

N á j o m n á z m l u v a
uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
CEZ / 2014 0406 / 2014

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Názov: Mesto Ružomberok
Sídlo: Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok
V zastúpení: PaedDr. Jánom Pavlíkom, 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;
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s., pobočka Ružomberok
Číslo účtu: 8300861001/5600
IBAN: SK07 5600 0000 0083 0086 1001
SWIFT/BIC: KOMASK2X
(ďalej len „prenajímateľ“ alebo všeobecne „zmluvná strana“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: CPI Slovakia, a.s.
Sídlo: Dončova 27, 034 01 Ružomberok
V zastúpení: Ivanom Noskom, riaditeľom spoločnosti
IČO: 35 818 280
Registrácia: obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu
Žilina, odd. Sa, vložka č. 10519/L

(ďalej len „nájomca“ alebo všeobecne „zmluvná strana“)

sa v súlade so zákonom SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

a

v súlade s prijatým Uznesením MsZ v Ružomberku č. 661/2014 zo dňa 14.05. 2014 dohodli na nasledujúcom znení tejto zmluvy:

Čl. I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je v celosti vlastníkom pozemku KN C parc. č. 14410/2 o výmere 60m², druh pozemku zastavaná plocha, KN C parc. č. 14410/3 o výmere 48 m², druh pozemku zastavaná plocha, KN C parc. č. 14410/4 o výmere 60 m², druh pozemku zastavaná plocha, KN C parc. č. 14412 o výmere 54 m², druh pozemku zastavaná plocha a KN C parc. č. 15405/1 o výmere 2084 m², druh pozemku zastavaná plocha, ktoré pozemky sú zapísané na liste vlastníctva č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok - katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok.
2. Z pozemkov uvedených v bode 1. tohto článku bol Geometrickým plánom č. 36672769-040/14 zo dňa 24.04. 2014, vyhotoveným spoločnosťou RGK s.r.o., so sídlom Malé Tatry 27, 034 05 Ružomberok, IČO: 36 672 739 (ďalej len Geometrický plán č. 36672769-040/14) novozameraný pozemok prenajímateľa KN C parc. č. 14412 o výmere 203 m², druh pozemku zastavaná plocha.
3. Prenajímateľ je v celosti vlastníkom pozemku KN C parc. č. 15405/1 o výmere 2084 m², druh pozemku zastavaná plocha, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok - katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok.
4. Z pozemku uvedeného v bode 3. tohto článku bol Geometrickým plánom č. 36672769-040/14 zo dňa 24.04. 2014, vyhotoveným spoločnosťou RGK s.r.o., so sídlom Malé Tatry 27, 034 05 Ružomberok, IČO: 36 672 739 (ďalej len Geometrický plán č. 36672769-040/14) novozameraný pozemok prenajímateľa KN C parc. č. 15405/6 o výmere 1 m², druh pozemku zastavaná plocha.
5. Prenajímateľ je ďalej vlastníkom stavby so súpisným číslom 3230, popis stavby – čerpacia stanica, postavená na pozemku KN C parc. č. 14412 o výmere 54 m², druh pozemku zastavaná plocha, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok - katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok.
6. Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku Uznesením č. 661/2014 zo dňa 14.05. 2014 schválilo dočasnú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok uvedeného v bode 2., 4. a 5. tohto článku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok a nájom tohto prebytočného majetku na základe ustanovenia § 16 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok a v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to **nájom nehnuteľností uvedených v bode 1. článku II. tejto zmluvy v prípadoch hodných osobitného zreteľa**, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhoduje 3/5 väčšinou všetkých poslancov.
7. Predmet nájmu uvedený v článku II. tejto zmluvy sa nájomcovi prenajíma za účelom obvyklého užívania predmetných nehnuteľností tak, ako sú užívané k dnešnému dňu.
8. Právo prenajímateľa nakladať s predmetom nájmu podľa tejto zmluvy bolo preukázané informatívnym výpisom listu vlastníctva č. 4101, vedeným Okresným úradom Ružomberok - katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok.
9. Prenajímateľ prehlasuje, že na predmete nájmu neviazu žiadne ťarchy ani iné právne vady, ktoré by bránili využitiu pozemku na dohodnutý účel.

Čl. II. Predmet nájmu

1. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je **pozemok KN C parc. č. 14412 o výmere 203 m², druh pozemku zastavaná plocha**, ktorý bol vytvorený Geometrickým plánom č. 36672769-040/14 z pozemkov vo vlastníctve prenajímateľa uvedených v bode 1. čl. I. tejto zmluvy a **pozemok prenajímateľa KN C parc. č. 15405/6 o výmere 1 m², druh pozemku zastavaná plocha**, ktorý bol vytvorený Geometrickým plánom č. 36672769-040/14 z pozemku vo vlastníctve prenajímateľa uvedeného v bode 3. čl. I. tejto zmluvy, ktoré pozemky sú zapísané na liste vlastníctva č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok – katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok (ďalej len „predmet nájmu“).

