

Zmluva č. 707/2025/OVZ-SÚ

o nájme miestnej cesty za účelom jej dočasného zvláštneho užívania

uzatvorená podľa § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej v texte len „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Mesto Banská Bystrica

v mene ktorého koná: Ján Nosko, primátor mesta

sídlo: Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica

IČO: 00 313 271

DIČ: 2020451587

e-mail: podatelna@banskabystrica.sk, vitezslav.jurecek@banskabystrica.sk

bankové spojenie: ČSOB a.s. pobočka Banská Bystrica

číslo účtu IBAN: SK77 7500 0000 0040 1679 5432

(ďalej v texte len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Strom2 s.r.o.

v mene ktorého koná: Ing. Marek Špilberger, konateľ

sídlo: Profesora Sáru 15066/3A, 974 01 Banská Bystrica

IČO: 56 035 713

DIČ: 212 216 9335

e-mail:

- spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 48445/S

(ďalej v texte len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej v texte spoločne označovaní aj ako „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je prenájom časti miestnej cesty - spevnenej plochy (ďalej v texte len „predmet nájmu“) za účelom umiestnenia sezónneho vonkajšieho obslužného zariadenia (ďalej v texte len SVOZ“) v súlade so zákonom č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v z.n.p. a za podmienok ustanovených v tejto zmluve, ktoré sú v súlade so Zásadami zriaďovania a prevádzkovania sezónnych vonkajších obslužných zariadení v Pamiatkovej rezervácii Banská Bystrica (ďalej v texte len „Zásady“) schválenými Mestským zastupiteľstvom uznesením číslo 1336/2014 – MsZ z 8.4.2014, aktualizovanými grafickými prílohami č. 1A – 1D uznesením číslo 434/2016 – MsZ z 19.4.2016 a Dodatkom č.1 k Zásadám schváleným Mestským zastupiteľstvom uznesením číslo 1010/2018 – MsZ z 25.1.2018, Dodatkom č. 2 k Zásadám schváleným Mestským zastupiteľstvom uznesením číslo 598/2020 – MsZ z 10.11.2020 a Dodatkom č.3 k Zásadám schváleným Mestským zastupiteľstvom uznesením číslo 889/2021 – MsZ z 2.11.2021.
2. Predmet nájmu je situovaný na parc. č. KN-C 5505/1, v k. ú. Banská Bystrica, zapísanej na LV č. 4073 v súlade s grafickou prílohou č. 1C Zásad, pred objektom nachádzajúcim sa na adrese Námestie SNP 18, v Banskej Bystrici; SVOZ bude umiestnené na ploche 90 m² pred prevádzkou „Kaviareň pod stromom“.
3. Špecifikácia SVOZ :
 - rozmery: 9 m x 10 m;
 - plocha: 90 m²;
 - konštrukčné riešenie: voľné sedenie na voľnej ploche;
 - mobiliár tvoria: stoly, stoličky, slnečníky;
 - obslužný pult: nie je povolený.

4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom a v rozsahu určenom touto zmluvou.
5. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na riadne užívanie, v súlade s dohodnutým účelom nájmu.
6. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a v súlade so zmluvou.

Článok II.

