie sedenia bude realizované slnečníkmi v odtieňoch sivej alebo béžovej farby s možnosťou reklamného dotvorenia len po obvodě,
- h) ohraničenie letného exteriérového sedenia je možné len zeleňou v mobilných nádobách v rámci plochy sedenia, nesmie tvoriť súvislú bariéru a viac ako 50% plochy sedenia,
- i) ozelenenie exteriérového sedenia je možné výlučne v rámci plochy sedenia formou mobilných nádob,
- j) mobilné nádoby musia byť v jednotnom dizajne hranatého tvaru (podstava štvorec alebo obdĺžnik), s výškou od 45 do 90 cm, v odtieňoch sivej/béžovej farby,
- k) mobiliár musí byť subtilný, ľahko prenosný, sťahovateľný v odtieňoch sivej/béžovej alebo v odtieňoch jemnej pastelovej farby,
- l) pre výsadbu vegetácie musia byť použité sezónne kvetiny (letničky), rastliny okrasné kvetom alebo listom, alebo solitérne rastliny, ktoré svojim vzhľadom nepôsobia exoticky, použiť geograficky príslušný rastlinný materiál s vylúčením rodu tuja; nesmú byť použité umelé kvety
- m) farebnosť a druhová skladba kvetinových kompozícií pre mobilné nádoby musí byť pred umiestnením odsúhlasená na Mestskom úrade v Trnave, odbor územného rozvoja a koncepcií, referát ekológie,
- n) počas prevádzkovania letného exteriérového sedenia musí byť zabezpečená starostlivosť o bezchybný vzhľad použitej mobilnej zelene v nádobách.

2) V priestoroch exteriérového sedenia a v jeho okolí sa nesmie :

- a) umiestňovať výčapné a iné predajné, skladovacie a pomocné zariadenia, napr. na prípravu nápojov, chladiace boxy, sklady, obslužné pulty, sudy, vrecia s odpadkami, prepravky a iný prevádzkový materiál,

- b) umiestňovať reklamné zariadenie propagujúce prevádzku, resp. s ňou súvisiace činnosti, bez príslušných povolení.
- 3) Umiestnenie exteriérového sedenia nesmie prekážať každodennej obsluhu jednotlivých prevádzok (odvoz odpadu, zásobovanie, čistenie, prejazd hasičských a záchranných vozidiel a pod.).
 - 4) Exteriérové sedenie sa nesmie napojiť na inžinierske siete (vodovod, kanalizáciu, elektrickú energiu a pod.), technické a hygienické zázemie zabezpečuje stála prevádzkareň opísaná v článku I odsek 2 tejto zmluvy; výnimku tvorí napojenie na elektrickú energiu z dôvodu osvetlenia v zmysle príslušného povolenia stavebného úradu.
 - 5) Plocha pozemku opísaného v článku I. tejto zmluvy, na ktorom bude zriadené exteriérové sedenie, musí byť v súlade s priestorovým vymedzením podľa situácie, ktorá je nedeliteľnou prílohou tejto nájomnej zmluvy.
 - 6) Pri umiestnení exteriérového sedenia nesmie dôjsť k narušeniu zelene a ostatných prvkov mestského mobiliáru konštrukčnými a zariadenými prvkami sedení.
 - 7) Exteriérové sedenie prekryté pevnými prístreškami alebo markízami (t.j. stavbami) je možné zrealizovať a prevádzkovať len na základe právoplatného povolenia vydaného príslušným stavebným úradom.
 - 8) Použitie živej alebo reprodukovanej hudby v priestoroch exteriérového sedenia sa riadi príslušnými ustanoveniami zákona č. 618/2003 Z. z. o autorskom práve a právach súvisiacich s autorským právom v znení neskorších predpisov.
 - 9) Nájomca nesmie umiestniť reklamné zariadenie propagujúce prevádzku, resp. s ňou súvisiace činnosti, na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Trnava bez príslušného povolenia reklamnej stavby.
 - 10) Nájomca je povinný technickými, organizačnými a ďalšími opatreniami zabezpečiť, aby hluk spôsobený prevádzkou exteriérového sedenia neprekračoval najvyššie prípustné hodnoty pre denný a nočný čas, podľa platných právnych predpisov.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu spôsobilý na dohodnuté užívanie a nájomca ho v takomto stave preberá.
- 2) Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v tejto zmluve na zriadenie a prevádzkovanie exteriérového sedenia. Zriadenie exteriérového sedenia na pozemku zabezpečí nájomca na vlastné náklady a zodpovednosť.
- 3) Povinnosťou nájomcu exteriérového sedenia je počas doby nájmu pozemku udržiavať poriadok a čistotu v okruhu 2 metrov od exteriérového sedenia.
- 4) Nájomca je povinný po skončení nájmu vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
- 5) Nájomca je povinný do 5 dní odo dňa skončenia nájmu pozemok vypratať, uviesť na svoje náklady do pôvodného stavu a túto skutočnosť je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi. V prípade skončenia nájmu výpoveďou podľa článku IV. odseku 2, písm. e) tejto zmluvy je nájomca povinný pozemok vypratať a uviesť na svoje náklady do pôvodného stavu v lehote do skončenia výpovednej doby. Pôvodným stavom pozemku sa pre účely tejto zmluvy rozumie prázdny pozemok so zarovnaným povrchom, bez stavebnej suty, kameňa a odpadu.
- 6) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do užívania tretej osobe.
- 7) Nájomca je povinný umožniť zástupcom prenajímateľa prístup na pozemok za účelom kontroly, či nájomca užíva pozemok riadnym spôsobom a v súlade s účelom uvedeným v článku I. odseku 2 tejto zmluvy.
- 8) Ak sa na pozemku nachádzajú zabudované vedenia inžinierskych sietí (plyn, elektrina, voda a pod.) a budú zistené poruchy na uložených zabudovaných vedeniach inžinierskych sietí, je nájomca povinný umožniť opravu týchto sietí.

