

ZMLUVA O NAJME

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

I. ZMLUVNÉ STRANY

1.

Rozhlas a televízia Slovenska

sídlo: Mýtna 1, 817 55 Bratislava

organizačná zložka Slovenská televízia

Mlynská dolina, 845 45 Bratislava

štatutárny orgán: PhDr. Miloslava Zemková, generálna riaditeľka Rozhlasu a televízie Slovenska

IČO: 47 232 480

IČ DPH: SK2023169973

bankové spojenie: Tatra banka, a.s., Bratislava

číslo účtu: 2927123195/1100

zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Po, vložka č.: 1922/B

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2.

L.A. MEDIA, s.r.o.

sídlo: Dneperská 4, 040 12 Košice

IČO: 36 677 680

IČ DPH: SK 2022244587

bankové spojenie: ČSOB, a.s., Košice

číslo účtu: 4004229847/7500

štatutárny orgán: Ladislav Antoži, konateľ

zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: SRO, vložka č.: 18706/V

(ďalej len „nájomca“)

II. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ ako vlastníak prenajímanej nehnuteľnosti prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory, nachádzajúce sa v areáli Štúdia RTVS Košice na Rastislavovej ulici č. 13 v Košiciach, a to :
administratívne priestory - miestnosť č. 32 o celkovej výmere 21 m² na prízemí administratívnej budovy zvuku, súpisné číslo 753, nachádzajúcej sa na parcele č. 1536/1, katastrálne územie Skladná, obec Košice – Juh, zapísanej Správou katastra v LV č. 6103.
2. Nebytové priestory prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, pre účely podľa článku III. tejto zmluvy. Nájomca potvrdzuje, že sa s priestormi a ich stavom osobne oboznámil.

III. ÚČEL NÁJMU

Nájomca sa zaväzuje, že nebytové priestory bude užívať len na administratívne účely.

IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADA NÁJOMNÉHO

1. Nájomné je dohodnuté na základe dostupnej cenovej kategorizácie vydananej Magistrátom mesta Košice a v súlade so zákonom č. 532/2010 Z. z. o RTVS a zákonom č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií, a to vo výške 25,00 EUR/m² ročne, t.j. za administratívne priestory (21 m²) celkom 525,00 EUR ročne.
2. Nájomné je splatné štvrťročne vopred, najneskôr do 20-teho dňa príslušného štvrťroka vo výške jednej štvrtiny ročného nájomného, t.j. vo výške 131,25 EUR v prospech účtu prenajímateľa.

V. ÚHRADY ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJOMOM

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v súvislosti s užívaním prenajatých nebytových priestorov bude prenajímateľ pre nájomcu zabezpečovať služby v ďalej uvedenom rozsahu. Výška úhrad za poskytnuté služby sa paušalizuje takto:
a) elektrická energia – spoločné a prenajaté priestory
- spotreba 1000 kWh ročne (0,20 EUR/kWh)
paušálna úhrada 200,00 EUR/ročne

b) vodné, stočné (40,00 EUR/osoba/rok) paušálna úhrada	80,00 EUR/ročne
c) dodávka tepla (10,80 EUR/m ² /rok) paušálna úhrada	226,80 EUR/ročne
d) odvoz komunálneho odpadu (2,30 EUR/m ² /rok) paušálna úhrada	48,30 EUR/ročne
e) ochrana objektov (3,70 EUR/m ² /rok) paušálna úhrada	77,70 EUR/ročne

S p o l u : 632,80 EUR/ročne.

- Pri zmene podmienok, za ktorých bola paušálna úhrada stanovená (zmena jednotkových cien, zmena cien od dodávateľov prenajímateľa) bude výška paušálnych úhrad upravená.
- Paušálna úhrada za služby je dohodnutá bez ďalšej povinnosti prenajímateľa preukazovať skutočnú spotrebu a predkladať nájomcovi vyúčtovanie.
- Paušálne úhrady za služby, poskytované v rozsahu podľa bodu 1 tohto článku, bude nájomca uhrádzať štvrťročne vopred, najneskôr do 20-tého dňa príslušného štvrťroka, vo výške jednej štvrtiny z celkovej ročnej sumy úhrad za služby, a to 158,20 EUR v prospech účtu prenajímateľa. K paušálnym úhradám za služby bude účtovaná DPH podľa platných právnych predpisov.