Podmienky pre umiestnenie SVOZ

1. Užívanie predmetu nájmu je podmienené právoplatným rozhodnutím o povolení zvláštneho užívania miestnej cesty podľa § 8 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v z.n.p. (cestný zákon) vydaným Mestom Banská Bystrica, ako cestným správnym orgánom pre miestne a účelové cesty.
2. Pri umiestňovaní SVOZ na Námestí SNP musí byť zachovaný odstup 3,0 m od fasády objektu, v ostatných častiach musia byť voľné prístupy do hlavných vstupov a podjazdov, či prejazdov nehnuteľností.
3. SVOZ musí byť odsadené od dopravných ciest minimálne 0,5 m, s tým, že na Námestí SNP musí byť mobiliár SVOZ odsadený minimálne 1,0 m od dopravných ciest a ostatné konštrukcie SVOZ a podnože (pódiá) musia byť odsadené minimálne 3,0 m od dopravných ciest.
4. Ohraničenie SVOZ je možné v rámci plochy SVOZ zábradlím s priehľadnou pevnou výplňou slúžiacou ako bariéra proti vetru do maximálnej výšky 1,5 m, s prípadným doplnením o mobilnú zeleň. Použitie PVC plachty a použitie reflexných materiálov je vylúčené. Opláštenie bočných stien nie je prípustné, a to ani z akýchkoľvek priehľadných materiálov. Vo výplni zábradlia nesmú byť žiadne nápisy a logá. Zábradlie riešené po celom obvode SVOZ je neprípustné. Maximálny sklon zastrešenia je 15° s výškou maximálne po kordónovú rímsu objektov. Podchodná výška musí byť min. 2,1 m nad úrovňou odbytovej plochy terasy. Pri obojstranných konštrukciách prekrytia musí byť sklon striech rovnaký.
5. Zriadením SVOZ nesmie dôjsť k narušeniu dlažby a ostatných prvkov mestského mobiliáru, stromov a trávnikov, stĺpov verejného osvetlenia konštrukčnými a zariadeníacimi prvkami sedení.
6. V prípade poškodenia, resp. znečistenia predmetu nájmu v dôsledku prevádzky SVOZ je nájomca povinný takéto poškodenie, resp. znečistenie predmetu nájmu bezodkladne odstrániť na vlastné náklady.
7. Nájomca je oprávnený doplniť chýbajúcu alebo poškodenú časť dlažby tvoriacej súčasť predmetu nájmu v primeranom rozsahu, kvalite a farebnom vyhotovení, výhradne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu príslušného odborného útvaru Mesta Banská Bystrica, a výhradne na vlastné náklady.
8. Konštrukčné spojenie SVOZ s dlažbou nie je prípustné. Stabilizáciu tieniacich zariadení je možné riešiť výhradne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu príslušného odborného útvaru Mesta Banská Bystrica, pričom kotviace body musia byť stabilné a riešené tak, aby nedošlo k poškodeniu dlažby tvoriacej súčasť predmetu nájmu.
9. Firemné označenia, názvy prevádzok a iné nápisy môžu byť umiestnené výlučne na previsoch zastrešenia SVOZ. Na iných miestach nie je možné umiestňovať reklamné nápisy a reklamné zariadenia. Názov prevádzky sa nepovažuje za reklamu. Umiestnenie iných reklamných nápisov okrem označenia prevádzky podlieha § 30 ods. 3 Zákona č. 49/2002 Zb. o ochrane pamiatkového fondu (Pamiatkový zákon) v z.n.p.
10. V priestoroch SVOZ nájomca nie je oprávnený umiestňovať výčapné a iné predajné, skladovacie, chladiace a pomocné zariadenia s výnimkou stálej prevádzky situovanej v pivničných priestoroch bez možnosti umiestnenia technických zariadení v interiéri na úrovni terénu, ktorá si môže v rámci manipulačného pultu umiestniť technické zariadenia. Ich umiestnenie podlieha § 30 ods. 3 pamiatkového zákona.

Článok III.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje umiestniť SVOZ tak, aby nebránilo riadnemu užívaniu Námestia SNP, peších zón, chodníkov, ciest a priestorov, pohybu chodcov a obsluhu jednotlivých prevádzok, zariadení a organizácií (zásobovanie, čistenie, odvoz odpadu, ošetrovanie zelene a pod.) a nesmie vytvárať prekážky pre zabezpečenie podmienok pri zásahoch v prípade predvídaných udalostí (požiar, rýchla zdravotná služba a pod.).
2. Nájomca sa zaväzuje, že SVOZ zriadi výhradne pred objektom so stálou prevádzkou reštauračného, kaviarenského, pohostinského a cukrárenského charakteru v uličnom parteri a v dostupnej vzdialenosti (do 30,0 m) k stálej prevádzke a v súlade s grafickou prílohou č. 1A-D k Zásadám. SVOZ nesmie presahovať pôdorysnú výmeru odbytovej plochy stálej prevádzky a šírku fasády objektu, pred ktorým je umiestnené.
3. Nájomca sa zaväzuje, že napojenie SVOZ a jeho vybavenia nebude pripojené na verejný vodovod

