

CEZ.....140...../2023

### NÁJOMNÁ ZMLUVA

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

a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

#### Zmluvné strany

##### Prenajímateľ

**Názov:** Mesto Ružomberok  
**Sídlo:** Námestie A. Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok  
**V ktorého mene koná:** JUDr. Ľubomír Kubáň, 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“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

##### Nájomca

**Obchodné meno:** CZT Ružomberok, s.r.o.  
**Sídlo:** Bystrická cesta 1, 034 01 Ružomberok  
**V ktorého mene koná:** JUDr. Ľubomír Kubáň – konateľ  
Ing. Róbert Kolár - konateľ  
**IČO:** 36 820 300  
**Registrácia:** obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu  
Žilina, odd. Sro, vložka č. 19360/L  
**Bankové spojenie:** Slovenská sporiteľňa  
**IBAN:** SK 07 0900 0000 0051 1559 0824  
**SWIFT/BIC:** GIBASKBX

(ďalej len „Nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

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

a

v súlade s prijatím Uznesením MsZ v Ružomberku č. 17/2023 zo dňa 08.02.2023 dohodli na nasledujúcom znení  
tejto zmluvy (ďalej len „nájomná zmluva“):

#### Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom nasledujúcej nehnuteľnosti – stavba so súpisným číslom 188 „krytá plaváreň a súvisiace priestory“, druh a popis stavby - budova zapísaná na liste vlastníctva č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre obec a okres Ružomberok, k.ú. Ružomberok.
2. Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku **Uznesením č. 17/2023 zo dňa 08.02.2023** schválilo nájom dočasnú prebytočnosť časti majetku Mesta Ružomberok uvedeného v bode 1. tohto článku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 v spojitosti s § 24 ods. 4 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12 a podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za podmienok v tejto zmluve uvedených za účelom využívania nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v predmetnej časti stavby, spôsobom obvyklým vzhľadom na ich účelové určenie, t. z. ako zariadenie plavárne a súvisiace priestory, a v tej spojitosti zabezpečenia trvalej a bezpečnej prevádzky plavárne pre verejnosť a verejnoprávne inštitúcie a výkonu nevyhnutných služieb súvisiacich s prevádzkovaním zariadenia plavárne.
4. Nájomca nesmie počas trvania nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zmeniť účel nájmu.

5. Prenajímateľ prehlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne farchy ani iné právne vady, ktoré by bránili využitiu predmetu nájmu na dohodnutý účel.

## Článok II. Predmet nájmu

1. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je časť stavby so súpisným číslom 188 „krytá plaváreň a súvisiace priestory“, druh a popis stavby – budova, zapísaná na liste vlastníctva č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre obec a okres Ružomberok, k. ú. Ružomberok (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Stavba je postavená na pozemku CKN parc. č. 6432/7, zapísanom na liste vlastníctva č. 4101 Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre obec a okres Ružomberok. Nachádza sa na Ul. Bystrická cesta, k. ú. Ružomberok. Informatívny výpis listu vlastníctva č. 4101 a príslušný výpis uznesenia MsZ v Ružomberku tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva za odplatu nájomcovi nebytové priestory, nachádzajúce sa v stavbe uvedenej v bode 1. tohto článku, o výmere prenajímanej plochy 1 230 m<sup>2</sup> do užívania a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu určenú v článku III. tejto zmluvy.
4. Nájomca je na základe tejto zmluvy oprávnený užívať nasledovné nebytové priestory, zakreslené aj v projekte rekonštrukcie mestskej plavárne z 1/2014, vyhotovenom spoločnosťou FISCHER projekčná činnosť:

- Bazénová hala a plavecký bazén I. NP	výmera 476,23 m <sup>2</sup>
- Sociálne zariadenia a sprchy muži I. NP	výmere 25,72 m <sup>2</sup>
- Šatňa a prezliekáraň - muži I. NP	výmera 66,81 m <sup>2</sup>
- Miestnosť plavčíka I. NP	výmera 7,79 m <sup>2</sup>
- WC pre návštevníkov I. NP	výmera 1,83 m <sup>2</sup>
- Vstupný vestibul I. NP	výmera 48,51 m <sup>2</sup>
- WC personál I. NP	výmera 4,93 m <sup>2</sup>
- Miestnosť pre personál I. NP	výmera 8,47 m <sup>2</sup>
- Strojovňa VZT I. NP	výmera 16,53 m <sup>2</sup>
- Sociálne zariadenia a sprchy - ženy II. NP	výmera 25,72 m <sup>2</sup>
- Šatňa a prezliekáraň - ženy II. NP	výmera 66,83 m <sup>2</sup>
- Súvisiace priestory s účelom nájmu I. a II. NP	výmera 291,44 m <sup>2</sup>
- Strojovňa tepelného a vodného hospodárstva I. a II. PP	výmera 189,22 m <sup>2</sup>

**Celková prenajímaná úžitková plocha: výmera 1 230 m<sup>2</sup>.**

5. Po nadobudnutí účinnosti tejto nájomnej zmluvy vznikne nájomcovi právo nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel uvedený v bode 3. Čl. I. tejto zmluvy.
6. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu si pred uzatvorením zmluvy osobne prezrel, stav priestorov 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 na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, inak je uzatvorená zmluva o podnájme neplatná a prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy.

## Článok III. Nájomné

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán podľa č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Ružomberku č. 17/2023 zo dňa 08.02.2023 a v súlade s § 31 ods. 8 a 9 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12 vo výške ročného nájomného 1 € (slovom: jedno euro) /celý predmet nájmu.
2. Prenajímateľ nie je platca DPH. Nájomca je povinný uhradiť nájomné vo výške 1 € prenajímateľovi v termíne vždy do 31.03. príslušného roka, za ktorý sa nájom platí.
3. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné vo výške 1 € za rok 2023 v lehote do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom bola táto zmluva uzatvorená.
4. Nájomné sa nájomca zaväzuje uhrádzať bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví textu tejto zmluvy. Pri platbách je povinný uvádzať variabilný symbol .....
5. Platba nájomcu sa považuje za uhradenú momentom pripísania príslušnej sumy na účet prenajímateľa.
6. 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 určité a zrozumiteľne dojednaný touto zmluvou. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nevystavuje faktúry na platbu nájomného.

7. Prenajímateľ si súčasne vyhradzuje právo jednostranného navýšenia nájomného v prípade zmeny cien nájmu podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta (t. z. pri zmene interného predpisu) alebo zmeny vyplývajúcej zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

#### Článok IV.

##### Náklady za služby spojené užívaním predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný popri nájomnom v zmysle článku III. tejto zmluvy hradiť všetky náklady (ďalej len prevádzkové náklady) spojené s užívaním predmetu nájmu, odber vody (vodné, stočné), odber elektrickej energie, vykurovanie (teplo) a ohrev TUV, a to priamo dodávateľom energií, na základe faktúr vystavených dodávateľmi.
2. Nájomca je povinný vykonať všetky potrebné úkony na prehlásenie odberných miest v súlade s touto zmluvou na nájomcu. Prenajímateľ splnomocňuje nájomcu na vykonanie všetkých potrebných úkonov na prehlásenie odberných miest v súlade s touto zmluvou na nájomcu a súčasne sa zaväzuje poskytnúť mu potrebnú súčinnosť pri týchto úkonoch. Nájomca toto splnomocnenie prijíma.
3. Nájomca je popri vyššie označených platbách povinný si sám uhrádzať 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 činnosťou nájomcu v predmete nájmu, 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.
4. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas plniť všetky záväzky voči dodávateľom energií a služieb spojených s nájmom, inak zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
5. Prenajímateľ je oprávnený nahliadať do faktúr od dodávateľov energií a služieb spojených s nájmom, kontrolovať úhradu prevádzkových nákladov nájomcom a nájomca je povinný prenajímateľovi vyhovieť.

