

**CEZ /2022
NÁJOMNÁ ZMLUVA**

uzatvorená v súlade s § 663 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
(Občiansky zákonník)
a zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších
predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Názov: EFEKT PLUS, a. s.
Sídlo: Plavisko 7, 034 01 Ružomberok
V zastúpení: Jozef Pochyba – predseda predstavenstva
IČO: 36 380 172
IČO DPH: SK2020124359
Zápis v registri: Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Žilina,
oddiel: Sa, vložka č. 10095/L

Číslo účtu:
Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT/BIC:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: Mesto Ružomberok
Sídlo: Námestie A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok
V zastúpení: MUDr. Igorom Čomborom, PhD., primátorom mesta
IČO: 00 315 737
DIČ: 2021339265
samostatný územný samosprávny celok zriadený zákonom SNR
č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov;

Číslo účtu:
Bankové spojenie:
IBAN:
BIC:

(ďalej len „nájomca“)

(nájomca a prenajímateľ spolu aj ako „zmluvné strany“)

sa v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a na základe rozhodnutia **Primátora mesta Ružomberok zo dňa 02.05.2022** v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12, platné od 31.12. 2021 a účinné od 01.01. 2022 dohodli na nasledujúcom znení tejto zmluvy:

**Článok I.
Úvodné ustanovenia**

1. Prenajímateľ je v celosti výlučným vlastníkom nasledujúcich nehnuteľností:

- **stavba súpisné číslo 5670, or. č. 7**, druh stavby budova obchodu a služieb, popis stavby – polyfunkčná budova, postavená na pozemkoch KNC parc. č. 311/8 o výmere 517 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, KNC parc. č. 311/9 o výmere 81 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, KNC parc. č. 311/10 o výmere 842 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, KNC parc. č. 311/15 o výmere 882 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria evidované na LV č. 5669, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom, pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za podmienok v tejto zmluve uvedených **za účelom** využívania stavby ako „**Galérie súčasného umenia**“.
 3. Nájomca nesmie počas trvania nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zmeniť účel nájmu.
 4. Primátor mesta Ružomberok **Rozhodnutím primátora mesta Ružomberok zo dňa 02.05.2022**, rozhodol na základe ustanovenia § 24 ods. 8 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12 o nájme časti stavby ako „Galérie súčasného umenia.“
 5. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy ani iné právne vady, ktoré by bránili využitiu predmetu nájmu na dohodnutý účel.

Článok II. Predmet nájmu

1. **Predmetom tejto nájomnej zmluvy sú**
 - **nebytové priestory o výmere 500 m² nachádzajúce sa na 1. poschodí stavby súpisné číslo 5670, or. č. 7**, druh stavby budova obchodu a služieb, popis stavby – polyfunkčná budova, postavená na pozemkoch KNC parc. č. 311/8 o výmere 517 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, KNC parc. č. 311/9 o výmere 81 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, KNC parc. č. 311/10 o výmere 842 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, KNC parc. č. 311/15 o výmere 882 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria evidované na LV č. 5669, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom, pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok, pozostávajúce z miestnosti **galérie súčasného umenia** – o výmere 325 m², chodby o výmere 100 m² a WC o výmere 75 m²

(ďalej len „**predmet nájmu**“).
2. Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 5669, a snímka z mapy tvoria prílohu tejto zmluvy.
3. **Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva za odplatu nájomcovi predmet nájmu uvedený v ods. 1. tohto článku do užívania a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu určenú v článku III. tejto zmluvy.**
4. Po nadobudnutí účinnosti tejto nájomnej zmluvy vznikne nájomcovi právo nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel uvedený v bode 2. čl. I. tejto zmluvy.
5. **Nájomca vyhlasuje, že prenajímateľ odovzdal predmet nájmu, a to nehnuteľnosť uvedenú v čl. II. ods.1. v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.**
6. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu si pred uzatvorením zmluvy osobne obhliadol a predmet nájmu mu je dobre známy a potvrdzuje spôsobilosť predmetu nájmu pre užívanie nájomcom dohodnutým spôsobom.
7. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to len za rovnakým účelom, ako je uvedený v bode 2. čl. I. tejto zmluvy.

Článok III. Nájomné

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a v súlade s Rozhodnutím primátora mesta Ružomberok zo dňa 2.5.2022 a v súlade s § 8 platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12 **v celkovej konečnej výške nájmu 40 000 EUR (slovom: štyridsaťtisíc EUR) /za dobu účinnosti zmluvy/ za celý predmet nájmu.**
2. Prenajímateľ si DPH voči nájomcovi neuplatňuje. Nájomca sa zaväzuje v zmysle tejto zmluvy zaplatiť prenajímateľovi vyššie dojednané nájomné a to jednorázovo na základe vystavenej faktúry.