- a kanalizáciu. Technické a hygienické zázemie je nájomca povinný zabezpečiť zo stálej prevádzky.
4. Nájomca je povinný riešiť prívod elektrickej energie k SVOZ v minimálnom zábere tak, aby nevznikli prekážky a ohrozenie pohybu chodcov a vozidiel, s tým, že krycie lišty budú v jednotnom sivom farebnom prevedení. Podmienkou užívania prívodu elektrickej energie k SVOZ (podľa predchádzajúcej vety) je platná revízná správa, ktorú je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi bezodkladne po jej vydaní oprávnenou osobou, najneskôr v lehote do 14 dní od začiatku užívania SVOZ.
 5. Nájomca sa zaväzuje, že siete technickej infraštruktúry nebudú umiestnené mimo plochy SVOZ. Nepripustné sú vzdušné vedenia technickej infraštruktúry.
 6. Nájomca sa zaväzuje, že mimo plochu SVOZ nebude umiestňovať stoly, stoličky, dekoračné sudy, vrecia s odpadkami, prepravky a iný prevádzkový materiál a zariadenia.
 7. Nájomca sa zaväzuje, že stála prevádzka bude plnohodnotne garantovať adekvátne sociálne zariadenie aj pre hostí SVOZ v zmysle platných STN (vhodnou formou povinná informácia). Obsluhujúci personál a jeho zázemie zabezpečí nájomca zo stálej prevádzky.
 8. Nájomca je povinný zabezpečiť prevádzkový čas SVOZ v súlade s platným všeobecne záväzným nariadením Mesta Banská Bystrica o pravidlách času predaja v obchode a času prevádzky služieb.
 9. Nájomca je povinný technickými, organizačnými a inými opatreniami zabezpečiť, aby hluk spôsobený prevádzkou SVOZ neprekračoval najvyššie prípustné hodnoty pre denný a nočný čas v zmysle platnej legislatívy. V prípade vzniknutých problémov je povinný zabezpečiť ich objektivizáciu a hodnotenie.
 10. V priestoroch SVOZ je nájomca oprávnený používať reprodukovanosť hudbu výhradne ako zvukovú kulisu.
 11. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby SVOZ spĺňal všeobecné technické požiadavky podľa jeho charakteru a konštrukčného riešenia, ustanovené vo Vyhláske Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
 12. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby v súvislosti prevádzkovaním SVOZ nedochádzalo k narúšaniu verejného poriadku v zmysle platného Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Banská Bystrica o verejnom poriadku na území mesta.
 13. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie protipožiarnych opatrení.
 14. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v lehote do troch (3) pracovných dní odo dňa skončenia platnosti a účinnosti predmetnej zmluvy.

Článok IV. **Výška a splatnosť nájomného**

1. Výška nájomného v zmysle Článku 20 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica v platnom znení, predstavuje sumu vo výške 0,50 EUR (slovom: päťdesiat eurocentov) za každý aj začatý m² a každý aj začatý deň doby trvania nájmu. Celková výška nájomného za užívanie predmetu nájmu po dobu dohodnutú v zmysle článku VI. ods. 1 tejto zmluvy, predstavuje sumu vo výške 8 145,- € (slovom: Osemtisícstoštyridsaťpäť eur).
2. Nájomca je povinný uhradiť nájomné v zmysle ods.1 tohto článku zmluvy priamo v sídle (do pokladne) prenajímateľa alebo prevodným príkazom pod variabilným symbolom VS: 7072025 na Bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví predmetnej zmluvy, a to formou dvoch splátok :
 1. splátku vo výške 4 072,50 € v lehote do 30. júna 2025,
 2. splátku vo výške 4 072,50 € v lehote do 31. augusta 2025.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné za obdobie od 01.04.2025 do dňa účinnosti tejto zmluvy bude vyrovnané tak, že alikvotná časť bude zahrnutá a splatná spolu s celkovým nájomným.

Článok V. **Zmluvná pokuta**

1. V prípade, že nájomca poruší svoju zmluvnú povinnosť, na ktorej plnenie sa zaviazal v článku II. ods. 1., 2., 3., 4., 5., 6., 8., 9. a 10. a v článku III. ods. 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 12. a 13. tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený uplatniť si voči nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 300,00 EUR (slovom: tristo euro) samostatne za každé jednotlivé porušenie povinnosti. Zmluvnú pokutu v zmysle prechádzajúcej vety je prenajímateľ oprávnený uložiť nájomcovi aj opakovane.

2. V prípade, že nájomca poruší svoju zmluvnú povinnosť, na ktorej plnenie sa zaviazal v článku III. ods. 14. tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený uplatniť si voči nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 EUR (slovom: sto euro), a to za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.
3. V prípade, že nájomca poruší svoju zmluvnú povinnosť, na ktorej plnenie sa zaviazal v článku IV. ods. 2. tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený uplatniť si voči nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej sumy nájomného, a to za každý aj začatý deň omeškania s úhradou.
4. Splnením záväzku zaplatiť zmluvnú pokutu nezanikajú povinnosti zmluvnej strany, plnenie ktorých je zabezpečené dohodou o zmluvnej pokute.
5. Dohodou o zmluvnej pokute nie je dotknuté právo zmluvných strán na náhradu škody. V prípade vzniku škody, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená nárokovat' si jej náhradu vo výške presahujúcej výšku zmluvnej pokuty.
6. Prenajímateľ má právo pri uplatňovaní zmluvných pokút a/alebo iných peňažných nárokov voči nájomcovi, započítat' takého pohľadávky jednostranným právny úkonom s akoukoľvek (aj nesplatnou) pohľadávkou nájomcu voči prenajímateľovi.

