

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Rozhlas a televízia Slovenska
Sídlo : Mlynská dolina, 845 45 Bratislava
Štatutárny orgán : Václav Mika, generálny riaditeľ
IČO : 47 232 480
DIČ : 2023169973
IČ DPH : SK2023169973
Bankové spojenie : XXXXXX
Číslo účtu : XXXXXX
IBAN : XXXXXX
SWIFT : XXXXXX
Zápis : Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Po, Vložka č.: 1922/B

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

Nájomca: VÍNO MATYŠÁK, s.r.o.
Sídlo : Holubyho 85, 902 01 Pezinok
Zastúpený : Peter Matyšák, konateľ
IČO : 35 836 113
DIČ : 2020205836
IČ DPH : SK2020205836
Bankové spojenie : XXXXXX
Číslo účtu : XXXXXX
IBAN : XXXXXX
SWIFT : XXXXXX
Zápis : Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sro, vložka č.: 26526/B

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu:

Čl. I. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je:

- nájom nebytových priestorov – miestnosti č. A2 a č. A3 o celkovej výmere 63,03 m² nachádzajúcich sa na prízemí v objekte prenajíateľa na Mýtnej ul. č. 1 v Bratislave, pri vchode do objektu (ďalej len „prenajatý priestor“), súpisné číslo 102826, parcela č. 7840, kat. územie Bratislava - Staré mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 356 Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor (ďalej len „predmet nájmu“),
- poskytovanie služieb spojených s nájmom, ktorých výpočet je uvedený v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.

Čl. II.

Účel a spôsob užívania predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať pre stálu expozíciu malokarpatských vín a vínotéku spojenú s odborným výkladom a s predajom vín bez konzumácie v prenajatých priestoroch.
2. Nájomca užíva predmet nájmu spolu s príslušenstvom (sociálne zariadenie, chodby). Spolu s nájomcom môžu predmet nájmu užívať aj osoby, ktoré sú s nájomcom v pracovnom alebo v inom obdobnom vzťahu.

Čl. III.

Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu sa stanovuje dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.
2. Nájomné za predmet nájmu sa stanovuje vo výške 7 320,00 eur (slovom: sedemtisícristodvadsať eur) bez DPH ročne, tzn. 1 830,00 eur (slovom: tisícosemstotridsať eur) bez DPH štvrt'ročne.
Prenajímateľ účtuje k cene nájmu DPH v zmysle platných právnych predpisov.
Zmluvné strany sa dohodli na akceptovaní inflačnej doložky, podľa ktorej je prenájomca oprávnený zvýšiť cenu nájmu vždy o % inflácie oficiálne zverejnenej Štatistickým úradom SR ku 31.3. každého nasledujúceho roka.
3. Náklady za služby spojené s predmetom nájmu (odvoz odpadu, stráženie objektu s napojením na elektronickú zabezpečovaciu službu, správa budov) si zmluvné strany dohodou stanovili vo výške 579,00 eur (slovom: päťstosedemdesiatdeväť eur) bez DPH ročne, t. j. 144,75 eur (slovom: stoštyridsaťštyri eur a 75 eurocentov) bez DPH štvrt'ročne.
Náklady za ďalšie poskytované služby (tepelná energia, elektrická energia, vodné – stočné, využívanie pevnej telefónnej linky a pod.) budú fakturované na základe skutočnej spotreby odpočtom z meračov a podľa nákladov fakturovaných prenájomcaovi dodávateľmi týchto služieb.
Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy ceny za služby v budúcnosti, v závislosti od úpravy cien zo strany ich dodávateľov
Prenajímateľ účtuje k nákladom za služby spojeným s predmetom nájmu DPH podľa platných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné a náklady za poskytované služby bezhotovostne, prevodom na účet prenájomcaovi uvedený v časti Zmluvné strany tejto zmluvy, prípadne vkladom finančných prostriedkov na bankový účet prenájomcaovi.
5. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je Výpočtový list nájomného a služieb.
6. Fakturácia bude vykonávaná v prvom mesiaci príslušného štvrt'roka.
7. Splatnosť faktúry je 14 dní od dátumu jej vystavenia.
8. V prípade omeškania nájomca s úhradou nájomného za predmet nájmu a nákladov za poskytované služby je prenájomca oprávnený požadovať od nájomca úrok z omeškania s ročnou úrokovou sadzbou 9 %, ktorý je nájomca povinný uhradiť na základe osobitnej faktúry, so splatnosťou 14 dní od dátumu jej vystavenia.