#### 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) zabezpečiť nerušený a nepretržitý vstup do predmetných priestorov pre nájomcu a jeho zamestnancov počas celej doby nájmu.
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,
  - d) uhrádzať v dohodnutých časových termínoch cenu za nájom,
  - e) riadne zabezpečiť prevádzku krytej plavárne a výkon nevyhnutných služieb súvisiacich s prevádzkovaním plavárne,
  - f) užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi 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,
  - g) v prípade poškodenia alebo zničenía predmetu nájmu akoukoľvek udalosťou, porúch alebo havarijného stavu, je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť prenajímateľovi a podľa charakteru udalosti tiež orgánom polície a požiarna ochrany, pričom v prípade živelných pohrôm znáša každá strana svoje škody,
  - h) umožniť prístup poverenej osobe prenajímateľom počas užívania predmetu nájmu za účelom kontroly, či nedochádza k jeho poškodzovaniu alebo užívaniu spôsobom, ktorý je v rozpore s touto zmluvou,
  - i) na vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečovať bežnú údržbu a správu ihriska a stavby vrátane údržby a servisu všetkých prenajímateľových inštalácií a vybavenia, ako aj technických či technologických zariadení inštalovaných v predmete nájmu na svoje náklady; v prípade, že nájomca túto svoju povinnosť nesplní, má prenajímateľ právo vykonať takéto zásahy na náklady nájomcu; nájomca je povinný uhradiť tieto náklady prenajímateľovi, uvedené povinnosti zmluvné strany zhodne považujú za bežnú údržbu, ktorú je nájomca povinný zabezpečiť bezodplatne a na vlastné náklady,

- j) 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,
- k) písomne predložiť prenajímateľovi návrh nevyhnutných opráv prenajatých priestorov a technologických zariadení nad rámec bežnej údržby,
- l) 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 požiarom v súlade s príslušnými ustanoveniami bude vykonávať Nájomca.

#### Článok VI. Úpravy a zmeny predmetu nájmu

1. Nájomca nie 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, bez predchádzajúceho  *písomného súhlasu prenajímateľa*.
2. V písomnej žiadosti o odsúhlasenie stavebných úprav nájomca uvedie informácie týkajúce sa rozsahu požadovaných stavebných úprav, rozsahu predpokladaných nákladov na stavebné úpravy a obdobie, v ktorom sa majú vykonať.
3. Nájomca je oprávnený stavebné úpravy vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa, v ktorom prenajímateľ uvedie aj, či sa zaväzuje na úhradu nákladov spojených s požadovanými stavebnými úpravami a akým spôsobom budú nájomcovi refundované.
4. V prípade, ak nájomca uskutoční stavebné úpravy bez písomného schválenia/súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený požadovať odstránenie vykonaných zmien na náklady nájomcu, pokiaľ je to možné a účelné. Pokiaľ takýto postup nie je účelný, nájomca nemá právo požadovať úhradu nákladov, ktoré mu vznikli vykonaním stavebných úprav v rozpore s touto zmluvou ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

