

**Zmluva č. 3/2020/D**  
**o nájme nehnuteľností a hnutel'ných vecí uzatvorená v zmysle zákona § 663**  
**a nasl. Občianskeho zákonníka medzi**

/ďalej v texte len „Zmluva“/

---

**I. ZMLUVNÉ STRANY**

**Prenajímateľ:**

**názov:** **Obecné kultúrne centrum,**  
**sídlo:** Nám. M. Pajdušáka 1341/50, 053 11 Smižany  
**zastúpené:** Ing. Ivanom Hudákom, riaditeľom OKC  
**IČO:** 42108071  
**DIČ:** 2023008306  
**Bankové spojenie:** Československá obchodná banka, a. s.  
**Číslo účtu IBAN:** SK76 7500 0000 0040 2782 3574

(ďalej len „prenajímateľ“)

v mene vlastníka a zriaďovateľa:

**názov** **Obec Smižany**  
**zastúpené** Mgr. Miroslavou Szitovou, PhD. starostkou obce  
**sídlo:** Nám. M. Pajdušáka 1341/50, 053 11 Smižany  
**IČO:** 00691721  
**DIČ:** 2020715554  
**IČ DPH:** SK2020715554

(ďalej len „vlastník“ alebo „zriaďovateľ“)

**Nájomca:**

**názov:** **Barmax s.r.o.**  
**sídlo:** Ružová 1057/7, 053 11 Smižany  
**zastúpené:** Bc. Jurajom Kukurom a Mgr. Zuzanou Tkáčovou  
**IČO:** 51753731  
**DIČ:** 2120778286  
**bankové spojenie:** Tatra banka a. s.  
**číslo účtu IBAN:** SK49 1100 0000 0029 4705 7017

(ďalej len „nájomca“)

**II. ÚVODNÉ USTANOVENIA**

1. Výlučným vlastníkom predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III Zmluvy je v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov Obec Smižany.
2. Predmet nájmu špecifikovaný v čl. III. Zmluvy, bol zverený do správy prenajímateľa, ktorý je príspevkovou organizáciou obce Smižany.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený uzavrieť túto Zmluvu za podmienok uvedených ďalej v tejto Zmluve.

### III. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom Zmluvy je odplatné dočasné prenechanie predmetu nájmu do užívania nájomcovi.
2. Predmetom prenájmu sú:
  - a) nebytové priestory nachádzajúce sa v budove kaštieľa v Smižanoch postavenej na parcele č. C–KN 1043/14, na Tatranskej ulici, súp. č. 302, orientačné č. 105,
  - b) časť pozemku parcela registra „C“ číslo 1043/15 o výmere 90 m<sup>2</sup> – spevnená vydláždená plocha tak ako je znázornená v prílohe č. 2 tejto Zmluvy
    - predmet nájmu podľa písm. a). a b). je evidovaný na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálny odbor, pre k.ú. Smižany, obec Smižany, okres Spišská Nová Ves
  - c) súbor hnutelných vecí, ktoré tvoria vybavenie nebytových priestorov podľa písm. a) - kaviarne, tak ako sú zadefinované v prílohe č. 3 návrhu nájmovej zmluvy, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou týchto obchodných podmienok.

/súhrnne predmet nájmu podľa písm. a) až c) ďalej len „**Predmet nájmu**“/

3. Nebytové priestory podľa bodu 1. písm. a) sú o výmere 143,18 m<sup>2</sup> (miestnosť č. 1.23 – 6,68 m<sup>2</sup>, miestnosť č. 1.22 – 4,57 m<sup>2</sup>, miestnosť č. 1.20 – 1,94 m<sup>2</sup>, miestnosť č. 1.21 – 1,94 m<sup>2</sup>, miestnosť č. 1.24 – 33,44 m<sup>2</sup>, miestnosť č. 1.25 – 11,09 m<sup>2</sup>, miestnosť č. 1.26 – 37,88 m<sup>2</sup>, sociálne zariadenie – 37 m<sup>2</sup>, zavesenie 2x – 8,64 m<sup>2</sup>) v objekte kaštieľa v Smižanoch na ul. Tatranskej 105 s poskytnutím služieb spojených s nájmom. Situačný náčrt predmetu nájmu podľa bodu 2. písm. a) tejto Zmluvy tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
4. Spolu s exteriérovou vydláždenou spevnenou plochou podľa bodu 1 písm. b) o výmere 90 m<sup>2</sup>, ktorá bude využívaná sezónne v mesiacoch máj – september vrátane, predstavuje výmera predmetu nájmu podľa bodu 2 písm. a) a b) týchto Podmienok 233,18 m<sup>2</sup>.
5. Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom podnikateľskej činnosti – prevádzkovanie kaviarne.
6. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa dať Predmet nájmu do podnájmu.

