

Zmluva o nájme pozemku **NZ-014/2025**

uzavretá podľa ustanovení § 663 a nasl. Zákona č.40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: **Mesto Trstená**, zastúpené **PhDr.Ing. Magdalénou Zmarzlákovou**,
primátorkou mesta
Bernoláková 96/8, 028 01 Trstená
IČO 314 897
VÚB, a.s., Dolný Kubín, č. ú. IBAN SK470200000000018625332
(Ďalej len ako prenájomca)

Nájomca: **Dušan Olejka – Hostinec u Troch hodinárov**,
IČO: 41233468, Bernoláková 221/20, 028 01 Trstená,
č. živ. registra: 561-5230,
(Ďalej len ako nájomca)

I.

Základné pojmy

1.1 Sezónnym vonkajším obslužným zariadením (ďalej len „letná terasa“) sa rozumie sezónne externé rozšírenie odbytovej plochy zariadení reštauračného, kaviarenskeho, pohostinského a cukrárenského charakteru, ktoré sú zriadené v priamej väzbe na stále prevádzky na verejných priestranstvách alebo vo verejne prístupných priestoroch a plochách v meste Trstená.

1.2 Letná terasa je vymedzená plocha obslužného zariadenia určená na priamu konzumáciu na pozemku alebo nad úrovňou pozemku, na tzv. pódiu a pozostáva zo stolov, stoličiek, prekrytia, servírovacích stolíkov, prípadne oddelujúcich konštrukcií a obslužného pultu.

1.3 Prevádzkarňou na účely tejto zmluvy je nebytový priestor, zariadenie pohostinské, reštauračné, kaviarenské alebo cukrárenské zariadenie, na ktoré bolo príslušným stavebným úradom vydané právoplatné rozhodnutie za účelom užívania na obchod a služby. Zriadená letná terasa je súčasťou prevádzkarne.

1.4 Prevádzkovateľom prevádzkarne pre účely tohto nariadenia je podnikateľ, ktorý v prevádzkarni vykonáva podnikateľskú činnosť predajom tovaru alebo poskytovaním služieb.

II.

2.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, neknihovaného majetku v intraviláne mesta, parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, parcela číslo 14251/15 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3703 m², zapísaného na liste vlastníctva č. 2051.

III.

Predmet nájmu

3.1 Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu časť vyššie uvedenej nehnuteľnosti, pozemku C-KN parc.č. 14251/15 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3703 m² a to len tú časť parcely, na ktorej bude umiestnená letná terasa. Výmera prenajímanej plochy na účely letnej terasy je 35 m².

IV.

4.1 Nájomca sa zaväzuje, že uvedenú parcelu nebude užívať inak než je dohodnuté v tejto zmluve, najmä nebude nijakým spôsobom zasahovať do dlažby a nepostaví na tejto parcele trvalú stavbu a nebude narušovať prevádzkou letnej terasy nočný klud po 22:00 hodine t.j., aby expozícia hluku na obyvateľov a ich prostredie neprekročila najvyššie prípustné hodnoty.

V.

Účel nájmu

5.1 Nájomca si prenajíma časť nehnuteľnosti špecifikovaný v článku III. za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti v priestoroch letnej terasy.

5.2 Podnikateľ je povinný dodržiavať povolený prevádzkový čas letnej terasy od 10.00 do 22:00 hodine a prispôbiť činnosť prevádzkarne tak, aby sa po povolenom prevádzkovom čase hostia nezdržiavali v jeho priestoroch. Zároveň je povinný dodržiavať všetky príslušné zákonné normy.

VI.

Cena nájmu

6.1 Nájomné je vo výške 2,00 eura/m²/mesiac.

6.2 Nájomné je schválené uznesením MsZ č.127/VI/2025 zo dňa 24.júna 2025 počas doby nájmu, čo spolu predstavuje spolu sumu vo výške 420,00 (slovom: Štyristodvadsať eur). Nájomca zaplatí nájomné v termíne do 15.10.2025 do pokladne prenajímateľa alebo na účet prenajímateľa.

6.3 Nájomné vo výške 20,00 eur/mesiac schválené uznesením MsZ č.127/VI/2025 zo dňa 24.júna 2025, predstavuje nájom za umiestnené a neprevádzkované zariadenie letnej terasy aj mimo sezóny t.j. počas obdobia od 01.11.2025 do 30.04.2026.

VII.

Doba nájmu

7.1 Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú.

7.2 Doba nájmu je od uzatvorenia zmluvy do 31. októbra 2025, na užívanie časti nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. III. za účelom zriadenia prevádzkovania „letnej terasy.“

VIII.

Povinnosti nájomcu

8.1 Letná terasa nesmie prekážať riadnemu užívaniu územia, peších zón, chodníkov, komunikácií a priestorov, pohybu chodcov a obsluhu jednotlivých prevádzok, zariadení a organizácií (zásobovanie, čistenie, odvoz odpadu, apod.).

8.2 Letná terasa nesmie vytvárať prekážky pre zabezpečenie podmienok pri zásahoch v prípade nepredvídaných udalostí (požiar, rýchlá zdravotná služba a pod.).

8.3 Letná terasa musí rešpektovať mestský mobiliár (svietidlá, lavičky, smetné koše...).

8.4 Letná terasa môže byť umiestnená:

a) priamo na úrovni plochy verejného priestranstva,

b) nad úrovňou plochy verejného priestranstva na samostatnej konštrukcii pódia spravidla v maximálnej výške 200 mm.