Čl. IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:

- dňom účinnosti tejto zmluvy odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, a to Protokolom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu,
- sa zaväzuje odstraňovať havarijný stav väčšieho rozsahu a vykonávať opravy, ktoré nie sú definované ako drobné opravy alebo nesúvisia s bežnou údržbou, okrem prípadov spôsobených nájomcom (za havarijný stav väčšieho rozsahu sa považuje najmä zatekanie strechy, zatekanie okien, poškodenie statiky, poškodenie rozvodov studenej a teplej vody, ústredného kúrenia, elektrickej siete),
- je povinný zabezpečiť ochranu predmetu nájmu,
- umožní v súlade s internými predpismi prenajímateľa, ktoré sa týkajú ochrany objektov a majetku prenajímateľa vstup tretích osôb a nájomcu do predmetu nájmu,
- umožní nájomcovi umiestniť na jeho vlastné náklady svoje obchodné meno nájomcu na budovu (na miesto pre uvedený účel určené) a na vchodové dvere predmetu nájmu,
- sa zaväzuje v prípade požiadavky nájomcu a podľa technických možností RTVS poskytnúť na používanie pevnú telefónnu linku a domácu pobočkovú klapku (s možnosťou voľby do mestskej siete). Náklady za prípadné poskytované služby budú refakturované na základe skutočných nákladov, fakturovaných prenajímateľovi dodávateľmi týchto služieb,
- nie je povinný nahradiť nájomcovi náklady vynaložené na úpravy predmetu nájmu, aj keď na ich vykonanie dal súhlas,
- povoľuje nájomcovi vjazd vozidlom k predmetu nájmu pre zásobovacie účely za podmienky uvedenej v Čl. IV., bod 3., prvá zarážka.

2. Nájomca je oprávnený:

- užívať predmet nájmu primerane k jeho povahe a k zmluvne dohodnutému určeniu,
- umiestniť v predmete nájmu vlastné vybavenie a zariadenie,
- umiestniť na objekte, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, svoje obchodné meno,
- vykonať stavebné úpravy, resp. akékoľvek iné zmeny na predmete nájmu (ďalej len „zmeny“) len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Písomný súhlas na realizáciu zmien nezaväzuje prenajímateľa na úhradu nákladov spojených so zmenami v čase ich realizácie, ani po ukončení nájomného vzťahu.

3. Nájomca je povinný:

- zabezpečiť na svoje náklady opravu dlažby, resp. ak opravu zabezpečí prenajímateľ, uhradiť náklady na túto opravu, ak svojím konaním poškodí dlažbu pred hlavným vchodom do budovy prenajímateľa (vjazdom vozidla pri zásobovaní predajne alebo inou činnosťou),
- zabezpečiť bežnú údržbu predmetu nájmu, t. j. práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, ako napríklad výmena zdrojov svetla a pod.,
- nahlásiť havarijný stav väčšieho rozsahu, alebo potrebu opravy, ktorá nie je definovaná ako drobná oprava alebo nesúvisí s bežnou údržbou, okamžite telefonicky prenajímateľovi na prevádzkový dispečing (tel. č. 3250 7234) a následne preukázateľným spôsobom na Odbor správy majetku a budov Sekcie ekonomiky, tel. č. +421 919 24 5655, mail: lubomir.chvostek@rtvs.sk V prípade, že nájomca nebude postupovať podľa predchádzajúcej vety, zodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku nenahlásenia, alebo oneskoreného nahlásenia havarijného stavu alebo takejto opravy,
- dodržiavať ustanovenia a režim príslušných interných predpisov prenajímateľa a prebrať na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných predpisov a príslušných interných

predpisov prenajímateľa: (najmä interné predpisy týkajúce sa ochrany majetku prenajímateľa, ochrany nefajčiarov, protipožiarne predpisy, bezpečnostné predpisy), ktoré prenajímateľ zašle nájomcovi prostredníctvom, e-mailu na adresu: office@vinomatysak.sk,