VI. PLATOBNÉ PODMIENKY

- Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru k 1.1., 1.4., 1.7. a 1.10. bežného roka. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného a úhrad za služby spojené s nájomom je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania podľa ustanovenia § 517 Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- Celková výška úhrady za užívanie prenajatých nebytových priestorov je 1.157,80 EUR ročne, z toho:
 - 525,00 EUR ročné nájomné
 - 632,80 EUR ročná paušálna úhrada za služby spojené s nájomom.
- Nájomca sa zaväzuje uhrádzať štvrťročné platby nájomného a paušálnych úhrad za služby spojené s nájomom priestorov v jednej platbe, t. zn. 289,45 EUR + DPH.

VII. POISTENIE

Prenajímateľ nezodpovedá za škodu spôsobenú na veciach nájomcu umiestnených v prenajatých nebytových priestoroch.

VIII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- Nájomca je oprávnený a povinný užívať prenajaté nebytové priestory na dohodnutý účel. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa. Zmena užívania bude upravená dodatkom k zmluve o nájme.
- Stavebné úpravy v prenajatých priestoroch nemôže nájomca vykonať bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
- Nájomca je povinný na vlastnú starostlivosť uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov (maľovanie, výmena žiaroviek a pod.).
- Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- Nájomca je povinný udržiavať v náležitom stave a poriadku nielen prenajaté priestory, ale aj priestor okolo nich.
- Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe.
- Nájomca je povinný strpieť a umožniť vstup prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly a revízie (napr. ochrana pred požiarom a bezpečnosť pri práci), ktoré je ako vlastník nehnuteľností povinný v zmysle všeobecných záväzných právnych predpisov vykonať.
- Nájomca je povinný ochraňovať majetok prenajímateľa a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygienické a protipožiarne predpisy. Za týmto účelom zabezpečiť a odovzdať na strážne stanovište 1 ks kľúča od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke, alebo inak zabezpečené, ktorý je prenajímateľ oprávnený použiť len výnimočne, a to v prípade mimoriadnych udalostí (napr. požiar, havária).

9. Zamestnanci nájomcu majú vstup do objektu zabezpečený na základe povolenia vstupu vydaného prenajímateľom. Za takýmto účelom je nájomca povinný ku dňu účinnosti tejto zmluvy predložiť prenajímateľovi zoznam svojich zamestnancov a tento podľa potreby aktualizovať.
10. Vstup zákazníkov a obchodných partnerov do prenajatých priestorov je v čase od 7.00 do 16.00 hod. Mimo tohto času môžu vstupovať do objektu iba v sprievode zamestnanca nájomcu alebo službukonajúceho člena SBS.
11. Úlohy BOZP v zmysle zákona č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, je nájomca povinný zabezpečiť v plnom rozsahu.
12. Ochranu pred požiarmi a s tým súvisiace činnosti si nájomca zabezpečuje samostatne podľa § 4 a § 5 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, ako aj ostatných právnych predpisov súvisiacich s ochranou pred požiarmi. Za vzniknuté škody spôsobené nedodržaním uvedených predpisov zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že v súlade s § 15 vyhlášky č.121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii zriaďujú spoločnú ohlasovňu požiarov, umiestnenú na vrátnici objektu Štúdia RTVS Košice na Rastislavovej ulici č.13.
14. Nájomca preberá zodpovednosť za svoju ochranu i ochranu svojich zamestnancov v súlade so zákonom č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva, čím zbavuje tejto zodpovednosti prenajímateľa.
15. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť výšku nájomného a úhrad za služby spojené s nájomom.

IX. DOBA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom nebytových priestorov v rozsahu podľa článku II. tejto zmluvy je dohodnutý na dobu neurčitú, a to od 1.1.2012.
2. Skončiť zmluvný vzťah možno písomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou z dôvodov podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
3. Skončiť zmluvný vzťah zo strany prenajímateľa možno aj bez udania dôvodu.
4. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Po skončení doby nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory zápisnične v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na primeranú amortizáciu.

X. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dňi jej zverejnenia v Centrálnom registri Úradu vlády SR.
2. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na zmenách a doplneniach tejto zmluvy len vo forme písomných a očíslovaných dodatkov.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
4. Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každá strana obdrží jedno vyhotovenie.
5. Táto zmluva bola napísaná slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni niektorej zo zmluvných strán, strany si ju pozorne prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju ako prejav svojej vôle podpisujú.

Dátum:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
PhDr. Miloslava Zemková
generálna riaditeľka
Rozhlasu a televízie Slovenska

.....
Ladislav Antoži
konateľ