3. Platba nájomcu sa považuje za uhradenú momentom pripísania príslušnej sumy na účet prenajímateľa.

Článok IV.

Náklady za služby spojené užívaním predmetu nájmu

1. Všetky náklady (ďalej len prevádzkové náklady) spojené s užívaním predmetu sú zahrnuté v cene nájomného, uvedeného v článku III. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je popri vyššie vedených prevádzkových nákladoch povinný uhrádzať aj koncesionárske poplatky v zmysle zákona č. 212/1995 Z.z. o koncesionárskych poplatkoch a o zmene zákona č. 468/1991 Zb. o prevádzkovaní rozhlasového a televízneho vysielania v znení neskorších predpisov, prípadne iné platby a poplatky, úhrada ktorých je spojená s užívaním predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy, ako aj poplatky za odvoz komunálneho odpadu v zmysle zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje riadne a včas plniť všetky záväzky voči dodávateľom energií a služieb spojených s nájmom, inak zodpovedá nájomcovi za vzniknutú škodu.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) odovzdať predmet nájmu špecifikovaný v čl. II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel a v takom ho aj udržiavať počas celej doby nájmu,
- b) vykonávať pravidelnú kontrolu a vyhodnocovanie stavu predmetu nájmu, najmä vykonávať kontrolu predmetu nájmu z hľadiska protipožiarnej prevencie a informovanie prenajímateľa o potrebe vykonania revízií a skúšok, vykonávať kontrolu predmetu nájmu z hľadiska bezpečnosti práce na náklady nájomcu a bezodkladne informovať prenajímateľa o všetkých podstatných skutočnostiach, týkajúcich sa prenajatej nehnuteľnosti podľa tejto zmluvy,
- c) v prípade poškodenia alebo zničenia predmetu nájmu akoukoľvek udalosťou, porúch alebo havarijného stavu, je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť prenajímateľovi a podľa charakteru udalosti tiež orgánom polície a požiarnej ochrany, pričom v prípade živelných pohrôm znáša každá strana svoje škody,

2. Nájomca sa zaväzuje:

- a) hospodárne užívať prenajatý majetok, chrániť ho pred poškodením alebo zničením,
- b) využívať predmet nájmu na účel dohodnutý podľa tejto zmluvy a užívať ho spôsobom primerane jeho povahe a účelovému určeniu,
- c) stavebné úpravy a všetky zmeny predmetu nájmu konzultovať s prenajímateľom a na ich realizáciu si vopred vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa, a to minimálne 14 dní pred ich zahájením,
- d) uhradiť v dohodnutom termíne cenu za nájom,
- e) užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby neboli porušované a aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb v predmete nájmu,
- f) umožniť prenajímateľovi na jeho písomnú žiadosť vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly stavu prenajatého majetku. V prípade mimoriadnych udalostí, kedy by bezprostredne hrozilo nebezpečenstvo ohrozenia života, zdravia a majetku, je prenajímateľ oprávnený k vstupu do predmetu nájmu aj bez súhlasu nájomcu, ale len na nevyhnutný čas,
- g) nájomca je povinný pri vykonávaní činnosti na predmete nájmu a v predmete nájmu, ako aj pri plnení povinností z tejto zmluvy *dodržiavať* platné právne, technické, technologické a iné právne predpisy a normy a predpisy v oblasti bezpečnosti pri práci, ochrany zdravia a hygieny, požiarnej ochrany a ochrany majetku a iné predpisy. Zmluvné strany sa dohodli, že úlohy v oblasti požiarnej ochrany a prevencie pred požiarmi a celkového zabezpečenia priestorov bude vykonávať prenajímateľ.

Článok VI. Úpravy a zmeny predmetu nájmu

1. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy predmetu nájmu, ktoré podliehajú oznamovacej povinnosti alebo vydaniu stavebného povolenia podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj iné stavebné úpravy a zmeny v prenajímaných priestoroch len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pričom prenajímateľ je povinný na takto podanú žiadosť nájomcu odpovedať do 10 kalendárnych dní od jej doručenia, inak bude mať nájomca za to, že prenajímateľ so žiadosťou nájomcu súhlasí.
2. Nájomca v písomnej žiadosti podľa článku VI. ods. 1 uvedie, či sa zaväzuje na úhradu nákladov spojených s požadovanými stavebnými úpravami a akým spôsobom budú nájomcovi refundované.