- dodržiavať platné predpisy pre umiestnené technické zariadenia, odstraňovať nedostatky zistené pri kontrolách a revíziách týchto zariadení,
- zabezpečiť na vlastné náklady triedenie, odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu v zmysle zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení,
- zabezpečiť predmet nájmu proti úmyselnému poškodeniu, rozkrádaniu a zničeniu,
- odstrániť na vlastné náklady škody, resp. zabezpečiť odstránenie škôd, ktoré vznikli zavinením nájomcu,
- zabezpečiť, aby svojou činnosťou nerušil prevádzku prenajímateľa a ostatných nájomcov v objekte,
- zabezpečovať povinnosti na zaistenie protipožiarnej bezpečnosti predmetu nájmu v súlade s povinnosťami uvedenými v § 4 písm. a – h, k, l, p, q a § 5 písm. c, h, i zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení, okrem ustanovení § 27 ods. 4 a § 28 ods. 4. V súvislosti s týmto ustanovením je nájomca povinný zúčastniť sa cvičného požiarneho poplachu, ktorý je organizovaný prenajímateľom. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej v zmysle § 15 ods. 2 vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. v platnom znení dohodli na zriadení spoločnej ohlasovne požiarov, ktorú zriaďuje prenajímateľ,
- odovzdať prenajímateľovi ku dňu ukončenia nájmu predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie, a to na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

4. Nájomca:

- nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky,
- nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu,
- nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno, ani zaťažiť predmet nájmu právami tretích osôb,
- si zabezpečí každodenné upratovanie a údržbu predmetu nájmu, podľa potreby a v súlade s príslušnými platnými predpismi na vlastné náklady,
- sa zaväzuje, že bude využívať predmet nájmu a poskytovať služby v súlade s predmetom podnikania (výroba a predaj vína, kúpa tovaru pre účely predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/ v rozsahu voľnej živnosti) denne, od pondelka do piatku v čase od 10.00 hod. do 18.00 hod.

Čl. V.

Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ si vyhradzuje právo výkonu opráv, údržby, revízií a rekonštrukcií elektroinštalácie, rozvodov vody, zariadení vzduchotechniky, ktoré sú jeho majetkom.
2. Vo veciach osobitne neupravených touto zmluvou platia príslušné ustanovenia z. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, z. č. 513/1991 Z. z. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a ďalšie platné právne predpisy.
3. Náhradu akýchkoľvek sankcií, postihov uplatnených voči prenajímateľovi orgánmi štátneho dozoru za nedodržanie ustanovení uvedených v Čl. IV. bod 3. tejto zmluvy, si prenajímateľ následne uplatní u nájomcu, ktorý je povinný ich nahradiť v plnom rozsahu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že písomné zásielky si budú doručovať na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy do miesta sídla zmluvného partnera. V prípade, že sa písomná zásielka vráti ako

nedoručená na adresu uvedenú zmluvnou stranou, bude sa táto považovať za doručení, a to v deň vrátenia nedoručenej zásielky, aj keď sa o tom adresát zásielky nedozvedel.

5. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny týkajúce sa údajov uvedených v zmluve, predovšetkým zmenu obchodného mena, identifikačných údajov, adresy a podobne.
6. V prípade, že bude nájomca po skončení doby nájmu v omeškaní s vypratáním priestoru po dobu dlhšiu ako 5 dní, je prenajímateľ oprávnený predmet nájmu na náklady nájomcu vypratať. Veci nájomcu je prenajímateľ oprávnený uskladniť na náklady nájomcu. Na základe dohody zmluvných strán je skladné dohodnuté na 20,00 eur (slovom: dvadsať eur) bez DPH za každý aj začatý deň opatrovania vecí nájomcu. Nájomca je povinný uhradiť okrem dohodnutého skladného aj všetky náklady spojené s vypratáním priestoru a opatrovaním vecí nájomcu za m². Nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa na vypratanie priestoru v zmysle vyššie uvedených podmienok. Prenajímateľ si skladné uplatní samostatnou faktúrou so splatnosťou 14 dní odo dňa jej vystavenia.
7. Prenajímateľ má právo, podľa ustanovenia § 151s a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov, ku dňu skončenia nájmu zadržať majetok nájomcu, ktorý sa nachádza v predmete nájmu podľa čl. I., bod 1a) tejto zmluvy, a to do času zaplataenia všetkých neuhradených splatných faktúr prenajímateľa vystavených podľa tejto zmluvy. Prenajímateľ vráti nájomcovi zadržaný majetok nasledujúci pracovný deň po dni uhradenia splatnej faktúry v plnej výške.

