

N á j o m n á z m l u v a

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
(Občiansky zákonník)

a

Zmluva o kúpe prenajatej veci

uzatvorená v zmysle § 489 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov
(Obchodný zákonník)

CEZ /2015

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Názov:	Mesto Ružomberok
Sídlo:	Námestie A. Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok
V ktorého mene koná:	MUDr. Igor Čombor, PhD., primátor mesta
IČO:	00315737
Číslo účtu:	5070091844/0900
Bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa a.s.
IBAN:	SK59 0900 0000 0050 7009 1844
BIC:	GIBASKBX
	samostatný územný samosprávny celok zriadený zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno:	CZT Ružomberok, s.r.o.
Sídlo:	Bystrická cesta 1, 034 01 Ružomberok
V ktorého mene koná:	Ing. Michal Slašťan - konateľ spoločnosti Ing. Oldrich Lauko, MBA - konateľ spoločnosti - konateľ koná za spoločnosť samostatne
IČO:	36 820 300
Registrácia:	obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 19360/L
Bankové spojenie:	
Číslo účtu:	
IBAN:	
SWIFT/BIC:	

(ďalej len „nájomca“)

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. 90/2015 zo dňa 22.04. 2015 dohodli na nasledujúcom znení tejto zmluvy:

Čl. I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom **Kompaktnej odovzdávajúcej stanice TENZA, od výrobcu TENZA, a.s., Svatopeterská 35/7, Brno, ČR (ďalej len „KOST“)**, ktorej príslušenstvo tvorí horúcovodná prípojka, optika a komunikácia pre objekt Synagógy.
2. KOST vybudovalo Mesto Ružomberok v rámci rekonštrukcie Synagógy a slúži na zásobovanie teplom predmetného objektu. Objekt Synagógy je označený súpisným číslom 1070 a nachádza sa na pozemku KN C parc. č. 136, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva č. 4156, vedenom Okresným úradom Ružomberok - katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok.

Vlastníkom stavby, v ktorej sa zariadenie KOST nachádza, a pozemku zastavanom uvedenou stavbou je Ústredný zväz židovských náboženských obcí v SR.
3. Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku Uznesením č. 90/2015 zo dňa 22.04. 2015 schválilo dočasnú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok uvedeného v bode 1. 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 hnuteľnej veci uvedenej v bode 1. tohto článku v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhoduje 3/5 väčšinou všetkých poslancov.
4. Predmet nájmu uvedený v článku II. tejto zmluvy sa nájomcovi prenája za účelom zásobovania teplom objektu Synagógy.

Čl. II. Predmet nájmu

1. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je nájom hnuteľnej veci - **kompaktnej odovzdávajúcej stanice TENZA spolu s príslušenstvom**, bližšie špecifikovanej v čl. I. tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „prenajatá vec“), spojený s následným nadobudnutím vlastníckeho práva k prenajatej veci nájomcom.
2. **Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva za odplatu nájomcovi KOST spolu s príslušenstvom do užívania a nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi cenu nájmu určenú v článku III. tejto zmluvy.**
3. Po nadobudnutí účinnosti tejto nájomnej zmluvy vznikne nájomcovi právo nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel uvedený v čl. I. tejto zmluvy.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky inému subjektu, alebo prenajatú vec zaťažiť vecnými právami k cudzej veci.
5. Nájomca nie je oprávnený počas platnosti tejto zmluvy zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu.

