

Zmluva o nájme

nebytových priestorov uzavretá v zmysle zákona § 11, ods. 2, písm. b zákona NR SR č.302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov, v súlade so zákonom NR SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov a uznesením zastupiteľstva BBSK č. 417/2012 - zásadami hospodárenia s majetkom BBSK s účinnosťou dňa 01. novembra 2012, a zákona č. 258/2009 Z. z..

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

Prenajímateľ: Banskobystrický samosprávny kraj
v zastúpení: **Stredná priemyselná škola Jozefa Murgaša**,
Hurbanova 6, 975 18 Banská Bystrica
IČO: 00161471
DIČ: 2021115547
zastúpená: Ing. Kamil Kordík, riaditeľ školy
Bankové spojenie: XXXXXX
IBAN: XXXXXX, XXXXXX

„ďalej len prenajímateľ“

a

Nájomca: **Rozhlas a televízia Slovenska**
Mlynská dolina, 845 45 Bratislava
IČO: 47 232 480
DIČ: 2023169973
IČ DPH: SK 2023169973
Zapísaný OR OS Bratislava I, odd: Po, vložka č. 1922/B
zastúpená: PhDr. Jaroslav Rezník, generálny riaditeľ
Bankové spojenie: XXXXXX
IBAN: XXXXXX

„ďalej len nájomca“

takto:

Článok I. P r e d m e t z m l u v y

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu uvedený v bode 2 tohto článku zmluvy a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť dohodnutú odplatu (nájomné) a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory - miestnosti: C120, C119, C117, C116, C114 s kabinetom, C110, C109, C108, C106, C104, C103, s miestnosťou s východom na strechu a chodba o celkovej výmere 478,56 m², nachádzajúce sa na 2. poschodí bloku C budovy so súpisným č. 423 (SPŠ Jozefa Murgaša na ul. Hurbanova č. 6 v Banskej Bystrici) postavenej na parcelách p. č. 3336/6 a 3336/13, zapísanej na liste vlastníctva č. 4736 vedenom pre katastrálne územie Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, evidovanom Okresným úradom Banská Bystrica.

3. Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom realizácie projektu zriadenia a prevádzkovania kreatívneho centra, na realizáciu ktorého sa nájomca uchádza o poskytnutie nenávratného finančného príspevku v rámci Integrovaného regionálneho operačného programu (IROP) na základe výzvy Ministerstva kultúry Slovenskej republiky ako sprostredkovateľského orgánu na predkladanie žiadostí o poskytnutie nenávratného finančného príspevku (kód výzvy: IROP-PO3-SC31-2019-49).
4. Kreatívne centrum uvedené v bode 3 tohto článku zmluvy bude poskytovať podporné služby na rozvoj kreatívneho talentu, jeho podnikateľského ducha a praktických zručností vo vybraných odvetviach kreatívneho sektora (audiovizuálny priemysel) prostredníctvom nových informačných technológií a ďalších technológií pre cieľové skupiny študujúce a pracujúce v oblasti kreatívneho priemyslu.
5. Prenajímateľ súhlasí s využitím predmetu nájmu za účelom uvedeným v bode 3 a 4 tohto článku zmluvy.
6. Zánikom prenajímateľa, alebo zmenou vlastníka predmetu nájmu prechádzajú práva a povinnosti prenajímateľa na jeho právneho nástupcu.

Článok II.

D o b a n á j m u a p r e v z a t i e p r e d m e t u n á j m u

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájme na dobu určitú, ktorá začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy o nenávratnom finančnom príspevku na realizáciu projektu uvedeného v čl. I bod 3 tejto zmluvy medzi nájomcom a Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky ako sprostredkovateľským orgánom (ďalej len „zmluva o NFP“) a ktorá končí uplynutím **12 rokov** odo dňa podpisu tejto zmluvy o nájme medzi nájomcom a prenajímateľom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá a nájomca prevezme predmet nájmu bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti zmluvy o NFP . Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nájomcovi vyhotovia záznam o odovzdaní a prevzatí (protokol), ktorý bude obsahovať dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy zmluvných strán.

