

20240664

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Zákona 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:

1/

Názov:

KULTÚRNY DOM Andreja Hlinku, a.s.

Sídlo:

A. Bernoláka 1, 034 01 Ružomberok

IČO:

36 010 456

V zast:

Miroslav Kerdík- člen predstavenstva

Ján Kuráň- predseda predstavenstva

spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina , oddiel : Sa, vložka č. 394/L

(ďalej ako „**Prenajímateľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

2/

Názov:

Mesto Ružomberok

Sídlo:

Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok

IČO:

00315737

DIČ:

2021339265

V zast.:

Ľubomír Kubáň, primátor mesta

Samostatný územný samosprávny celok zriadený zákonom SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení
v znení neskorších predpisov

(ďalej ako „**Nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spolu Nájomca a Prenajímateľ ako „**Zmluvné strany**“ v príslušnom gramatickom tvare)

uzatvárajú túto Nájomnú zmluvu (ďalej ako „**Zmluva**“) v nasledovnom znení:

1. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

1.1. Prenajímateľ je výlučný vlastník v podiele 1/1 nebytového priestoru č.6- zariadenie kultúrne a osvetové vo vchode 1, na prízemí, nachádzajúceho sa v stavbe súpisné číslo 1397 (popis stavby kultúrny dom A.Hlinku), stavba postavená na pozemku CKN parc.č. 956/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1999m² a pozemku a CKN parc.č. 955, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1384m², a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom o veľkosti 419769/1015636-ín, zapísaných na liste vlastníctva č. 14611 pre obec a okres Ružomberok, k.ú. Ružomberok, vedený Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor

- Nebytový priestor pozostáva z : miestnosť č. 105 Chodba 33,90 m², miestnosť č. 111 Foyer

98,13 m2, miestnosť č. 112 Bufet 10,16 m2 miestnosť č. 113 Hľadisko 172,40 m2, miestnosť č. 114 Javisko 102,07 m2, miestnosť č. 115 Chodba 48,97 m2, miestnosť č. 116 Minigaléria 152,26 m2, označené ako priestory Kina o celkovej výmere **617,89 m2** a 1. poschodie, miestnosť č. 301 Schodisko 49,06 m2, miestnosť č. 302 Foyer 113,13 m2, miestnosť č. 303 Predsálie 159,49 m2, miestnosť č. 306 Sála 557,56 m2, miestnosť č. 316 Chodba 20,82 m2, miestnosť č. 317 Predsieň 2,35 m2, miestnosť č. 318 WC a umývadlo 2,72 m2, miestnosť č. 319 Šatňa 22,00 m2, miestnosť č. 320 Umyváreň 5,68 m2, miestnosť č. 321 Predsieň 3,01 m2, miestnosť č. 322 WC 2,73 m2, miestnosť č. 323 Šatňa 21,92 m2, miestnosť č. 324 Umyváreň 5,22 m2, miestnosť č. 325 Chodba 29,61 m2, miestnosť č. 342 Javisko 125,36 m2, označené ako priestory Veľkej dvorany o celkovej výmere **1120,66 m2**. Celková výmera priestorov **1738,55 m2**.

(ďalej len „Predmet nájmu“ alebo „Nehnuteľnosť“).

2. PREDMET ZMLUVY

- 2.1 Predmetom tejto Zmluvy je Nehnuteľnosť uvedená v čl. 1. bod 1.1. tejto Zmluvy (ďalej len „Predmet nájmu“).
- 2.2 Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva za odplatu uvedenú v čl. 3 tejto Zmluvy Nájomcovi Nehnuteľnosť uvedenú v čl. 1. bod 1.1. tejto Zmluvy a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné určené v článku 3. tejto Zmluvy.
- 2.3 Právo prenajímateľa nakladať s Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy bolo preukázané informatívnym výpisom z listu vlastníctva č. 14611, vedeným Okresným úradom Ružomberok-katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok .
- 2.4 Po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy vznikne Nájomcovi právo užívať Predmet nájmu.
- 2.5 Nájomca je oprávnený na základe tejto Zmluvy užívať Predmet nájmu za účelom jeho využívania podľa potrieb Nájomcu.
- 2.6 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu inému subjektu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

3. NÁJOMNÉ

- 3.1 Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške nájmu 1 € za celý rok trvania nájmu, ktoré Nájomca uhradí Prenajímateľovi v termíne do 31.3. príslušného roka, za ktorý sa platí nájom. Nájomca je povinný uhradiť nájomné za rok 2024 v alikvótnej výške za dobu užívania Predmetu nájmu od uzatvorenia tejto Zmluvy, a to do konca kalendárneho mesiaca v ktorom bola táto Zmluva uzatvorená.
-

4. DOBA NÁJMU

4.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu **na dobu neurčitú**.

5. SKONČENIE NÁJMU

5.1 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Nájomnú zmluvu je možné ukončiť:

- (a) **Dohodou** zmluvných strán, a to dňom nadobudnutia účinnosti dohody, prípadne ku dňu uvedenému v dohode,
- (b) **Výpoveďou** ktorejkoľvek zmluvnej strany bez udania dôvodu s 30-dňovou výpovednou dobou. Výpovedná doba začína plynúť dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- (c) **Odstúpením** od Zmluvy z dôvodov a za podmienok stanovených v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka 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.