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 **vo výške ročného nájmu 4136,88 € (slovom: štyritisícstotridsaťšesť EUR a osemdesiatosem centov)**, v súlade s Uznesením MsZ v Ružomberku č. 90/2015 zo dňa 22.04. 2015.
2. Cena nájmu podľa bodu 1. tohto článku je cenou bez DPH. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné za príslušný kalendárny rok podľa ods.1. tohto článku v nasledujúcich kvartálnych splátkach:
 - I. splátka vo výške 1034,22 € (slovom: tisíctridsaťštyri eur a dvadsaťdva centov) do 31.03. príslušného roka, za ktorý sa nájom poskytuje,
 - II. splátka vo výške 1034,22 € (slovom: tisíctridsaťštyri eur a dvadsaťdva centov) do 30.06. príslušného roka, za ktorý sa nájom poskytuje,
 - III. splátka vo výške 1034,22 € (slovom: tisíctridsaťštyri eur a dvadsaťdva centov) do 30.09. príslušného roka, za ktorý sa nájom poskytuje,
 - IV. splátka vo výške 1034,22 € (slovom: tisíctridsaťštyri eur a dvadsaťdva centov) do 31.12. príslušného roka, za ktorý sa nájom poskytuje.
4. V prípade, ak deň splatnosti pripadne na deň pracovného voľna (sobota, nedeľa, sviatky), nájomné bude splatné nasledujúci pracovný deň. Nezaplatením čo aj jednej splátky v dohodnutom termíne sa stáva splatným celý záväzok nájomcu zaplatiť nájomné prenájomcovi v celkovej výške podľa ods. 1. tohto článku.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za rok, v ktorom došlo k uzatvoreniu tejto zmluvy, sa vypočíta ako alikvotná časť podľa počtu dní trvania nájomného vzťahu, založeného touto zmluvou v danom kalendárnom roku. Alikvotná čiastka bude nájomcom uhradená v dohodnutých lehotách splatnosti.
6. Nájomné bude nájomca uhrádzať na základe tejto zmluvy (pričom prenájomateľ nevystavuje faktúry na nájomné) na účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy pod variabilným symbolom.....Pri platbách je potrebné uvádzať variabilný symbol.
7. Platba nájomcu sa považuje za uhradenú momentom pripísania príslušnej sumy na účet prenájomateľa.
8. 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.

Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán spojené s prevádzkou KOST

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel.

2. Nájomca sa zaväzuje:

- a) hospodárne užívať prenajatú vec, chrániť ju pred poškodením alebo zničením,
- b) využívať prenajatú vec na účel dohodnutý podľa tejto zmluvy,
- c) využívať prenajatú vec spôsobom primerane jej povahe a účelovému určeniu nájmu,

- d) riadne zabezpečiť bezpečnú prevádzku prenajatej veci,
- e) užívať prenajatú vec v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, technickými normami a bezpečnostnými predpismi, aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby neboli porušované a aby prenajímateľovi nevznikla škoda na majetku alebo akákoľvek iná škoda,
- f) vykonávať pravidelnú kontrolu a vyhodnocovanie stavu prenajatej veci a bezodkladne písomne informovať prenajímateľa o všetkých podstatných skutočnostiach, týkajúcich sa predmetu nájmu,
- g) na vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečiť opravy, údržbu a servis prenajatej veci, a to aj nad rámec bežnej údržby, zabezpečiť vykonanie revízií prenajatého technologického zariadenia, ktorých vykonanie sa má uskutočniť počas platnosti tejto zmluvy a preventívnu a operatívnu údržbu a opravy tohto technologického zariadenia na základe správ z vykonaných revízií a servisov. V prípade, že nájomca túto svoju povinnosť nesplní, má prenajímateľ právo vykonať takéto zásahy na náklady nájomcu; nájomca je povinný uhradiť tieto náklady prenajímateľovi,
- h) prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámiť každú škodu alebo poruchu prenajatej veci,
- i) umožniť prístup poverenej osobe prenajímateľom za účelom kontroly, či nedochádza k poškodzovaniu prenajatej veci alebo jej užívaniu spôsobom, ktorý je v rozpore s touto zmluvou.

Čl. V.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Predmet nájmu sa prenajíma na dobu určitú 5 rokov odo dňa uzavretia tejto zmluvy.