Článok III.

V ý š k a n á j o m n é h o

1. Nájomné je stanovené vo výške **1 EUR** (slovom: jedno eur) **ročne**. Nájomné za prvý rok doby nájmu uhradí nájomca po nadobudnutí účinnosti Zmluvy o NFP. Nájomné za druhý a každý nasledujúci rok doby nájmu hradí nájomca po uplynutí predchádzajúceho roku doby nájmu. Nájomca hradí nájomné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
2. Nájomné v súlade s týmto článkom zmluvy sa považuje za zaplatené dňom pripísania na účet
IBAN: XXXXXX, vedený XXXXXXXXXX.

Článok IV. **Úhrada vedľajších nákladov**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada vedľajších nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (elektrická energia, kúrenie, vodné, stočné a iné) nie je zahrnutá vo výške nájomného.
2. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu dodávku elektrickej energie a vody cez podružné pripojenie s vlastným meraním, ktoré si zabezpečí nájomca na vlastné náklady a nájomca bude prenájomateľovi platiť za spotrebu elektrickej energie a vody podľa skutočnej spotreby v predmete nájmu nameranej podružnými meračmi. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu vykurovanie predmetu nájmu. Výška úhrady za vykurovanie predmetu nájmu sa určí podľa aktuálnej spotreby plynu v priestoroch prenájomateľa (SPŠ Jozefa Murgaša) a vypočíta sa alikvotne podľa pomeru vykurovanej podlahovej plochy predmetu nájmu k vykurovanej podlahovej ploche všetkých priestorov prenájomateľa.
3. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu upratovanie predmetu nájmu prostredníctvom dodávateľa upratovacích služieb. Výška úhrady za upratovanie predmetu nájmu sa určí podľa skutočných nákladov, ktoré prenájomateľovi vzniknú za upratovanie predmetu nájmu vypočítaných podľa veľkosti podlahovej plochy predmetu nájmu v m².
4. Úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu poskytované prenájomateľom bude nájomca vykonávať mesačne pozadu za kalendárny mesiac na základe faktúry prenájomateľa so splatnosťou do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
5. Ostatné služby (telefónne pripojenie, internet) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
6. Úhrada vedľajších nákladov v zmysle tohto čl. IV. sa považuje za zaplatenú dňom pripísania na účet IBAN: XXXXXX, vedený XXXXXXXXXXXX.

Článok V. **Skončenie nájmu**

1. Zmluva o nájme sa môže skončiť:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
 - c) výpoveďou nájomcu alebo prenájomateľa,
 - d) odstúpením prenájomateľa,
 - e) odstúpením nájomcu
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy:
 - a) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného alebo služieb súvisiacich s nájmom o viac ako jeden kalendárny mesiac,
 - b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu dojednaným v zmluve,
 - c) nájomca realizuje stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa,
 - e) nájomca poruší zmluvne dojednaný zákaz prevodu zmluvných záväzkov.
3. Nájomca aj prenájomateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť:

- a) v prípade nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o neschválení žiadosti nájomcu o poskytnutie nenávratného finančného príspevku na realizáciu projektu uvedeného v čl. I bod 3 tejto zmluvy ,
 - b) v prípade nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o zastavení konania o žiadosti nájomcu o poskytnutie nenávratného finančného príspevku na realizáciu projektu uvedeného v čl. I bod 3 tejto zmluvy,
 - c) v prípade zverejnenia informácie o zrušení výzvy na predkladanie žiadosti o poskytnutie nenávratného finančného príspevku, kód výzvy: IROP-PO3-SC31-2019-49.
4. Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov taxatívne vymedzených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane. Prenajímateľ je tiež oprávnený vypovedať zmluvu v zmysle zákona § 11 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
 5. Nájom sa končí tiež písomnou dohodou zmluvných strán, a to aj bez udania dôvodu.