Článok VI.

Doba trvania zmluvy

1. Predmetná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 28.09.2025, nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ust. § 5a ods. 1. zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Predmetná zmluva zanikne :
 - 2.1 uplynutím doby podľa ods. 1 tohto článku zmluvy;
 - 2.2 dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v takejto dohode;
 - 2.3 výpoveďou niektorej zo zmluvných strán, v nasledovných prípadoch:
 - 2.3.1 prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať v prípade, ak: nájomca aj napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa, opakovane, najviac dva (2) krát, poruší svoju zmluvnú povinnosť na ktorej plnenie sa zaviazal v zmysle článku II. ods. 6. a 9. a článku III. ods. 1., 5., 6., 8. tejto zmluvy,
 - 2.3.2 nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať v prípade, ak predmet nájmu nebude spôsobilý na riadne užívanie, a to ani na základe písomnej výzvy doručenej prenajímateľovi na odstránenie nedostatkov predmetu nájmu brániacich nájomcovi v jeho riadnom užívaní.
- Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe v dĺžke trvania jeden mesiac, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po riadnom doručení výpovede druhej zmluvnej strane;
- 2.4 odstúpením od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia zmluvy, pričom za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje, ak nájomca aj napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa obsahujúcemu upozornenie na možnosť odstúpenia od zmluvy, poruší svoje zmluvné povinnosti na plnenie ktorých sa zaviazal v zmysle článku II. ods. 1., 2., 3., 4., 8. a 10. a článku III. ods. 2., 3. a 4. tejto zmluvy; odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy, s výnimkou práv na zmluvné a zákonné sankcie (napr. právo na náhradu škody, právo na zmluvnú pokutu, atď.) a s výnimkou zmluvných ustanovení, ktoré na základe prejavu vôle zmluvných strán alebo z dôvodu ich právnej povahy zostávajú v platnosti aj po skončení platnosti tejto zmluvy.

Článok VII.

Doručovanie

1. Pokiaľ v tejto zmluve nie je výslovne uvedené inak, zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomné oznámenia podľa tejto zmluvy budú doručované a) do elektronickej schránky prenajímateľa, b) prostredníctvom pošty, c) kuriérom alebo iným vhodným spôsobom, a to na kontaktné adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, okrem prípadu, ak zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej zmluvnej strane zmenu kontaktnej adresy.

2. Písomnosť sa považuje za doručení dňom jej prevzatia adresátom alebo ním poverenou osobou. Písomnosť sa považuje za doručení aj dňom márneho uplynutia úložnej lehoty a to aj v prípade, ak sa o uložení zásielky adresát nedozvedel, ako aj vrátením zásielky odosielateľovi s poznámkou, že adresát je neznámy, alebo s inou poznámkou obdobného významu a v prípade osobného doručenia alebo doručenia kuriérom aj dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom.
3. V prípade komunikácie elektronickou poštou sa zásielka doručuje na e-mailové adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy a za doručení sa považuje okamihom prijatia potvrdenia o doručení elektronickej pošty. V prípade nevystavenia potvrdenia o doručení elektronickej pošty sa zásielka odoslaná elektronickou poštou považuje za doručení dňom jej odoslania.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, s tým, že prenajímateľ obdrží tri (3) rovnopisy a nájomca obdrží dva (2) rovnopisy tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany si dohodli ako podmienku platnosti tejto zmluvy, ako aj jej prípadných dodatkov, písomnú formu a dohodu v celom rozsahu.
3. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami založené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
4. Prípadná neplatnosť niektorej časti zmluvy nemá vplyv na platnosť a účinnosť ostatných dojednaní. V prípade, že je niektorá časť zmluvy neplatnou alebo sa neplatnou stane neskôr, použije sa na úpravu vzťahov zmluvných strán zákonná úprava, ktorá je svojou povahou najbližšia úmyslu, sledovanému stranami pri uzatváraní zmluvy.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán, vyplývajúce z tejto zmluvy, prechádzajú v celom rozsahu na ich právnych nástupcov.
6. Zmluvné strany uzatvorili túto zmluvu slobodne, vážne a určite, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a predstavuje ich úplnú a konečnú vôľu, na znak čoho ju podpisujú.

V Banskej Bystrici, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ján Nosko
primátor mesta

Ing. Maffek Špilberger
konateľ