### IV. DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od **1. 9. 2020** a končí **31. 8. 2021**.
2. Nájom Predmetu nájmu môže skončiť:
  - a) písomnou dohodou medzi Zmluvnými stranami s uvedením dňa zániku nájmu, alebo
  - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa,
  - c) uplynutím doby na ktorú bol dojednaný, alebo
  - d) odstúpením od Zmluvy niektorou zo Zmluvných strán zo zákonných dôvodoch.
3. Prenajímateľ je oprávnený dať nájomcovi výpoveď zo Zmluvy, ak
  - a) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu najmä tým, že je o viac ako jeden mesiac v omeškaní so zaplatením nájmovej alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Pred ukončením Zmluvy výpoveďou z dôvodu podľa predchádzajúcej vety pošle prenajímateľ nájomcovi výzvu na odstránenie porušovania Zmluvy s primeranou lehotou na nápravu,
  - b) Nájomca dal Predmet nájmu do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa,
  - c) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu dohodnutým podľa tejto Zmluvy,
  - d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s Predmetom nájmu, resp. s budovou, v ktorej sa nachádza, naložiť tak, že Predmet nájmu nemožno užívať, alebo ak Predmet nájmu alebo

budova, v ktorej sa nachádza, vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno Predmet nájmu alebo budovu najmenej počas šiestich mesiacov užívať.

4. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi Predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, nájomca je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky svoje veci.
6. Túto Zmluvu nie je možné ukončiť čiastočne, t.j. len vo vzťahu k niektorému predmetu nájmu. Ukončením Zmluvy vo vzťahu k niektorému z Predmetu nájmu sa Zmluva zrušuje ako celok.

## V. NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY

1. Výška nájomného je medzi Zmluvnými stranami dohodnutá nasledovne :
  - a) Za predmet nájmu podľa čl. III bod 2 písm. a) vo výške **284,50 eur/mesačne**
  - b) Za predmet nájmu podľa čl. III bod 2 písm. b) vo výške **37,50 eur/mesačne**
  - c) Za predmet nájmu podľa čl. III bod 2 písm. c) vo výške **180,00 eur/mesačne**
2. Okrem nájomného bude nájomca znášať náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III ods. 1 písm. a) vo výške podľa skutočnej spotreby energií. Službami spojenými s užívaním predmetu nájmu sú dodávka vody, elektrickej energie a tepla.
3. Skutočná spotreba vody, elektrickej energie a tepla v predmete nájmu – nebytovom priestore bude stanovená na základe odpočtu podružných meradiel pre predmet nájmu. Meranie a vyúčtovanie spotreby elektriny a vody v predmete nájmu podľa čl. III ods. 2 písm. a) bude vykonané každý kalendárny štvrtrok príslušného kalendárneho roka. Na základe skutočnej spotreby bude prenajímateľom vystavená faktúra, ktorú nájomca uhradí do 14 dní od vystavenia faktúry.

