

Zmluva o nájme stavby

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade s § 9a ods. 9 písm. b) zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

medzi zmluvnými stranami (ďalej len „**zmluvné strany**“):

Bratislavský samosprávny kraj

Sídlo: Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
Konajúci: Mgr. Juraj Droba, MBA, MA, predseda
IČO: 36063606
DIČ: 2021608369
bank. spoj.: SK17 8180 0000 0070 0048 7447
kontaktná osoba: Mgr. Ľuboš Majer
Lubos.Majer@region-bsk.sk
0905 210 249

(ďalej ako „**prenajímateľ**“ alebo „**BSK**“)

a

ARINA s.r.o.

Sídlo: Winterova 1754/14, 921 01 Piešťany
Adresa na doručovanie: Dulovo nám. 4, 821 08 Bratislava
Konajúci: doc. Mgr. Erik Panák, ArtD., konateľ
IČO: 36 258 377
IČ DPH: SK2021788120
Registrácia: Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava,
Oddiel: Sro, vložka č.14596/T
kontaktná osoba: Erik Panák
erik@arinafilm.sk
0907 608 513

(ďalej ako „**nájomca**“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. BSK je výlučným vlastníkom stavby Kaštieľa so súp. č. 118, postavenej na pozemku s parc. č. 1, v k.ú. Malinovo, obec Malinovo, okres Senec, evidovanej Okresným úradom Senec, katastrálny odbor na LV č. 786 (ďalej aj „**predmet nájmu**“).
2. Nájomca je koprodukčnou spoločnosťou pričom na základe uzatvorenej zmluvy č. ZM2028762 zo dňa 01.06.2022 medzi nájomcom a Rozhlasom a televíziou Slovenska, so sídlom Mlynská dolina, 845 45 Bratislava, IČO: 47 232 480 (ďalej aj „**RTVS**“), je povinný v spolupráci s RTVS zabezpečiť realizáciu audiovizuálneho diela s pracovným názvom „*Niekedy v Európe*“ (ďalej aj ako „**AVD**“), pričom časť nakrúcania tohto AVD bude realizovaná v predmete nájmu. Zmluva medzi nájomcom a RTVS tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Predmetom tvorby AVD v predmete nájmu budú viaceré krátke nakrúcania jednotlivých scén s rôznym časovým rozstupom počas 7. až 12. mesiaca roku 2022.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi za podmienok podľa tejto zmluvy predmet nájmu bližšie špecifikovaný v článku I. ods. 1 tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi predmet nájmu za účelom zhotovenia jednotlivých scén ADV v predmete nájmu.
2. Prenajíateľ prehlasuje, že súhlasí s realizáciou ADV v predmete nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený realizovať akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu, ktorými by zasiahol do stavebných konštrukcií predmetu nájmu.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na obdobie počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2022.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu počas trvania tejto zmluvy v každom kalendárnom mesiaci nepresiahne 10 kalendárnych dní.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr ku dňu podpisu tejto zmluvy predloží rozpis jednotlivých 10 kalendárnych dní v mesiaci júl 2022, kedy bude nájomca predmet nájmu užívať.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr do 30. dňa každého kalendárneho mesiaca predloží prenajíateľovi rozpis kalendárnych dní, počas ktorých bude užívať predmet nájmu na nasledujúci kalendárny mesiac.

Článok V. Cena nájmu a spôsob úhrady nájmu a služieb dodávky vody a elektrickej energie

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca bez ohľadu na počet dní užívania predmetu nájmu v kalendárnom mesiaci (maximálne však 10 kalendárnych dní v mesiaci) je povinný zaplatiť nájomné za každý kalendárny mesiac v sume vo výške 4.166,67 EUR, a to počas celej doby trvania zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať nájomné dohodnuté v ods. 1. tohto článku najneskôr do 20. dňa v mesiaci v ktorom užíva predmet nájmu. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca zaplatí nájomné podľa ods. 1 tohto článku zmluvy za mesiac júl najneskôr do 31.07.2022.
3. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním príslušnej čiastky na účet prenajíateľ'a.
4. Nájomca nájomné uhradí na číslo účtu prenajíateľ'a uvedené v záhlaví tejto zmluvy v časti bankové spojenie a s uvedením variabilného symbolu 36258377.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že súčasťou služieb spojených s predmetom nájmu nie je dodávka elektrickej energie a nájomca si elektrickú energiu zabezpečí samostatne.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ vyfakturuje nájomcovi po ročnom zúčtovaní cenu za skutočný odber vody odobranej nájomcom počas užívania predmetu nájmu, pričom nájomca a prenajíateľ pri odovzdaní predmetu nájmu spíšu počiatočný stav na vodomernom merači a ku dňu 31.12.2022 spíšu konečný stav na vodomernom merači.

Článok VI.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:
 - a) odovzdá protokolárne nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu tejto zmluvy.
2. Nájomca:
 - a) je povinný, a podpisom tejto zmluvy sa zaväzuje, užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu podľa tejto zmluvy, v súlade s touto zmluvou a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu,
 - b) nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania a rozsah predmetu nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nie je oprávnený dať predmet nájmu a/alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe; ak nájomca prenechá predmet nájmu a/alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná,
 - d) nie je oprávnený na predmet nájmu zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť a ani postúpiť právo nájmu na tretiu osobu,
 - e) umožní prenajímateľovi vstup na predmet nájmu za účelom vykonania kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy, ako aj v prípade mimoriadnych udalostí (živelná pohroma a pod.),
 - f) je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah a účel nájmu,
 - g) sa zaväzuje pred začatím užívania predmetu nájmu, ako aj počas užívania predmetu nájmu vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku škody na predmete nájmu.