#### Článok VII. Osobitné dojednania súvisiace s prevádzkovaním plavárne

1. V súvislosti s účelom nájmu podľa čl. I. ods. 3 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje zabezpečiť bezpečnú dennú prevádzku plavárne a výkon služieb súvisiacich s prevádzkovaním plavárne  *vo vlastnom mene, na vlastnú zodpovednosť a na vlastné náklady*. Nárok na odplatu za túto činnosť a/alebo úhradu nákladov vzniknutých touto činnosťou nájomcovi nevzniká.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať činnosť podľa tohto článku  *osobne*, prostredníctvom svojich zamestnancov.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky bezpečnostné, hygienické a protipožiarne opatrenia vyplývajúce z platných právnych predpisov a je zodpovedný za dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany pri zamestnávaní zamestnancov alebo osôb vykonávajúcich činnosti pre nájomcu.
4. Nájomca sa zaväzuje zaistiť výkon činnosti podľa tohto článku zmluvy v súlade s prevádzkovým poriadkom a ostatnými záväznými predpismi upravujúcimi prevádzku plavárne, schválenými príslušným orgánmi. Nájomca je povinný predložiť prevádzkový poriadok na schválenie prenajímateľovi najneskôr do 7 kalendárnych dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
5. V súvislosti s prevádzkou plavárne je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom odborne spôsobilých pracovníkov najmä:
  - preventívnu a operatívnu údržbu technologických zariadení, drobné opravy technologických zariadení na základe správ z vykonaných revízií a servisov výmenným spôsobom, napr. čerpadlá, elektromotory, časti potrubí a pod. a čistenie technologických zariadení,
  - drobné opravy a údržbu stavebných častí predmetu nájmu,
  - údržbu zámočnických a stolárskych konštrukcií, nevyhnutné maliarske a natieračské práce,
  - kontrolu riadneho chodu technologického zariadenia a vykonanie revízií technologických zariadení spojených s prevádzkou plavárne, ktorých vykonanie sa má uskutočniť počas platnosti tejto zmluvy.
6. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých platných hygienických, bezpečnostných a ďalších predpisov súvisiacich s prevádzkovaním plavárne.
7. Nájomca rovnako zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia osôb, ako aj za vnesené veci osôb, ktoré budú využívať zariadenie plavárne a v prípade vzniku škody je výlučným subjektom zodpovednosti vo vzťahu k tretím osobám.
8. Nájomca má povinnosť zabezpečiť prevádzku krytej plavárne a poskytovať služby plavárne a k nej súvisiacich priestorov denne, celoročne, s výnimkou odstávok z technických dôvodov (Mondi SCP).

9. Nájomca sa zaväzuje umožniť plaveckým oddielom NEPTÚN a Plaveckému oddielu Ružomberok bezodplatné využívanie plavárne (plavecký bazén a súvisiace priestory ako napr. šatne, sprchy a sociálne zariadenia) za účelom výkonu športovej činnosti v čase, ktorý bude po vzájomnej oboch zúčastnených strán a odsúhlasení prenajímateľom zapracovaný v prevádzkovom poriadku, minimálne v rozsahu 16 hod. a 30 min. za týždeň. Povinnosť nájomcu trvá počas celej doby trvania tejto zmluvy.
10. Pre vylúčenie všetkých pochybností, zmluvné strany zhodne konštatujú, že nárok na odplatu za činnosť podľa tohto článku zmluvy a/alebo úhradu nákladov vzniknutých touto činnosťou, nájomcovi nevzniká.

#### Článok VIII.

#### Doba trvania zmluvy, ukončenie zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30.06.2027 odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy a zmluvou sa v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva Ružomberok č.17/2023 upravuje aj obdobie od 13.01.2023 do uzatvorenia 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. výpoveďou zo strany prenajímateľa 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 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 od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť,**
    - 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 od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť** v prípade, ak:
    - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým v tejto zmluve alebo nevyužíva vôbec predmet nájmu,
    - 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, pričom predmet nájmu vzniká škoda alebo mu hrozí vznik škody,
    - nájomca počas platnosti zmluvy užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi na predmete nájmu vzniká škoda alebo mu hrozí vznik škody,
    - nájomca koná v rozpore s podmienkami uvedenými v čl. VI. tejto zmluvy, t.z. že v predmete nájmu vykoná stavebné úpravy alebo zmeny bez písomného súhlasu prenajímateľa,
    - nájomca poruší ktorúkoľvek inú povinnosť uvedenú v tejto zmluve a nevykoná nápravu v dodatočnej lehote, určenej prenajímateľom.
- 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.
- V prípade ukončenia nájomnej zmluvy je nájomca povinný na vlastné náklady uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, ak to prenajímateľ požaduje.
3. Nájomca je povinný do 3 dní od skončenia nájomnej zmluvy vrátiť predmet nájmu v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