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:

- 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, aby sa prenajímateľ takéhoto konania zdržal.

b) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:

- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým v tejto zmluve,
- je nájomca v omeškaní s platením ceny nájmu o viac ako 60 dní odo dňa splatnosti nájomného alebo jeho časti,

- 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,
 - prenajímateľovi hrozí spôsobom užívania predmetu nájmu nájomcom vznik škody,
 - nájomca poruší ktorúkoľvek inú povinnosť uvedenú v článku IV. tejto zmluvy a nevykoná nápravu v dodatočnej lehote, určenej prenajímateľom.
- c) Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená od zmluvy odstúpiť, ak:
- predmet nájmu sa stane nespôsobilým na užívanie na dohodnutý účel.

Čl. VI.

Sankcie a náhrada škody

1. V prípade oneskorenia sa nájomcu so zaplatením nájomného v lehote splatnosti uvedenej v ods. 3. 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, a to v plnom rozsahu.
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.

Článok VII.

Osobitné ustanovenie o kúpe prenajatej veci

1. Nájomca je oprávnený kúpiť prenajatú vec od prenajímateľa do svojho vlastníctva a nadobudnúť k nej vlastnícke právo, a to za podmienok určených touto zmluvou.
2. Nájomca je oprávnený uplatniť svoje právo podľa ods. 1. tohto článku až po skončení doby nájmu, t. z. po zániku tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca môže uplatniť svoje právo podľa ods. 1. tohto článku písomným oznámením adresovaným prenajímateľovi, z obsahu ktorého vyplynie, že si nájomca uplatňuje právo na kúpu prenajatej veci podľa tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe doručeného oznámenia nájomcu podľa ods. 3. tohto článku zmluvné strany uzatvoria kúpnu zmluvu, ktorou prenajímateľ ako predávajúci prevedie na nájomcu ako kupujúceho vlastnícke právo k prenajatej veci podľa tejto zmluvy za kúpnu cenu 1 € (slovom: jedno euro), ktorú kupujúci zaplatí v deň uzatvorenia kúpnej zmluvy na účet predávajúceho.

5. Uzatvorením kúpnej zmluvy podľa ods. 4. tohto článku a zaplatením kúpnej ceny prechádza na nájomcu ako kupujúceho vlastnícke právo k predmetu tejto zmluvy, ako aj nebezpečenstvo vzniku škody na veci.
6. Nájomca nie je oprávnený uplatniť si právo na kúpu prenajatej veci v prípade, ak je s platením nájomného v zmysle podmienok určených nájomnou zmluvou v omeškaní.
7. Nájomca sa zaväzuje prenajatú vec podľa tejto zmluvy riadne užívať v súlade s jej určením, inak prenajímateľ pri predaji veci nezodpovedá za vady veci, spôsobené užívaním veci v rozpore s jej určením alebo účelom dohodnutým podľa tejto zmluvy.
8. Ak nájomca neoznámi prenajímateľovi vôľu kúpiť prenajatú vec bez zbytočného odkladu po zániku nájomnej zmluvy, t. z. do 3 mesiacov od zániku nájomnej zmluvy, **jeho právo na kúpu prenajatej veci podľa tejto zmluvy zaniká**. Právo na kúpu prenajatej veci zaniká rovnako v prípade, ak nájomná zmluva zanikne odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy.

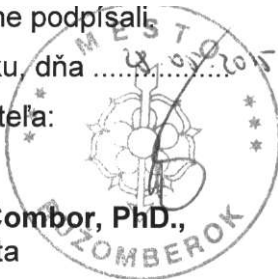
Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach, pre prenajímateľa tri vyhotovenia a nájomcu jedno vyhotovenie totožného znenia.
2. 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.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom po dni jej zverejnenia.
4. 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.
5. 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 platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na adresu sídla / miesta podnikania zmluvnej strany.
6. 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
Za prenajímateľa:

MUDr. Igor Čombor, PhD.,
primátor mesta



V Ružomberku, dňa ...^...P^UsT

Za nájomcu:

Ing. Oldrich Lauko, MBA
konateľ spoločnosti

/