Článok VI. Ostatné dojednania

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Nájomca je oprávnený umiestniť na budove, resp. v jej blízkosti na viditeľnom mieste, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, tabuľu označujúcu nájomcu a informačnú tabuľu o realizácii projektu podľa čl. I bod 3 tejto zmluvy a jeho financovaní zo zdrojov štátneho rozpočtu a Európskej únie v zmysle pokynov Ministerstva kultúry SR ako Sprostredkovateľského orgánu pre IROP.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením alebo zneužitím.
4. Nájomca je povinný výlučne na svoje náklady zabezpečovať údržbu predmetu nájmu (opravy, rekonštrukcie, revízie), ktoré sú potrebné na udržanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie; pre odstránenie akýchkoľvek povinností sa zmluvné strany dohodli, že pokiaľ ide o údržbu, opravy, rekonštrukcie a revízie, ktoré sa netýkajú výlučne predmetu nájmu, ale aj ostatných častí objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, je túto údržbu, opravy, rekonštrukcie a revízie povinný vykonať prenajímateľ na svoje náklady.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a tieto aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky s výnimkou prenechania predmetu nájmu alebo jeho časti do krátkodobého užívania osobám, ktoré budú využívať služby kreatívneho centra v súlade s účelom, ktorému bude kreatívne centrum slúžiť.
7. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že nájomca bude na predmete nájmu vykonávať stavebné úpravy za účelom rekonštrukcie a modernizácie predmetu nájmu vrátane dispozičných zmien predmetu nájmu, ktoré nebudú zasahovať do statiky jestvujúceho objektu.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny a úpravy na predmete nájmu bude nájomca vykonávať na vlastné náklady a nebude od prenajímateľa požadovať uhradenie nákladov na vykonanie takejto zmeny predmetu nájmu, a to ani po skončení nájomného vzťahu.
9. Prenajímateľ vyhlasuje, že v prípade realizácie zmien a úprav na predmete nájmu nezvýši vstupnú hodnotu predmetu nájmu o výdavky vynaložené nájomcom na jeho technické zhodnotenie vykonané stavebnými úpravami a súčasne súhlasí s tým, aby nájomca odpisoval technické zhodnotenie po dobu trvania nájomného vzťahu v zmysle § 24 ods. 2 zákona č. 593/2003 Z.z.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebude mať po skončení nájomného vzťahu nárok na protihodnotu toho, o čo sa technickým zhodnotením predmetu nájmu zvýši/zvýšila hodnota predmetu nájmu.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný pri skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu v súlade s bodom 8 tohto článku zmluvy. Zariadenie predmetu nájmu, vrátane technických zariadení a technológií vnesených nájomcom do predmetu nájmu, ktoré nie sú pevne zabudované do predmetu nájmu a ktoré je možné z predmetu nájmu vyniesť, zostávajú vlastníctvom nájomcu a tieto je nájomca povinný po skončení nájmu odstrániť z predmetu nájmu.
12. Škody na predmete nájmu, spôsobené zavineným konaním nájomcu, sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu.
13. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch predpisy BOZP a PO. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečovať úlohy vyplývajúce v rozsahu § 4, 5, 6 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a § 6 ods.1 písm. a) zákona č. 124/2006 Z.z. o ochrane a bezpečnosti zdravia pri práci.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť vyhotovenie energetických certifikátov podľa §5 ods. 2a) a § 8 ods. 1a) zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov v platnom znení, na nehnuteľnosti, v ktorých sa nachádza predmet nájmu.
15. Nájomca zabezpečí počas doby trvania nájmu v súlade s článkom II tejto zmluvy na vlastné náklady revízie technických zariadení, ktoré užíva v predmete nájmu, to všetko v zmysle príslušných právnych predpisov a technických noriem.
16. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
17. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na majetok prenajímateľa alebo tento inak zaťažiť.
18. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady vnútorné vybavenie prenajatých priestorov a vecí do nich vnesené.
19. Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o nahliadnutie do dokladov súvisiacich s výškou fakturácie vedľajších nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.
20. Nájomca je povinný z bezpečnostných dôvodov uložiť náhradné kľúče od jednotlivých miestností prenajatých priestorov v zapečatenej obálke na vrátnici školy.