Čl. VI. Doba platnosti zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.4.2014.
2. Platnosť zmluvy môže skončiť výlučne písomne, a to: dohodou
výpoveďou
odstúpením od zmluvy.
3. Túto zmluvu môže vypovedať prenajímateľ aj nájomca bez udania dôvodu formou doporučeného listu, pričom nájomca je povinný výpoveď adresovať Sekcii ekonomiky prenajímateľa.
4. Zmluvné strany dohodli 3-mesačnú výpovednú lehotu a 1-mesačnú výpovednú lehotu len v prípade neuhrádzania nákladov za nájomné a služby. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. V prípade odstúpenia od zmluvy si zmluvné strany nebudú vracat' už poskytnuté plnenia a najneskôr do 30 dní odo dňa odstúpenia od zmluvy sa dohodnú na finančnom vysporiadaní.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky.
7. Touto zmluvou sa ruší Zmluva o nájme nebytových priestorov uzatvorená dňa 18.4.2000 a všetky jej dodatky.

Čl. VII. Závěrečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy možno vykonať len v písomnej forme číslovanými dodatkami.
2. Súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
Príloha č. 1 - Výpočtový list nájomného a služieb
3. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto zmluvu podľa § 5a z. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a na tento účel zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia so zverejnením dodatku v rozsahu platnej legislatívy.
4. Akýkoľvek spor alebo sporný nárok zo zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť prednostne vzájomnou dohodou. Ak sa spor nepodarí vyriešiť vzájomnou dohodou zmluvných strán, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená predložiť spor príslušnému súdu.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden rovnopis pre každú zo zmluvných strán.
6. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nevýhodných podmienok niektorej zo zmluvných strán, zmluvu si pozorne prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho zmluvu ako prejav svojej vôle podpisujú.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Peter Matyšák
konateľ
VÍNO MATYŠÁK, s.r.o.

.....
Václav Mika
generálny riaditeľ
Rozhlas a televízia Slovenska

Príloha č. 1

k Zmluve o nájme nebytových priestorov

Nájomca: VÍNO MATYŠÁK, s.r.o.
 Nájom priestorov: v objekte RTVS v Bratislave na Mýtnej ul. č. 1,
 miestnosti č. A2 a č. A3

Výpočtový list nájomného a služieb**I. Nájomné**

| charakter priestoru | výmer v m ² | nájomné v eur za m ² /rok bez DPH | cena v eur za rok bez DPH | cena v eur za rok s DPH |
|---------------------|------------------------|--|---------------------------|-------------------------|
| Predajňa | 63,03 | 116,14 | 7 320,00 | 8 784,00 |
| spolu | | | 7 320,00 | 8 784,00 |

II. Náklady za služby spojené s nájomom

| | | cena v eur za rok bez DPH | cena v eur za rok s DPH |
|----------------------|--|--------------------------------|-------------------------|
| 1. tepelná energia | | vlastné merače | |
| 2. el. energia | | skutočné náklady podľa meračov | |
| 3. vodné stočné | | skutočné náklady podľa meračov | |
| 4. odvoz odpadu | | 33,00 | 39,60 |
| 5. strážna služba | | 168,00 | 201,60 |
| 6. náklady na správu | | 378,00 | 453,60 |
| spolu | | 579,00 | 694,80 |

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
 Peter Matyšák
 konateľ
 VÍNO MATYŠÁK, s.r.o.

.....
 Václav Mika
 generálny riaditeľ
 Rozhlas a televízia Slovenska