Predmetom tejto zmluvy je ďalej **časť strechy stavby so súpisným číslom 3230, popis stavby – čerpacia stanica**, postavená na pozemku KN C parc. č. 14412 o výmere 54 m², druh pozemku zastavaná plocha, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok - katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok (ďalej len „predmet nájmu“).

Časť strechy stavby so súpisným číslom 3230, popis stavby – čerpacia stanica, je znázornená na situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

2. Prenajaté nehnuteľnosti sa nachádzajú v lokalite Hrabovo a sú vyznačené v Geometrickom pláne č. 36672769-040/14, ktorý spolu s informatívnym výpisom listu vlastníctva č. 4101, snímkom z mapového systému a príslušným výpisom uznesenia MsZ v Ružomberku tvoria prílohu tejto zmluvy.
3. **Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva za odplatu nájomcovi nehnuteľnosti uvedené v bode 1. tohto článku zmluvy do užívania a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu určenú v článku III. tejto zmluvy.**
4. Po nadobudnutí účinnosti tejto nájomnej zmluvy vznikne nájomcovi právo nerušene užívať predmet nájmu.
5. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy do podnájmu tretím osobám za podmienky, že bude dodržaný obvyklý účel užívania tohto objektu, špecifikovaný v tejto zmluve.

Čl. III. Cena nájmu

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v súlade s Uznesením Mestského zastupiteľstva v Ružomberku („MsZ“) č. 661/2014 zo dňa 14.05. 2014 a v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 25 bod 4) písm. c) zásad **vo výške ročného nájmu 2,70 € / 1m², čo predstavuje sumu 550,80 € (slovom: päťstopäťdesiat eur a osemdesiat centov) za rok za celý predmet nájmu**, určenej v zmysle uznesenia MsZ v Ružomberku podľa prílohy č. 7 bod. 1) zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.
2. Cena nájmu podľa bodu 1. tohto článku je cenou bez DPH. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
3. Pomernú časť nájomného na rok 2014 uhradí nájomca do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom bola táto zmluva uzatvorená.

4. Nájomca je povinný uhradiť jednorázovo nájomné vo výške 550,80 € prenajímateľovi v termíne do 01.04. príslušného roka, za ktorý sa nájom platí, s výnimkou nájomného za rok 2014, kedy je nájomca povinný uhradiť pomernú časť podľa čl. III ods. 3. tejto zmluvy.
5. Nájomné bude uhrádzané na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy pod variabilným symbolom. Pri platbách je potrebné uvádzať variabilný symbol.
6. Platba nájomcu sa považuje za uhradenú momentom pripísania príslušnej sumy na účet prenajímateľa.
7. Nedoručenie daňového dokladu s vyúčtovaným nájomným nie je okolnosťou, ktorá by mohla zbaviť alebo oddialiť splnenie povinnosti nájomcu uhradiť riadne a včas nájomné, nakoľko splatnosť a spôsob úhrady nájomného je podľa dohody zmluvných strán dostatočne určito a zrozumiteľne dojednaný touto zmluvou.

Čl. IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať predmet nájmu, špecifikovaný v čl. II. tejto zmluvy, v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a v takom ho aj udržiavať počas celej doby nájmu,
 - zabezpečiť vstup do predmetných priestorov pre nájomcu a jeho zamestnancov počas celej doby nájmu vo vymedzenom čase,
 - zaistiť nájomcovi plný a nikým nerušený výkon jeho práva nájmu,
 - informovať nájomcu o akýchkoľvek stavebných či iných zásahoch na predmete nájmu, ktoré by sa mohli dotknúť alebo obmedziť činnosť nájomcu.
2. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) hospodárne užívať prenajatý majetok, chrániť ho pred poškodením, zničením alebo stratou a používať všetky právne prostriedky na ochranu prenajatého majetku,
 - b) využívať predmet nájmu na účel dohodnutý podľa tejto zmluvy a užívať ho spôsobom primerane povahe a účelovému určeniu nájmu,
 - c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby a umožniť ich vykonanie, v prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný hradiť škodu, ktorá týmto vznikla,
 - d) vykonávať kontrolu prenajatých priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie a bezpečnosti práce,
 - e) prípadné stavebné úpravy a všetky zmeny na predmete nájmu konzultovať s prenajímateľom a na ich realizáciu si vopred vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa,
 - f) uhrádzať v dohodnutých časových splátkových termínoch cenu za nájom,
 - g) ak na majetku prenajímateľa vznikla škoda, alebo ak hrozí škoda na tomto majetku, je nájomca povinný bez meškania na túto skutočnosť prenajímateľa bezodkladne upozorniť a podľa charakteru udalosti tiež orgánom polície a požiarnej ochrany a urobiť také opatrenia, ktoré by škodu zabránili alebo jej vznik alebo následky obmedzili,
 - h) vykonávať na predmete užívania bežnú údržbu a opravy a výlučne znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu a s jeho bežnou údržbou,
 - i) umožniť prístup prenajímateľovi počas užívania nebytových priestorov za účelom kontroly, či nedochádza k ich poškodzovaniu alebo užívaniu spôsobom, ktorý je v rozpore s touto zmluvou.