V prípade odstúpenia od zmluvy zostáva prenajímateľovi právny nárok na nájomné podľa tejto zmluvy za obdobie užívania predmetu nájmu nájomcom do odstúpenia od zmluvy, pričom prenajímateľ je oprávnený ponechať si nájomné dovtedy uhradené za užívanie predmetu nájmu nájomcom na základe tejto zmluvy.

Ca) Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:

- prenajímateľ počas trvania platnosti tejto zmluvy svojím správaním voči predmetu nájmu alebo nájomcovi znemožňuje naplnenie účelu podľa podmienok v tejto zmluve dohodnutých.
- nebude realizovať stavebné úpravy predmetu nájmu

Cb) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy 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,
- nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenechal predmet nájmu do podnájmu, výpožičky alebo vykonal inú dispozíciu s predmetom nájmu v rozpore s podmienkami uvedenými v tejto zmluve,

(d) Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená od zmluvy odstúpiť, ak:

- predmet nájmu sa bez zavinenia odstupujúcej zmluvnej strany stane nespôsobilým na užívanie na dohodnutý účel.

6. OSOBITNÉ DOJEDNANIA

6.1 Počas trvania nájomného vzťahu je Prenajímateľ povinný znášať všetky náklady spojené s vlastníctvom a užívaním Predmetu nájmu, celkové náklady na údržbu a prevádzkovanie Predmetu nájmu.

6.2 Nájomca vyhlasuje, že Prenajímateľ ako vlastník Nehnuteľnosti je i naďalej oprávnený užívať predmet nájmu. Zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvorenie tejto zmluvy nie je prekážkou vo výkone

činnosti Prenajímateľa v Predmete nájmu.

- 6.3 Prenajímateľ súhlasí s realizáciou stavebných úprav, ako aj s podstatnými zmenami na Predmete nájmu a za týmto účelom so vstupom a prácami na dotknutých Nehnuteľnostiach. Prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi „iné právo k pozemkom a stavbe“ podľa ustanovenia §139 ods.1 písm a) zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších právnych predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy a aj podstatné zmeny na Predmete nájmu, pričom sa Prenajímateľ zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť.
- 6.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený požadovať od Prenajímateľa úhradu nákladov vynaložených na stavebné úpravy predmetu nájmu alebo inú protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci vykonanými stavebnými úpravami resp. vydanie bezdôvodného obohatenia alebo iné s tým súvisiace alebo podobné plnenie, a to ani po skončení nájmu týkajúce sa prípadných budúcich stavebných úprav vykonaných Nájomcom na predmete nájmu
- 6.5 Mesto Ružomberok je 100% akcionárom Kultúrneho domu Andreja Hlinku, a.s.. Nájomca, t.j. Mesto Ružomberok má v úmysle vykonať na Predmete nájmu stavebné úpravy, ktorými dôjde k zhodnoteniu Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa v tejto súvislosti dohodli, že v prípade zhodnotenia Predmetu nájmu Nájomcom sa hodnota, o ktorú sa Predmet nájmu zhodnotil použije ako hodnota na zvýšenie základného imania Kultúrneho Domu Andreja Hlinku, a.s..

7. DORUČOVANIE PÍSMONOSTÍ

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky nároky a úkony vyplývajúce z tejto Zmluvy musia byť voči druhej zmluvnej strane uplatnené písomne doporučeným listom alebo odovzdané osobne. Doručovanie na účely tejto Zmluvy sa bude vykonávať na adresy zmluvných strán uvedených v záhlaví tejto Zmluvy.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa zásielka/ písomnosť vráti z pošty ako neprevzatá, nedoručiteľná, alebo ak doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím konania adresáta, resp. adresát odmietne písomnosť prevziať považuje sa za doručenie dňom nasledujúcim po dni jej vrátenia odosielateľovi.

8. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Meniť alebo dopĺňať obsah tejto Zmluvy je možné len na základe písomného súhlasu zmluvných strán formou písomných dodatkov, ktoré budú riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
- 8.2 Pokiaľ sa ukáže, že už pri vzniku tejto Zmluvy, alebo kedykoľvek neskôr bolo ktorékoľvek z jej ustanovení neplatné, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení Zmluvy. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
-

- 8.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že im nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by spôsobovali neplatnosť tejto Zmluvy.
- 8.4 Táto zmluva je vypracovaná v 5 vyhotoveniach (origináloch), z toho 3 vyhotovenia sú určené pre nájomcu a dva vyhotovenia sú určené pre prenajímateľa.
- 8.5 Zmluvné strany po prečítaní tejto Zmluvy zhodne vyhlásili, že táto obsahuje ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, že nebola uzavretá v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

Za nájomcu:

V Ružomberku dňa 16.12.2024

Za prenajímateľa:

V Ružomberku, dňa 16.12.2024

Ľubomír Kubáň, primátor mesta
Mesto Ružomberok

Ján Kuráň- predseda predstavenstva
KULTÚRNY DOM Andreja Hlinku, a.s.