#### Čl. IX.

#### Sankcie a náhrada škody

1. V prípade oneskorenia sa nájomcu so zaplatením nájomného v lehote splatnosti uvedenej v článku III. tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý aj začiaty deň omeškania až do zaplatenia.
2. V prípade ak nájomca nespĺnení alebo poruší inú povinnosť než povinnosť peňažnej povahy, pre ktorú je prenajímateľ oprávnený podľa čl. VII. bod 2.3 písm. b) zmluvy alebo podľa zákona od zmluvy odstúpiť, sa

- nájomca zaväzuje uhradiť druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu vo výške 100 € (slovom: sto eur) za každé nesplnenie či porušenie zmluvnej povinnosti jednotlivu.
3. Zaplatením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje svojich záväzkov, vyplývajúcich z tejto zmluvy. Uplatnením a/alebo zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý prípadný nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu 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.

#### Čl. X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prejavujú vôľu uzavrieť zmluvu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka o zmluvnom type a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Pokiaľ nie je v zmluve dohodnuté inak, riadia sa ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán Obchodným zákonníkom.
2. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach, pre prenajímateľa tri vyhotovenia a nájomcu jedno vyhotovenie 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 prenajímateľa 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. Nájomca 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 platné 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, dňa 28.2. 2023

Za Prenajímateľa

JUDr. Ľubomír Kubáň  
primátor mesta



V Ružomberku, dňa 28.2. 2023

Za nájomcu

CZT Ružomberok, s.r.o.  
JUDr. Ľubomír Kubáň - konateľ

CZT Ružomberok  
Ing. Róbert K.



# Mesto Ružomberok

## MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

### V ý p i s

#### uznesenia zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Ružomberku zo dňa 08.02.2023

**Uznesenie č. 17/2023**

**K bodu č. 13.03**

**Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku:**

#### **I. schvaľuje**

**dočasnú prebytočnosť** majetku Mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 14 ods. 1 a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12, a to:

**časti stavby č. súp. 188, budovy krytej plavárne a súvisiacich priestorov, a to:**

1. Bazénová hala a plavecký bazén I. NP	výmera 476,23 m <sup>2</sup>
2. Sociálne zariadenia a sprchy muži I. NP	výmera 25,72 m <sup>2</sup>
3. Šatňa a prezliekareň - muži I. NP	výmera 66,81 m <sup>2</sup>
6. Miestnosť plavčíka I. NP	výmera 7,79 m <sup>2</sup>
7. WC pre návštevníkov I. NP	výmera 1,83 m <sup>2</sup>
8. Vstupný vestibul I. NP	výmera 48,51 m <sup>2</sup>
9. WC personál I. NP	výmera 4,93 m <sup>2</sup>
10. Miestnosť pre personál I. NP	výmera 8,47 m <sup>2</sup>
11. Strojovňa VZT I. NP	výmera 16,53 m <sup>2</sup>
12. Sociálne zariadenia a sprchy - ženy II. NP	výmera 25,72 m <sup>2</sup>
13. Šatňa a prezliekareň - ženy II. NP	výmera 66,83 m <sup>2</sup>
14. Súvisiace priestory s účelom nájmu I. a II. NP	výmera 291,44 m <sup>2</sup>
15. Strojovňa tepelného a vodného hospodárstva I. a II. PP	výmera 189,22 m <sup>2</sup>

**Celková prenajímaná úžitková plocha:**

**výmera 1230 m<sup>2</sup>**

druh stavby 20, postavenej na parcele KN-C č. 6432/7, zapísanej na LV č. 4101 pre k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, na vlastníka Mesto Ružomberok;

#### **II. schvaľuje**

**nájom** prebytočného majetku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 v spojitosti s § 24 ods. 4. písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12 a podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov;

Zdôvodnenie osobitného zreteľa:

Prevádzkovanie predmetnej nebytovej budovy „Mestskej plavárne Ružomberok“ bolo na základe Nájomnej zmluvy č. CEZ 0024/2017 v znení Dodatku č. 1 CEZ 687/2019 zverené od roku 01/2017 spoločnosti CZT Ružomberok, s.r.o.. Platnosť zmluvy skončila k 12.01. 2023. Jedná sa o objekt, charakterovo vyžadujúci si trvalú a nepretržitú údržbu a správu, preto Mesto Ružomberok s touto požiadavkou oslovilo spoločnosť CZT Ružomberok, s.r.o.. So službami a prevádzkou plavárne bolo mesto doteraz spokojné, preto navrhuje ďalšiu spoluprácu a uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na ďalšie (toto volebné) obdobie. Podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom je potrebné upraviť právny vzťah k predmetnej nehnuteľnosti, pričom poskytnutie tejto časti objektu do nájmu uvedenej obchodnej spoločnosti so 100% účasťou mesta považuje vedenie mesta za efektívne riešenie vzniknutej situácie, a to prípadne do výberu iného prevádzkovateľa mestskej plavárne v zmysle osobitných právnych predpisov.

**Predmetom nájmu je:**



# Mesto Ružomberok

## MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

časti stavby č. súp. 188, budovy krytej plavárne a súvisiacich priestorov, a to:

1. Bazénová hala a plavecký bazén I. NP	výmera 476,23 m <sup>2</sup>
2. Sociálne zariadenia a sprchy muži I. NP	výmera 25,72 m <sup>2</sup>
3. Šatňa a prezliekareň - muži I. NP	výmera 66,81 m <sup>2</sup>
6. Miestnosť plavčíka I. NP	výmera 7,79 m <sup>2</sup>
7. WC pre návštevníkov I. NP	výmera 1,83 m <sup>2</sup>
8. Vstupný vestibul I. NP	výmera 48,51 m <sup>2</sup>
9. WC personál I. NP	výmera 4,93 m <sup>2</sup>
10. Miestnosť pre personál I. NP	výmera 8,47 m <sup>2</sup>
11. Strojovňa VZT I. NP	výmera 16,53 m <sup>2</sup>
12. Sociálne zariadenia a sprchy - ženy II. NP	výmera 25,72 m <sup>2</sup>
13. Šatňa a prezliekareň - ženy II. NP	výmera 66,83 m <sup>2</sup>
14. Súvisiace priestory s účelom nájmu I. a II. NP	výmera 291,44 m <sup>2</sup>
15. Strojovňa tepelného a vodného hospodárstva I. a II. PP	výmera 189,22 m <sup>2</sup>

výmera 1230 m<sup>2</sup>

**Celková prenajímaná úžitková plocha:**

druh stavby 20, postavenej na parcele KN-C č. 6432/7, zapísanej na LV č. 4101 pre k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, na vlastníka Mesto Ružomberok;

pre spoločnosť CZT Ružomberok, s.r.o., so sídlom Bystrická cesta 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 36 820 300, obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 19360/L,

za účelom využívania nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmetnej stavbe spôsobom obvyklým vzhľadom na ich účelové určenie (zariadenie plavárne a súvisiace priestory),

za cenu nájmu 1€/rok/celý predmet nájmu, určenú podľa § 31 ods. 8 a 9 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, na dobu určitú do 30.06. 2027 odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy s oprávnením mesta vypovedať zmluvu s výpovednou lehotou 3 mesiace a za ďalších podmienok uvedených v nájomnej zmluve, spoločnosť si bude hradiť samostatne všetky prevádzkové náklady, ktoré jej vzniknú v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti. Nájomná zmluva sa bude vzťahovať aj na obdobie od 13.01. 2023 vrátane do uzatvorenia novej zmluvy.

Hlasovanie I.: 23 /za/ - 0 /zdržal sa/ - 0 /proti/, (počet všetkých poslancov: 25)  
Hlasovanie II.: 23 /za/ - 0 /zdržal sa/ - 0 /proti/, (počet všetkých poslancov: 25)

V Ružomberku, dňa 23.02.2023



JUDr. Ľubomír Kubáň  
primátor mesta