Článok VII.
Osobitné ustanovenia

1. Nájomcovi je súčasný technický stav predmetu nájmu známy z jeho obhliadky a prehlasuje, že je spôsobilý na účel tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas k udeleniu vstupu na predmet nájmu tretím osobám vykonávajúcim realizáciu ADV.
3. Prenajímateľ oboznámil nájomcu s technickým stavom pri vykonaní obhliadky predmetu nájmu a nezodpovedá za majetok nájomcu a/alebo tretích osôb umiestnený v predmete nájmu a zdravie nájomcu a/alebo tretích osôb pohybujúcich sa v predmete nájmu.

Článok VIII.
Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu a stavby

1. Po skončení nájmu nájomca písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu.
2. Pre prípad porušenia ustanovenia ods. 1. tohto článku sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený predmet nájmu vypratať na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na predmete nájmu a vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň tri (3) dni pred plánovaným termínom vypratania.

Článok IX.
Zmluvná pokuta a úroky z omeškania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného podľa Článku V. tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.
2. Pri porušení ustanovenia Článku III. ods. 3. tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3.300,- € (slovom tritisícristo eur).
3. Pre prípad neodovzdania predmetu nájmu spôsobom podľa Článku VIII. tejto zmluvy dohodli zmluvné strany pokutu vo výške 674,- € (slovom šesťstosedemdesiatštyri euro) za každý aj začatý mesiac.
4. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou.
5. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty.
6. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania.
7. Výška úrokov z omeškania je, podľa nariadenie Vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
8. Zmluvná pokuta a úroky z omeškania sa považujú za uhradené pripísaním príslušnej čiastky na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v časti bankové spojenie.
9. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinností nezavinil.

Článok X.
Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v Článku IV. tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu dohodou.
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca nezaplatil splatné nájomné,
 - b) nájomca užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - c) nájomca nesprístupní predmet nájmu podľa Článku VI. bodu 2. písm. e) tejto zmluvy,
 - d) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba predmet nájmu vypratať.
4. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) predmet nájmu nie je možné užívať na zmluvne dohodnutý účel,
 - b) z dôvodov iných, ako na strane nájomcu, nie je možné realizovať stavbu.
5. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
6. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté nároky prenajímateľa podľa Článok IX. tejto zmluvy.

Článok XI.
Doručovanie

1. Ak nie je v tejto zmluve uvedené inak, písomnosti týkajúce sa záväzkov medzi zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy, sa zmluvné strany zaväzujú doručovať prednostne osobne alebo poštou vo forme doporučenej listovej zásielky.

2. Pri osobnom doručení písomnosti je druhá zmluvná strana – adresát povinná potvrdiť prevzatie písomnosti; k osobnému doručeniu môže dôjsť priamo zmluvnou stranou alebo prostredníctvom kuriéra. Ak zmluvná strana odmietne prevziať písomnosť, považuje sa táto písomnosť za doručенú odmietnutím jej prevzatia.
3. Poštou doručuje zmluvná strana - odosielateľ písomnosti druhej zmluvnej strane – adresátovi na adresu jeho sídla uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, resp. adresu písomne oznámenú zmluvnou stranou ako korešpondenčnú adresu. Ak nie je možné doručiť písomnosť na túto adresu, povinnosť odosielateľa je splnená v deň, keď ju pošta vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú zásielku.
4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na oprávnení doručovať písomnosti týkajúce sa záväzku medzi zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy, i prostredníctvom e-mailu.

Článok XII. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov právneho poriadku Slovenskej republiky.
2. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy mali byť neplatnými už v čase jej uzavretia, alebo ak sa stanú neplatnými neskôr po uzavretí zmluvy, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných ustanovení zmluvy sa použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré sú obsahom a účelom najbližšie obsahu účelu zmluvy.
3. Táto zmluva bola uzatvorená na základe prejavu vôle zmluvných strán, slobodne, vážne a určite. Zmluvné strany prehlasujú, že úkon je uskutočnený v predpísanej forme, že prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne určité a zrozumiteľné a že zmluvná vôľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany prehlasujú, že k uzavretiu tejto zmluvy neboli donútené a že pri jej podpise nekonali v omyle.
4. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou číslovaného písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží štyri (4) vyhotovenia a nájomca dve (2) vyhotovenia.
6. Nájomca berie na vedomie, že uzatvorenie tejto zmluvy s BSK ako orgánom verejnej správy, ktorý, v zmysle základných princípov zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov „čo nie je tajné, je verejné“ a „prevažujúci verejný záujem nad obchodnými a ekonomickými záujmami osôb“, na základe dobrovoľnosti nad rámec povinnosti uloženej zákonom o slobode informácií, zverejňuje všetky informácie, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií alebo nakladania s majetkom BSK a štátu za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Na základe tejto skutočnosti nájomca výslovne súhlasí so zverejnením tejto zmluvy, resp. jej prípadných dodatkov, vrátane jej všetkých príloh, a to v plnom rozsahu (obsah, náležitosti, identifikácia zmluvných strán, osobné údaje, obchodné tajomstvo, fakturačné údaje apod.), na internetovej stránke prenajímateľa za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Tento súhlas sa udeľuje bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je jej Príloha č. 1 – kópia Zmluvy č. ZM2028762 zo dňa 01.06.2022.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

.....
Bratislavský samosprávny kraj
Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda

.....
ARINA s.r.o.
doc. Mgr. Erik Panák, ArtD.
konateľ