21. Nájomca je tiež povinný umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov predmetu nájmu nájomcu za účelom kontroly predmetu nájmu z dôvodu zistenia jeho stavu a dodržania zmluvne dohodnutého účelu užívania výlučne za účasti prenajímateľa alebo ním poverenej osoby.

Článok VII. Z á v e r e č n é u s t a n o v e n i a

1. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia zák. č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva v celom rozsahu nahrádza Zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú medzi prenajímateľom a nájomcom dňa 9.12.2019 (ZM00001017), ktorá stráca v celom rozsahu platnosť a účinnosť, a to ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Zastupiteľstvo Banskobystrického samosprávneho kraja uznesením č. 303/2020 z 9. januára 2020 schválilo prenechanie predmetu nájmu nájomcovi do užívania. Zmluvné strany nemajú žiadne nevysporiadané záväzky, ktoré mohli vyplývať zo zmluvy ZM00001017.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky.
4. Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných doplnkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou.
5. Účastníci si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a prehlasujú, že ju uzavreli podľa slobodnej, vážnej a zrozumiteľnej vôle, neuzavreli ju v tiesni a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
6. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch s určením dva rovnopisy pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.

V Banskej Bystrici dňa 2020

V Bratislave dňa 2020

Za prenajímateľa

Za nájomcu

.....
Ing. Kamil Kordík
riaditeľ školy
Stredná priemyselná škola Jozefa Murgaša

.....
PhDr. Jaroslav Rezník
generálny riaditeľ
Rozhlas a televízia Slovenska

Kalkulačný list

k nájomnej zmluve uzatvorenej dňa s nájomcom **Rozhlas a televízia Slovenska**,
Profesora Sáru 1, 975 68 Banská Bystrica IČO: 47 232 480 pre výpočet nájomného a výpočet
vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov v budove **SPŠ Jozefa Murgaša**,
Hurbanova 6, 975 18 Banská Bystrica.

Nájomné

Výška nájomného je stanovená podľa výsledkov Obchodnej verejnej súťaže za trhové ceny v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom BBSK, ktoré boli schválené Uznesením Zastupiteľstva BBSK č. 417/2012 s účinnosťou dňa 01. novembra 2012, a zákona č. 258/2009 Z. z..

I. Nájomné:	1,00 EUR
Plocha:	478,56 m ²
Ročná platba:	1,00 EUR

Vedľajšie prevádzkové náklady

Úhrada za vedľajšie prevádzkové náklady je stanovená v zmysle zák. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou nasledovne:

II. Ročné vedľajšie náklady:	
- el. energia 47 052,5 KW / hod x 0,24 EUR	11 292,60 EUR / 941,05 EUR
- vodné, stočné 103,03 m ³ á 2,84 EUR	292,63 EUR / 24,39 EUR
- kúrenie 478,56 m ² x 7,14 EUR /m ² /	3 418,45 EUR / 284,87 EUR
- upratovanie 478,56 m ² x 9,055 EUR /m ² /	4 333,36 EUR / 361,11 EUR
- ostatné, odpad	1 000,00 EUR / 83,33 EUR

Ročná platba spolu:

20 337,04 EUR

Mesačná platba:

1 694,75 EUR

Prenajímateľ si vyhradzuje právo, pri zmene sadzieb vedľajších nákladov upraviť ich výšku od účinnosti zmien tak, aby zodpovedala novým podmienkam.

III. Sumarizácia za obdobie nájmu

Nájomné	1,00 EUR /rok	0,00 EUR /mesačne
Vedľajšie náklady	20 337,04 EUR /rok	1 694,75 EUR /mesačne
Spolu:	20 338,04 EUR /rok	1 694,75 EUR /mesačne