

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 – 1710705832

ako prenajímateľ

a

Rotunda Spiegelsaal s.r.o.

Kalinčiakova 14, 917 01 Trnava

Štatutárny zástupca: Ľuboš Minarovič - konateľ

IČO: 52903401

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 46381/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. 288/2025 bod 1.43 zo dňa 04.02.2025 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. reg. „E“ č. 1934/006, druh pozemku: ostatná plocha, s výmerou 4384 m².
- 2) Predmetom tejto zmluvy je odplatné prenechanie do užívania časti pozemku uvedeného v ods. 1 tohto článku, s výmerou **22 m²** (ďalej iba “predmet nájmu”) nájomcovi za účelom umiestnenia exteriérového sedenia pri stálej prevádzke: ROTUNDA SPIEGELSAAL, nachádzajúcej sa na ulici: Kalinčiakova 14 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 15.04.2025 do 15.10.2025**.
- 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,
809,60 eur, slovom osemstodeväť eur 60 centov.
- 2) Nájomné dohodnuté v odseku 1 tohto článku sa nájomca zaväzuje platiť mesačne nasledovne:
 - do 30.04.2025 vo výške 70,40 eur
 - do 15.05.2025 vo výške 136,40 eur
 - do 15.06.2025 vo výške 132,00 eur
 - do 15.07.2025 vo výške 136,40 eur
 - do 15.08.2025 vo výške 136,40 eur
 - do 15.09.2025 vo výške 132,00 eur
 - do 15.10.2025 vo výške 66,00 eur

prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, s použitím variabilného symbolu **1710705832** 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) ohraničenie letného exteriérového sedenia môže byť vytvorené pódium v max. výške 15 – 18 cm od úrovne terénu a prvkami mobilnej zelene, prípadne vymedzujúcimi stĺpkami alebo zábradlím v max. výške 900 mm nad úrovňou pódia, doplnené prvkami zelene,
- c) pódium bude vytvorené na prenosnej konštrukcii položenej na teréne, ktorá nesmie zasahovať do podlažia,
- d) pri inštalácii a prevádzke pódia nesmie prísť k nevratným zásahom do mestského pozemku, všetky zásahy musia byť reverzibilné a odstránené po odstránení pódia,
- e) pódium musí byť odsadené od kmeňa stromu min. 0,40 - 0,50 m a nesmie nijakým spôsobom zasahovať do jeho koreňového systému,
- f) prekrytie sedenia môže byť realizované slnečníkmi, mobilnými markízami alebo textilnou strechou na samostatnej konštrukcii,
- g) ozelenenie exteriérového sedenia je možné výlučne v rámci plochy sedenia formou mobilných nádob,
- h) mobilné nádoby musia byť v jednotnom dizajne hranatého tvaru (podstava štvorec alebo obdĺžnik), s výškou do 45 do 90 cm, vo svetlosivom alebo tmavo sivom odtieni,
- i) pre výsadbu vegetácie musia byť použité sezónne kvetiny (letničky), rastliny okrasné kvetom alebo listom, alebo solitérne rastliny, ktoré svojim vzhľadom nepôsobia exoticky,
- j) 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,
- k) počas prevádzkovania letného exteriérového sedenia musí byť zabezpečená ochrana všetkých dotknutých vegetačných prvkov a starostlivosť o všetky vegetačné prvky v kontakte s exteriérovým sedením vrátane udržiavania čistoty bezprostredného okolia.

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 zariaďovacími 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 sute, 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, prispôbiť 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 07.04.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

Euboš Minarovič, 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. 288/2025 bod 1.43 zo dňa 04.02.2025	
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.		
02.04.2025	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.		
02.04.2025	Ing. Zuzana Bodišová	
dátum	meno a priezvisko vedúceho zamestnanca	podpis

