

Zmluva o nájme

č. 610/2025

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: **Michaelo, s.r.o.** sídlo: J. Vojtaššáka 3146/9, Žilina 010 08
identifikačné číslo: 36 361 976
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina
v odd. Sro vložka č. 17588/L
v jeho mene konajúci: Michal Baláži, 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 7672/1, zast. pl. a nádv. o výmere 4110 m² v kat. úz. Žilina, ktorá je zapísaná na Okresnom úrade Žilina, odbore katastrálnom na LV č. 1100.
2. Touto zmluvou na základe vyjadrenia Útvary hlavného architekta mesta Žilina č. 9674/2025-38018/2025-ÚHA-SVA zo dňa 04.04.2025, prenájomca prenecháva nájomcovi do užívania časť pozemku podľa ods. 1 tohto článku o výmere **20 m²** (2 m x 10 m) na Slovanskej ceste pred objektom č. 22 za účelom umiestnenia a prevádzky terasy (ďalej tiež len „**predmet nájmu**“).
3. Terasa bude rozšírením odbytovej plochy prevádzkarne : „Pizza Expres Michaelo“ a bude zriadená v priamej väzbe na túto prevádzkareň.

Článok 2 Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú od **02.06.2025 do 14.09.2025**.

Článok 3 Nájomné

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu pre účely uvedené v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy je vo výške **0,31 €/m²/deň t. j. spolu 651 €** (slovom šesťstopäťdesiatjeden eur). Podkladom pre určenie výšky nájmu je uznesenie Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 21/2021 zo dňa 25.02.2021. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné najneskôr do 3 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Variabilný symbol pri platbe nájomného je číslo tejto nájomnej zmluvy (t. j. 6102025).

3. V prípade, že nájomca je v omeškaní so zmluvne dohodnutou platbou, prenajíateľ 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 prenajíateľa na odstúpenie od zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať terasu v zmysle § 4 bod (22) písm. b) VZN najneskôr do 22.00 hod.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
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 prenajíateľa na odstúpenie od zmluvy.
7. Nájomca je oprávnený vykonať akékoľvek zmeny alebo úpravy alebo/a opravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa a na vlastné náklady. Ak nájomca vykoná zmeny alebo úpravy alebo/a opravy na predmete nájmu na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa, je povinný bezodkladne uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu. Porušenie povinnosti definovanej v tomto ustanovení zakladá právo prenajíateľa 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 prenajíateľovi 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 02.06.2025 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.

2 6 -05- 2025
V Žiline, dňa:

Za prenajímateľa:

Mesto Žilina
Mgr. Peter Fiabáne
primátor

2 7 -05- 2025
V Žiline, dňa:

Za nájomcu:

Michaelo, s.r.o.
Michal Baláži
konateľ

ADRESÁT

Michaelo, s.r.o.
Jana Pápežová
Vojtaššáka 3146/9
010 08 ŽILINA

Váš list značky/zo dňa
03.04.2025

Naša značka
9674/2025-38018/2025-ÚHA-SVA

Vybavuje
Ing. arch. Eva Šimunová

V Žiline dňa
04.04.2025

VEC:

Zriadenie letnej terasy – vyjadrenie

Dňa 03.04.2025 nám bola doručená Vaša žiadosť o vyjadrenie k zriadeniu letnej terasy na verejnom priestranstve na časti pešieho chodníka vo vlastníctve mesta Žilina, p.č. 7672/1 KN-C v k.ú. Žilina, pred prevádzkou Pizza Expres Michaelo, na Slovanskej ceste 22. Žiadosť bola doplnená o upravenú PD v zmysle platného VZN 9/2024.

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

vyjadrenie:

Prevádzka „Pizza Expres Michaelo“ sa nachádza na sídlisku Vlčince, na Slovanskej ceste. Prenájom časti chodníka bude na mestskom pozemku p. č. 7672/1 KN-C v k.ú. Žilina v šírke 2 m, na dĺžke 10 m na príľahlej spevnenej ploche. Výmera prenajatého mestského pozemku bude 2 m x 10 m = 20m².

K žiadosti na letnú sezónu 2025 bola priložená dokumentácia zariadenia terasy, podľa ktorej bola zriadená aj počas minulej letnej sezóny.

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 stolov, lavíc a 3 slnečníkov na časti pešieho chodníka nemáme námietky. Terasa ani jej časti nemôžu byť umiestnené na plochách zelene.

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.

Prevádzkovanie letnej terasy musí byť zabezpečené tak, aby bola príľahlá obytná 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 prihladať na zvýšené množstvo vyprodukovaného odpadu a navýšiť počet resp. objem zberných nádob komunálneho odpadu.

Toto vyjadrenie je platí pre letnú sezónu 2025 v období od 01.04. 2025 do 31.10.2025, 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



