

Zmluva č. 1/2021/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: **Martina Olejníková**
sídlo: Nálepková 1317/3
zastúpené: Martinou Olejníkovou
IČO: 53568486
DIČ:
bankové spojenie: mBank a. s.
číslo účtu IBAN: SK42 8360 5207 0042 0541 7828

(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 m² – 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 huteľných 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 2. písm. a) sú o výmere **160,15 m²** (miestnosť č. 1.04 – 8,77 m², miestnosť č. 1.05 – 2,25 m², miestnosť č. 1.06 – 2,44 m², miestnosť č. 1.07 – 1,31 m², miestnosť č. 1.08 – 2,40 m², miestnosť č. 1.09 – 2,45 m², miestnosť č. 1.10 – 1,89 m², miestnosť č. 1.11 – 1,08 m², miestnosť č. 1.12 – 3,45 m², miestnosť č. 1.13 – 3,81 m², miestnosť č. 1.14 – 1,27 m², miestnosť č. 1.15 – 1,27 m², miestnosť č. 1.16 – 3,00 m², miestnosť č. 1.17 – 1,57 m², miestnosť č. 1.18 – 23,98 m², miestnosť č. 1.19 – 2,80 m², miestnosť č. 1.20 – 1,94 m², miestnosť č. 1.22 – 4,57 m², miestnosť č. 1.23 – 6,68 m², miestnosť č. 1.24 – 33,44 m², miestnosť č. 1.25 – 11,90 m², miestnosť č. 1.26 – 37,88 m²) v objekte kaštieľa v Smižanoch na ul. Tatranskej 105 s poskytnutím služieb spojených s nájmom. Situačný nákras predmetu nájmu podľa bodu 1. písm. a) týchto Podmienok tvorí prílohu č. 1 návrhu nájmovej zmluvy, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou týchto obchodných podmienok.
4. Spolu s exteriérovou vydláždenou spevnenou plochou podľa bodu 2 písm. b) o výmere **90 m²**, ktorá bude využívaná sezónne v mesiacoch máj – september vrátane, predstavuje výmera predmetu nájmu podľa bodu 2 písm. a) a b) týchto Podmienok **250,15 m²**.
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 **7. 10. 2021** a končí **30. 9. 2023**.
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 vypratáť 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 **355,55 eur/mesačne**
 - b) Za predmet nájmu podľa čl. III bod 2 písm. b) vo výške **40,00 eur/mesačne**
(úhrada len v mesiacoch kedy sa predmet nájmu podľa čl. III bod 2 písm. b) využíva, teda máj – september vrátane)
 - c) Za predmet nájmu podľa čl. III bod 2 písm. c) vo výške **160,00 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.

Spotreba tepla v predmete nájmu – nebytovom priestore a vodné a stočné v sociálnych zariadeniach bude stanovená nasledovne:

- vykurovanie ročne	160,15 m ²	x	12,9500 €/m ²	=	2 073,94 €
- vodné a stočné WC ročne	25 m ³	x	2,6133 €/m ³	=	62,33 €

Spolu ročne **2 136,27 €**

Spolu mesačne **178,02 €**

Počiatočný stav:

elektromera: kWh

vodomera: m³

4. Nájomné mesačne:
v súhrnnej výške (október – apríl) **3 608,85 eur** (slovom: tritisícšesťstoosem 85/100 eur),
v súhrnnej výške (máj – september) **2 777,75 eur** (slovom: dvetisícšesťdesiat
sedem 75/100 eur),
sa uhradza 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 nájomnej zmluvy a vyzvať nájomcu na
nápravu,
 - c) zabezpečiť odvoz komunálneho odpadu.
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) nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia
a bezpečnosti pri práci, zaväzuje sa vo všetkých ním užívaných priestoroch dodržiavať platné
predpisy a normy súvisiace s požiarnou ochranou a hygienické predpisy. Je povinný udržiavať
v nich čistotu a poriadok.,
 - 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,
- k) nájomca je povinný na svoje náklady zaistiť upratovanie prenajatých a spoločných priestorov.

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 hnutel'ných vecí, ktoré sú predmetom nájmu podľa čl. III ods. 2 písm. c)

V Smižanoch dňa 4. 10. 2021

Prenajímateľ:
Ing. Ivan Hudák
riaditeľ OKC

Nájomca:
Martina Olejníková

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