Článok VII. Doba trvania zmluvy, ukončenie zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, a to od 12.5.2022 do 31.12.2022**
2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že nájomnú zmluvu je možné ukončiť:
 - 2.1. dohodou zmluvných strán dňom nadobudnutia účinnosti dohody, prípadne ku dňu uvedenému v dohode,
 - 2.2. výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany s výpovednou lehotou 3 mesiace, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - 2.3. odstúpením od zmluvy z dôvodov a za podmienok stanovených v príslušných ustanoveniach zákona alebo z dôvodov uvedených v tejto zmluve.

Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán, okrem nárokov zmluvných strán, ktoré sa stali splatnými za trvania zmluvy (najmä nárok na náhradu škody, na zaplatenie zmluvnej pokuty a úrokov z omeškania).

V prípade odstúpenia od zmluvy zostáva prenajímateľovi právny nárok na alikvotnú časť nájomného podľa tejto zmluvy za obdobie užívania predmetu nájmu nájomcom do odstúpenia od zmluvy.
- a. **Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť** v prípade, ak,
 - prenajímateľ počas trvania platnosti tejto zmluvy svojim správaním voči predmetu nájmu alebo nájomcovi znemožňuje naplnenie účelu podľa podmienok v tejto zmluve dohodnutých a nájomca vyzval prenajímateľa písomnou formou, aby sa prenajímateľ takéhoto konania zdržal,
 - prenajaté priestory nebudú vhodné alebo spôsobilé na užívanie za dohodnutým účelom,
 - prenajímateľ poruší ktorúkoľvek inú povinnosť uvedenú v tejto zmluve a nevykoná nápravu v dodatočnej lehote, určenej prenajímateľom.
 - sa nájomca rozhodne nezrealizovať svoj zámer „Galérie súčasného umenia“ v prenajatých priestoroch,
- b. **Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť** v prípade, ak:
 - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým v tejto zmluve
 - nájomca je v omeškaní s platením ceny nájmu o viac ako 60 dní odo dňa splatnosti nájomného a prenajímateľ ho vyzval písomnou formou na nápravu,
 - nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenechal predmet nájmu do výpožičky alebo vykonal inú dispozíciu s predmetom nájmu v rozpore s podmienkami uvedenými v tejto zmluve,
 - nájomca prenechal predmet nájmu do podnájmu v rozpore s podmienkami uvedenými v tejto zmluve,
 - nájomca počas platnosti zmluvy užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi na predmete nájmu vzniká škoda alebo mu hrozí vznik škody,

- nájomca poruší ktorúkoľvek inú povinnosť uvedenú v tejto zmluve a nevykoná nápravu v dodatočnej lehote, určenej prenajímateľom.
3. Nájomca je povinný do 3 dní od skončenia nájomnej zmluvy vrátiť predmet nájmu v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 4. Zmluvné strany sa zaväzujú uhradiť preukázateľnú škodu, ktorá vznikne druhej zmluvnej strane v prípade nedodržania podmienok uvedených v tejto zmluve, ako aj porušením zákona a iných právnych predpisov.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prejavujú vôľu uzavrieť zmluvu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka o zmluvnom type. Pokiaľ nie je v zmluve dohodnuté inak, riadia sa ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán Obchodným zákonníkom.
2. Zmluva sa vyhotovuje v 3 vyhotoveniach, pre prenajímateľa jedno vyhotovenie a pre nájomcu dve vyhotovenia totožného znenia.
3. Táto zmluva sa povinne zverejňuje v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka a podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení platných právnych predpisov. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy na web stránke nájomcu a v CRZ.
4. **Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.**
5. Zmluva sa môže meniť a dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
6. Prenajímateľ nie je oprávnený postúpiť svoje práva, nároky, pohľadávky alebo povinnosti či záväzky z tejto zmluvy na iný subjekt.
7. Zmluvné strany súhlasia so spracovaním, zhromažďovaním, zaznamenávaním a uchovávaním ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve a jej prílohách v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
8. Všetky nároky a úkony vyplývajúce z tejto zmluvy musia byť voči druhej zmluvnej strane uplatnené písomne doporučeným listom alebo odovzdané osobne.
9. Povinnosť zmluvných strán doručiť písomnosť sa splní, len čo druhá zmluvná strana písomnosť prevezme alebo len čo ju poštový podnik vráti odosielateľovi ako nedoručiteľnú, alebo ak doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím adresáta. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát prijatie písomnosti odmietne. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na adresu sídla zmluvnej strany.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť pre tento právny úkon nie je obmedzená, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej a vážnej vôle, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že zmluvu si pred podpisom pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Ružomberku, dňa1.0.-05-2022

Za prenajímateľa:

V Ružomberku, dňa1.0 -05- 2022

Za nájomcu:

Jozef Pochyba
Predseda predstavenstva

MUDr. Igor Combor, PhD.
Primátor mesta