Čl. V.
Lehota nájmu, skončenie nájmu

1. **Predmet nájmu sa prenajíma na dobu určitú 5 rokov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.** Nájomca je oprávnený podať príslušnej správe katastra návrh na zápis práva nájmu predmetného pozemku, vyplývajúceho z tejto zmluvy. Po skončení nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný bez zbytočného odkladu zabezpečiť výmaz práva nájmu predmetného pozemku, vyplývajúceho z tejto zmluvy.

Prenajímateľ splnomocňuje nájomcu ku všetkým úkonom potrebným na zápis a výmaz nájomného práva k predmetnému pozemku podľa tejto zmluvy príslušným katastrálnym odborom.

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 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 (najmä nárok na náhradu škody, na zaplatenie zmluvnej pokuty a úrokov z omeškania).

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.

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

- predmet nájmu sa stane nespôsobilým na užívanie na dohodnutý účel bez toho, aby nájomca porušil povinnosť, vyplývajúcu mu z tejto zmluvy alebo zo zákona,
- ak prenajímateľ počas trvania platnosti tejto zmluvy svojím správaním voči predmetu nájmu alebo nájomcovi znemožňuje naplnenie účelu podľa podmienok v tejto zmluve dohodnutých a nájomca vyzval prenajímateľa písomnou formou v dobe posledných šiestich mesiacov, aby sa prenajímateľ takéhoto konania zdržal.

b) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak ani v dodatočnej lehote poskytnutej mu prenajímateľom (najmenej však v lehote 14 dní) nájomca neodstráni dôvod oprávňujúci prenajímateľa k odstúpeniu od zmluvy, a to v nasledujúcich prípadoch:

- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým v tejto zmluve,
- nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že na predmete nájmu vzniká škoda alebo hrozí vznik škody,
- je nájomca v omeškaní s platením ceny nájmu o viac ako 30 dní odo dňa splatnosti nájomného,
- nájomca porušil niektorú z povinností uvedených v čl. IV. ods. 2. tejto zmluvy.

Čl. VI.

Sankcie a náhrada škody

1. V prípade oneskorenia sa nájomcu so zaplatením nájomného v lehote splatnosti uvedenej v bode 3. a 4. článku III. tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý aj začatý deň omeškania až do zaplatenia.
2. V prípade zmluvnou stranou zavineného nesplnenia, či porušenia inej povinnosti než povinnosti peňažnej povahy, pre ktorú je druhá zmluvná strana oprávnená podľa tejto zmluvy alebo podľa zákona od zmluvy odstúpiť, sa zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť, zaväzuje uhradiť druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu vo výške 100€, (slovom: sto eur) za každé nesplnenie či porušenie zmluvnej povinnosti.
3. Zaplatením zmluvnej pokuty sa zmluvná strana nezbavuje svojich záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy. Uplatnením a/alebo zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý prípadný nárok zmluvnej strany na náhradu škody, ktorá jej v dôsledku toho vznikla, pričom zmluvné pokuty sa nezapočítavajú na náhradu škody.
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.
5. Zmluvné strany považujú zmluvnú pokutu a ostatné sankcie podľa tejto zmluvy za primerané, čo potvrdzujú podpisom tejto zmluvy.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa vyhotovuje v 6 vyhotoveniach, pre prenajímateľa štyri vyhotovenia a nájomcu dve vyhotovenia totožného znenia.
2. Na právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa použijú predovšetkým ustanovenia zákona č. 40/1964 Z. z., občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a iných právnych predpisov Slovenskej republiky.
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 prenajímateľa.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 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. Zmluvné strany súhlasia so spracovaním, zhromažďovaním, zaznamenávaním a uchovávaním ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve a jej prílohách v zmysle § 11 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
7. Všetky nároky a úkony vyplývajúce z tejto zmluvy musia byť voči druhej zmluvnej strane uplatnené písomne doporučeným listom alebo odovzdané osobne. 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 platné a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na adresu sídla / miesta podnikania zmluvnej strany.

8. 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, dňa 19.6.2014

V Ružomberku, dňa 19.6.2014

Za prenajímateľa:

PaedDr. Ján Pavlík,
primátor mesta



Za nájomcu:

Ivan Nosko
riaditeľ spoločnosti CPI Slovakia, a.s.