- 9) Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so Všeobecnými podmienkami a postupu umiestňovania, povoľovania a prevádzkovania exteriérových sedení na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Trnava schválených uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 689/2013 zo dňa 10.12.2013 v platnom znení.

VII.

Pokuty a sankčné opatrenia

- 1) Ak je prevádzkovateľ v omeškaní s vrátením pozemku podľa článku VI. odsek 5 tejto zmluvy, je povinný zaplatiť Mestu Trnava okrem nájomného, pokutu vo výške 0,60 eura/m² za každý začatý deň omeškania, až do doby vrátenia pozemku.
- 2) Ak prevádzkovateľ nesplní povinnosť podľa článku VI. odsek 5 tejto zmluvy uviesť pozemok po skončení nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu do 5 dní odo dňa skončenia nájmu, je povinný zaplatiť Mestu Trnava pokutu vo výške 20 eur za každý začatý deň omeškania, až do doby uvedenia pozemku do pôvodného stavu.
- 3) Ak prevádzkovateľ nesplní povinnosť podľa článku VI. odsek 5 tejto zmluvy písomne oznámiť Mestu Trnava ukončenie prevádzkovania exteriérového sedenia v lehote do 5 dní odo dňa skončenia nájmu, je povinný zaplatiť Mestu Trnava pokutu vo výške 20 eur.
- 4) Ak prevádzkovateľ poruší podmienky zriadenia letného exteriérového sedenia, dohodnuté v nájomnej zmluve, je povinný zaplatiť Mestu Trnava pokutu vo výške 100 eur za každé porušenie podmienok s tým, že nápravu je potrebné vykonať najneskôr do 3 dní po výzve prenajímateľom. V opačnom prípade môže prenajímateľ zmluvu vypovedať v súlade s článkom IV ods. 2 písm. a) tejto zmluvy.

VIII.

Ostatné dojednania

- 1) V prípade, ak z dôvodov na strane prenajímateľa bude podstatným spôsobom obmedzené užívanie predmetu nájmu, bude mať nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného. Za obmedzenie užívania pozemku podstatným spôsobom sa považuje realizácia investičnej alebo stavebnej činnosti. Nájomca je povinný nárok na zľavu z nájomného uplatniť u prenajímateľa bezodkladne, najneskôr do uplynutia doby nájmu dohodnutej v článku II. tejto zmluvy.
- 2) Nájomca je povinný technickými, organizačnými a ďalšími opatreniami zabezpečiť, aby hluk spôsobený prevádzkou exteriérového sedenia neprekračoval najvyššie prípustné hodnoty hluku pre denný a nočný čas.
- 3) Pri vykonávaní podnikateľskej činnosti v priestoroch exteriérového sedenia je nájomca povinný dodržiavať stanovený prevádzkový čas exteriérového sedenia, prispôsobiť činnosť prevádzkarne tak, aby sa po stanovenom prevádzkovom čase nezdržovali hostia v priestoroch exteriérových sedení a dodržiavať všetky príslušné zákonné normy a ustanovenia, ako i príslušné všeobecne záväzné nariadenia mesta Trnava.
- 4) Stavebné práce a terénne úpravy na pozemku, ktorý je predmetom nájmu, je nájomca oprávnený realizovať iba v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
- 5) Touto zmluvou nie sú dotknuté povinnosti vyplývajúce pre nájomcu pozemku zo zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov.

IX.
Záverečné ustanovenia

- 1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami; Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
- 2) Vzťahy súvisiace s touto zmluvou, ktoré ňou nie sú upravené, sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 3) Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.
- 4) Zmluvné strany s obsahom tejto zmluvy po jej prečítaní súhlasia, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi na všetkých 3 vyhotoveniach, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.
- 5) Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z toho prenajímateľ obdrží 2 rovnopisy, nájomca jeden rovnopis.
- 6) Zmluva bola zverejnená dňa

V Trnave dňa 27.02.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

JUDr. Peter Bročka LL.M., v.r.
primátor mesta

Mgr. Tomáš Mankovický, v.r.

Základná finančná kontrola		
vykonaná podľa zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov		
Dodržiavanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti pri hospodárení s verejnými financiami a realizácii finančnej operácie alebo jej časti a prichádzajúci príjem		
je / nie je v súlade:		
a)	s rozpočtom	
b)	s osobitnými predpismi ..uzn. MR č. 298/2025 bod D. zo dňa 21.02.2025	
c)	s uzatvorenými zmluvami	
d)	s rozhodnutiami vydanými na základe osobitných predpisov	
e)	s vnútornými predpismi	
f)	s inými podmienkami poskytnutia verejných financií.....	
Finančnú operáciu alebo jej časť:		
je / nie je možné vykonať,		
je / nie je možné v nej pokračovať,		
je / nie je možné vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala.		
25.02.2025	Zuzana Vargová	
.....		
dátum	meno a priezvisko zodpovedného zamestnanca	podpis
Finančnú operáciu alebo jej časť:		
je / nie je možné vykonať,		
je / nie je možné v nej pokračovať,		
je / nie je možné vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala.		
PhDr. Marcela Šimiková		
.....		
dátum	meno a priezvisko vedúceho zamestnanca	podpis