Počiatočný stav:

elektromera: ..... kWh  
vodomera: ..... m<sup>3</sup>
4. Nájomné mesačne v súhrnnej výške **502 eur** (slovom: päťstodva eur) sa uhrádza formou prevodného príkazu z účtu nájomcu na účet prenajímateľa IBAN: SK76 7500 0000 0040 2782 3574 najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca.
5. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného alebo ceny služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, vzniká Prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Popri nároku na zmluvnú pokutu má prenajímateľ nárok na náhradu škody v plnej výške.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi peňažnú zábezpeku vo výške 1 000 eur (slovom: jedentisíc eur), ktorá slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, z dôvodu spôsobenej škody na Predmete nájmu alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami prenajímateľa voči nájomcovi súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu. Peňažná zábezpeka bola uhradená pred podpisom tejto Zmluvy.
7. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote 10 dní odo dňa jej doručenia doplniť peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s bodom 6. tohto článku Zmluvy.
8. Po skončení nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr v lehote do 15 dní od kedy nájomca vypratal

Predmet nájmu a vysporiadal s prenajímateľom nároky súvisiace s nájomným vzťahom. Ustanovením prvej vety tohto bodu však nie je dotknuté právo prenajímateľa zadržať primeranú časť zo zábezpeky, prípadne aj zábezpeku v plnej výške, do doby kým bude prenajímateľovi známe konečné vyúčtovanie energií spojených s užívaním Predmetu nájmu.

## **VI. PRÁVA A POVINNOSTI**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje
  - a) odovzdať Predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave,
  - b) písomne upozorniť na prípadné nedostatky plnenia nájmovej zmluvy a vyzvať nájomcu na nápravu.
2. Nájomca sa zaväzuje:
  - a) prenajatý majetok užívať a spravovať so starostlivosťou riadneho hospodára len k účelu uvedenému v tejto Zmluve,
  - b) akékoľvek úpravy účelovej povahy a drobné opravy vyvolané užívaním vo vnútri nebytového priestoru, ktorý je predmetom nájmu, zabezpečiť na svoje náklady a len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Po skončení nájmu úpravy nájmu podľa pokynov a v rozsahu určenom prenajímateľom odstrániť na vlastný náklad,
  - c) dodržiavať predpisy BOZP a PO,
  - d) v prípade ukončenia nájmu odovzdá nebytové priestory v takom stave ako ich prevzal, odovzdanie sa uskutoční zápisnične,
  - e) zriaďovať predmety potrebné výlučne pre svoju činnosť (firemná tabuľa, reklama, propagácia, pútače, signalizácia a pod.) na vlastné náklady vrátane opráv a údržby a ich umiestnenie na/v Predmete nájmu alebo inom majetku prenajímateľa realizovať až na základe súhlasu prenajímateľa,
  - f) umožniť prenajímateľovi periodické prehliadky predmetu nájmu aj za účelom zistenia jeho užívania v zmysle tejto zmluvy,
  - g) udržiavať čistotu prístupových ciest v letnom i zimnom období (zametanie chodníka, v zime odpratávanie snehu),
  - h) nájomca je povinný byť súčinný pri obecných akciách (príprava volieb, resp. rôzne podujatia, ktoré sú vykonávané obcou a obecným kultúrnym centrom),
  - i) prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi obecné akcie minimálne 14 dní vopred,
  - j) nahradiť prenajímateľovi prípadnú náhradu škody vzniknutú v spojení s touto Zmluvou.

## **VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Všetky zmeny tejto zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku k nej a odsúhlasené oboma zmluvnými stranami. Akékoľvek ústne dohody sú neplatné.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá strana dostane po jednom.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že prejav ich vôle je slobodný, vážny, zrozumiteľný a určitý, zmluva nebola uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, so Zmluvou sa oboznámili a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

Prílohy:

1. Situačný náčrt predmetu nájmu podľa čl. III ods. 2 písm. a)
2. Situačný náčrt predmetu nájmu podľa čl. III ods. 2 písm. b)
3. Zoznam huteľných vecí, ktoré sú predmetom nájmu podľa čl. III ods. 2 písm. c)

V Smižanoch dňa 26. 08. 2020

---

Prenajímateľ:  
Ing. Ivan Hudák  
riaditeľ OKC

---

Nájomca:  
Bc. Juraj Kukura  
konateľ, Barmax s.r.o.

---

Vlastník a zriaďovateľ  
Mgr. Miroslava Szitová, PhD.  
starostka obce