8.5 Priestor letnej terasy môže byť bez oddelujúcich konštrukcií alebo môže byť oddelený od ostatného okolia vymedzujúcimi stĺpkami, prvkami alebo zábradlím v maximálnej výške do 1200 mm nad úrovňou odbytovej plochy. Oddelenie plochy letnej terasy môže byť vyriešené aj prvkami mobilnej zelene v keramických, betónových, antikorových alebo drevených nádobách, pričom ich výška spolu s rastlinami v nich nesmie presiahnuť 1000 mm nad úrovňou plochy verejného priestranstva. **Akékoľvek konštrukčné spojenie s dlažbou je neprípustné.**

8.6 Prekrytie sedenia môže byť riešené slnečníkmi, pevnými alebo mobilnými markízami alebo pevnými konštrukciami. Prekrytie terasy môže byť riešené nasledovne:

a) pevnou konštrukciou prekrytia z netextilných materiálov individuálne navrhnutou pre konkrétne odbytové zariadenie,

b) slnečníkmi z tkanej textílie, ktorá môže byť pogumovaná,

c) textilnou strechou (napr. celtovina, pogumovaná textília a pod.) na samostatnej demontovateľnej konštrukcii,

e) výsuvnými alebo pevnými markízami, keď obslužná terasa nadväzuje priamo na prevádzkareň,

8.7 V priestoroch letnej terasy sa zakazuje umiestňovať výčapné a iné predajné, skladovacie a pomocné zariadenia (napr. príprava nápojov, chladiace boxy, sklady, sudy, prepravky a iný prevádzkový materiál...) s výnimkou mobilných servírovacích vozíkov a stolíkov neprevyšujúcich výšku oddelujúcej konštrukcie.

8.8 Obslužné pulty je prípustné umiestňovať len v prípade, že medzi letnou terasou a prevádzkou, ku ktorej prislúcha je verejný priestor. Na letnú terasu jednej prevádzky je možné umiestniť len jeden obslužný pult.

8.9 Napojenie letnej terasy na sieť technickej infraštruktúry (voda, električka a pod.) bude riešené v minimálnom zábere tak, aby tieto neprekážali a neohrozovali pohyb chodcov a vozidiel. Sieť technickej infraštruktúry nie je prípustné umiestňovať mimo plochy letnej terasy po pozemku (napr. odpadové vody odvádzať hadicami do kanalizačnej vpuste a pod.).

8.10 Obsluha letnej terasy bude zabezpečená z objektu, v ktorom je prevádzka umiestnená.

8.11 Zázemie letných terás pre personál (sklad, šatňa, WC) a pre hostí (WC) bude v trvalej prevádzke.

8.12 Prevádzkovatelia letných terás sú povinní zabezpečiť poriadok, čistotu a estetickú úroveň v bezprostrednom okolí týchto zariadení **a zaväzujú sa poistiť predmet nájmu pre prípad zničenia alebo poškodenia.**

8.13 Mimo plochu letných terás sa zakazuje umiestňovať stoly, stoličky, sudy, vrecia s odpadkami, prepravky a iný prevádzkový materiál.

8.14 Pri umiestňovaní letnej terasy je zakázané znehodnocovať (navrátať, narúšať, rozoberať ap.) povrchy chodníkov, spevnených plôch a miestnych komunikácií.

8.15 Každá plocha záberu verejného priestranstva musí byť v súlade s priestorovým vymedzením určeným v povolení letnej terasy.

8.16 V prípade, že sú letné terasy ozvučené a aj neozvučené, je povinnosťou prevádzkovateľa zabezpečiť, aby hluk nepresiahol najvyššie prípustné hodnoty. Povinnosťou každého, kto používa alebo prevádzkuje zdroje hluku, infrazvuku a vibrácií je zabezpečiť, aby expozícia hluku na obyvateľov a ich prostredie neprekročila najvyššie prípustné hodnoty.

IX.

9.1 Porušením čo i len jednej z podmienok podľa čl. IV. ods. 4.1 a podmienok v čl. VIII. ods. 8.1 až ods. 8.16 tejto zmluvy bude dôvodom pre okamžité odstúpenie prenajímateľa od zmluvy.

X.

10.1 Nájomca môže okamžite odstúpiť od nájomnej zmluvy ak stratí oprávnenie na prevádzkovanie činnosti, ktorá je viazaná na účel tejto zmluvy.

XI.

11.1 Po skončení nájmu t.j. do 31.10.2025 je povinný nájomca odovzdať predmet nájmu do piatich dní v pôvodnom stave prenajímateľovi. Nájomca dáva týmto súhlas, aby prenajímateľ bez výzvy ak nebude „letná terasa“ do piatich dní od skončenia nájmu odstránená urobil tak sám na náklad nájomcu.

XII.

12.1 Zmluva o nájme pozemku je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach pre každú stranu po jednom vyhotovení. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že táto zmluva bude zverejnená na webovom sídle mesta Trstená

12.2 Zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné robiť len písomne po odsúhlasení oboch zmluvných strán .

V Trstenej dňa 30.06.2025

Podpísaný

podpísaný

.....
PhDr. Ing. Magdaléna Zmarzláková
primátorka mesta

.....
Dušan Olejka
za nájomcu