Miroslav Kerdík - člen predstavenstva
KULTÚRNY DOM Andreja Hlinku, a.s.



Námestie A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 315 737
zastúpené Ľubomírom Kubáňom, primátorom mesta

samostatný územný samosprávny celok zriadený zákonom č. 369/1990 Zb.
o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

ROZHODNUTIE primátora mesta Ružomberok zo dňa 13.12.2024

I. Primátor Mesta Ružomberok Ľubomír Kubáň podľa § 24 ods. 8 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 15, platné od 01.10.2024 a účinné od 01.10.2024 :

rozhodol o uzatvorení Nájomnej zmluvy s prenajímateľom: **KULTÚRNY DOM Andreja Hlinku, a.s.** , so sídlom A. Bernoláka 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 36 010 456 k nebytového priestoru č.6- zariadenie kultúrne a osvetové vo vchode 1, na prízemí, nachádzajúceho sa v stavbe súpisné číslo 1397 (popis stavby kultúrny dom A.Hlinku), stavba postavená na pozemku CKN parc.č. 956/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1999m² a pozemku a CKN parc.č. 955, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1384m², a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom o veľkosti 419769/1015636-ín, zapísaných na liste vlastníctva č. 14611 pre obec a okres Ružomberok, k.ú. Ružomberok, vedený Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, **za cenu nájmu 1 euro/rok**, na dobu neurčitú, v nasledovnom znení, zároveň tento nájom je v súlade s rozpočtom Mesta Ružomberok.

Ľubomír Kubáň
Primátor mesta

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 508 Ružomberok Dátum vyhotovenia : 16.12.2024
Obec : 510998 Ružomberok Čas vyhotovenia : 9:08:07
Katastrálne územie : 853801 Ružomberok Údaje platné k : 13.12.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 14611

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
955	1384	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
956/1	1999	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1397	956/1	16	Kultúrny dom A.Hlinku		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 16 Budova pre kultúru a na verejnú zábavu (múzeum, knižnica a galéria)

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 2

Počet vlastníkov: 2

Vchod (číslo)	Poschodie prízemie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach
1			

			domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 419769/1015636
Súpisné číslo 1397	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 6	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
2	KULTÚRNY DOM Andreja Hlinku, a.s., A.Bernoláka 1, Ružomberok, PSČ 034 01, SR, IČO: 36010456		1/1
	Titul nadobudnutia: N 302/96;V 2037/96-PVZ 654/96;		
	Iné údaje: Stavba s.č.1397 je postavená aj na parcele č.955; Priestor č.6 - Nebytový priestor 2 - KULTÚRNY DOM, vchod 1, prízemie		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Vchod (číslo) 2	Poschodie prízemie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 588059/1015636
Súpisné číslo 1397	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 4	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
1	SLOVAKIA REAL - IN,a.s., Radlinského 1739/21, Dolný Kubín, PSČ 026 01, SR, IČO: 35789638		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva -V 2200/13; Vklad povolený dňa 25.10.2013;		
	Iné údaje: Stavba s.č.1397 je postavená aj na parcele č.955; Priestor č. 4 - Nebytový priestor 1 - HOTEL, vchod 2, prízemie		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Legenda

Druh nebytového priestoru

- 4 Zariadenie služieb (výrobné, nevýrobné, opravárenské)
- 6 Zariadenie kultúrne a osvetové

Rozostavané byty

Počet rozostavaných bytov: 1

Počet vlastníkov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných
---------------	-----------	------------	--------------------------------

1	3	1	častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7808/1015636
Súpisné číslo 1397	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
3	KULTÚRNY DOM Andreja Hlinku, a.s., A.Bernoláka 1, Ružomberok, PSČ 034 01, SR, IČO: 36010456		1/1
	Titul nadobudnutia: N 302/96;V 2037/96-PVZ 654/96;		
	Iné údaje: Stavba s.č.1397 je postavená aj na parcele č.955;		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2, 3	Záložné právo k bytu a nebytovému priestoru v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré vzniká zo zákona podľa §15 odst.1 Zák.č.182/1993 Z.z. v platnom znení; V 1145/05;
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Eva Klocoková na nehnuteľnosti - nebytový priestor 4 - zariadenie služieb, vchod č.2, na prízemí, kultúrneho domu A. Hlinku súp.č. 1397 na pozemkoch CKN parc.č.955, 956/1 a spoluvlastnícky podiel 588059/1015636 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemkoch CKN parc.č. 955, 956/1; - V 95/14; Vklad povolený dňa 18.02.2014;
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Vladimír Klocok na nehnuteľnosti - nebytový priestor 4 - zariadenie služieb, vchod č.2, na prízemí, kultúrneho domu A. Hlinku súp.č. 1397 na pozemkoch CKN parc.č.955, 956/1 a spoluvlastnícky podiel 588059/1015636 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemkoch CKN parc.č. 955, 956/1; - V 96/14; Vklad povolený dňa 17.06.2014;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony