

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 a o zmene zákona NR SR č. 259/1993 Z.z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z.z., v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“).

Zmluvné strany

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 IBAN: XXXXXX

SWIFT: XXXXXX

Zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Po, Vložka č.: 1922/B (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Towercom, a. s.

Sídlo: Cesta na Kamzík 14, 831 01 Bratislava

Štatutárny orgán: Ing. Peter Bezák – riaditeľ prevádzky
na základe poverenia zo dňa 14.7.2008

IČO: 36 364 568

DIČ: 2022201709

IČ DPH: SK 2022201709

Bankové spojenie: XXXXXX

Číslo účtu IBAN: XXXXXX

Zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka č.: 3885/B (ďalej len „nájomca“)

(ďalej spoločne aj „zmluvné strany“)

uzavreli túto zmluvu:

Vyhlásenie

Prenajímateľ je podľa zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií vlastníkom nehnuteľnosti - I. stavba Štúdiový a vysielač blok, súp. č. 5953, na pozemku parc. č. 2914, zapísanom v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, katastrálne územie Karlova Ves, na liste vlastníctva č. 183. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať dočasne nepotrebný majetok - nebytové priestory uvedené v článku I. bod 1., nachádzajúce sa vo vyššie uvedenom objekte, do nájmu nájomcovi. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy nemá voči prenajímateľovi žiadne záväzky po lehote splatnosti.

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory s celkovou výmerou 27,30 m² nachádzajúce sa v I. stavbe Štúdiový a vysielač blok v areáli RTVS v Mlynskej doline, Bratislava a to:

č. m.	názov	m ²
1101/0318	nebytový priestor	27,30

Čl. II.

Účel a spôsob užívania predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje prenechané nebytové priestory využívať v súlade so svojim podnikateľským oprávnením, za účelom umiestnenia technológie RRT (5 stojanov na prenos dát).
2. Predmetné priestory prenajímateľ odovzdáva a nájomca do užívania preberá v primeranom stave zodpovedajúcom opotrebeniu. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že mu je stav prenechaných nebytových priestorov známy a v takomto stave ich do nájmu bez výhrad alebo námietok preberá.

Čl. III.

Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou vo výške 4 077,80 eur bez DPH ročne, tzn. 339,82 eur bez DPH mesačne.

2. DPH bude fakturovaná v zmysle platných predpisov. Nájomné za nebytové priestory bude nájomca platiť prenajímateľovi mesačne pozadu v pravidelných mesačných platbách na základe daňového dokladu – faktúry, predloženej mu prenajímateľom.
3. Zmluvné strany sa dohodli na akceptovaní inflačnej doložky, podľa ktorej je prenajímateľ oprávnený zvýšiť cenu nájmu vždy jedenkrát ročne o % inflácie oficiálne zverejnenej Štatistickým úradom SR ku 31.3. každého nasledujúceho roka.
4. Úhradu za služby spojené s predmetom nájmu (elektrická energia, strážna služba, náklady na správu) si zmluvné strany dohodou stanovili paušálne vo výške 2 347,60 eur bez DPH ročne, tzn. 195,63 eur bez DPH mesačne. DPH bude fakturovaná v zmysle platných predpisov, rozpis cien za uvedené služby spojené s užívaním predmetu nájmu je v Prílohe č. 1. Náklady za služby spojené s predmetom nájmu bude nájomca platiť prenajímateľovi mesačne pozadu v pravidelných mesačných platbách na základe daňového dokladu – faktúry vystavenej prenajímateľom.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy ceny za služby v budúcnosti, v závislosti od úpravy cien zo strany ich dodávateľov formou písomného dodatku/príp. novou zmluvou odsúhlasenou oboma zmluvnými stranami.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné a náklady za poskytované služby bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa uvedený v časti Zmluvné strany tejto zmluvy, prípadne vkladom finančných prostriedkov na bankový účet prenajímateľa.
7. Fakturácia bude vykonávaná mesačne, najneskôr 15 dní po poskytnutí plnenia.
8. Splatnosť faktúry je 14 dní od dátumu jej vystavenia.
9. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného za predmet nájmu a nákladov za poskytované služby je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania s ročnou úrokovou sadzbou 9%, a to na základe osobitnej faktúry so splatnosťou 14 dní od dátumu jej vystavenia.

Čl. IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:

- sa zaväzuje odstraňovať havarijný stav a vykonávať opravy, ktoré nie sú definované ako drobné opravy alebo nesúvisia s bežnou údržbou, okrem prípadov spôsobených nájomcom (za havarijný 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 ako aj pravidelné odborné prehliadky a odborné skúšky (revízie) elektrickej inštalácie v predmete nájmu v nasledovnom rozsahu: rozvádzače a rozvodnice, stabilné el. rozvody a inštalácie po príslušnú zásuvku alebo prípojné miesto, pevné osvetlenie jednotlivých miestností, stabilne nainštalované el. zariadenia a el. spotrebiče, ktoré sú majetkom prenajímateľa, umožní v súlade s internými predpismi prenajímateľa, ktoré sa týkajú ochrany objektov a majetku prenajímateľa, vstup tretích osôb (zamestnancov nájomcu) a nájomcu do predmetu nájmu, odovzdá nájomcovi kľúče od predmetu nájmu, pričom prenajímateľ si ponechá jeden kľúč od predmetných priestorov nájomcu v spoločne zalepenej obálke, ktorý smie použiť a vstúpiť do predmetných priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo hrozby vzniku škody v predmete nájmu, použitie náhradného kľúča oznámi nájomcovi bez zbytočného odkladu.
- umožní nájomcovi umiestniť na jeho vlastné náklady svoje obchodné meno na vchodové dvere predmetu nájmu,
- nie je povinný nahradiť nájomcovi náklady vynaložené na úpravy predmetu nájmu, aj keď na ich vykonanie dal súhlas,
- nezodpovedá za akékoľvek škody vzniknuté na majetku nájomcu, prípadne majetku, ktorý má nájomca zapožičaný od tretích osôb, a ktorý sa bude nachádzať v predmete nájmu počas doby nájmu. Prenajímateľ doporučuje nájomcovi, aby si vhodne a úmerne k výške majetku poistil na vlastné náklady svoj majetok, prípadne majetok, ktorý má nájomca zapožičaný od tretích osôb, a ktorý sa bude nachádzať v predmete nájmu počas doby nájmu.

2. Nájomca je oprávnený:

- užívať predmet nájmu primerane k jeho povahe a k zmluvne dohodnutému určeniu,
- umiestniť v predmete nájmu vlastné vybavenie a zariadenie,
- 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 a uhradiť náklady na drobné opravy, bežnú údržbu predmetu nájmu, t. j. práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, ako napríklad výmena zdrojov svetla, maľovanie a pod.,

- dodržiavať ustanovenia a režim príslušných interných predpisov prenajímateľa a prebrať na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných predpisov a príslušných interných predpisov prenajímateľa: predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, predpisov požiarnej ochrany,
- dodržiavať platné predpisy pre umiestnené technické zariadenia, odstraňovať nedostatky zistené pri kontrolách a revíziách týchto zariadení,
- nahlásiť havarijný stav väčšieho rozsahu, alebo potrebu opravy, ktorá nie je definovaná ako drobná oprava alebo nesúvisí s bežnou údržbou, okamžite telefonicky prenajímateľovi na tel. č. 6061 3350 a následne preukázateľným spôsobom na Odbor správy majetku, Sekcie ekonomiky, mail: pavel.malo@rtvs.sk. V prípade, že nebude postupovať podľa predchádzajúcej vety, zodpovedá nájomca za škody vzniknuté v dôsledku nenahlásenia, alebo oneskoreného nahlásenia havarijného stavu alebo takejto opravy,
- 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,
- v prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov, t. j. predpisov BOZP a zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a v znení neskorších predpisov a v zmysle Prílohy č. 3,
- odovzdať prenajímateľovi ku dňu ukončenia nájmu predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.

4. Nájomca:

- nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky,
- nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu,
- nie je oprávnený zaťažovať predmet nájmu právami tretích osôb.

**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 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, z. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ďalšie platné právne predpisy SR.
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, adresy, identifikačných údajov 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 riešiť túto skutočnosť zmluvnou pokutou vo výške 1/15 mesačného nájomného za každý deň omeškania a služby spojené nájmom budú fakturované podľa ich skutočného poskytnutia.

**Čl. VI.
Doba platnosti zmluvy**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.10.2014. Týmto termínom končí platnosť Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej dňa 19.12.2011, vedenej pod číslom ZM21000757 prenajímateľa a pod číslom 1171/11/TW nájomcu a všetkých jej dodatkov.
2. Zmluva zaniká výlučne písomne, a to: dohodou, výpoveďou alebo 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 sa dohodli na 2-mesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Odstúpiť od tejto zmluvy môže ktorákoľvek zo zmluvných strán pri podstatnom porušení tejto zmluvy. Za podstatné porušenie tejto zmluvy zo strany nájomcu sa považuje, ak nájomca využil predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu, ak nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné za predmet nájmu a náklady za služby spojené s nájmom, ani po písomnej výzve.

6. Nájomca má právo od tejto zmluvy odstúpiť, ak sa predmet nájmu alebo jeho časť stane nespôsobilým na dohodnutý účel užívania.
7. Účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo odstupujúcej strany na náhradu škody spôsobenej porušením zmluvných povinností. 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.

Čl. VII.
Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy možno vykonať len v písomnej forme číslovanými dodatkami, príp. novou zmluvou.
2. Súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
Príloha č. 1 – Výpočtový list nájomného a služieb
Príloha č. 2 – Pôdorys
Príloha č. 3 – Povinnosti nájomcu
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 zmluvy 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. 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.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden rovnopis pre každú zo zmluvných strán.

V Bratislave, dňa.....

V Bratislave, dňa.....

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Ing. Peter Bezák
riaditeľ prevádzky
Towercom, a. s.

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

Towercom, a.s.

Nájomca:

Štúdiový a vysielač blok v objekte

Nájom priestorov:

RTVS v Bratislave, Mlynská dolina,

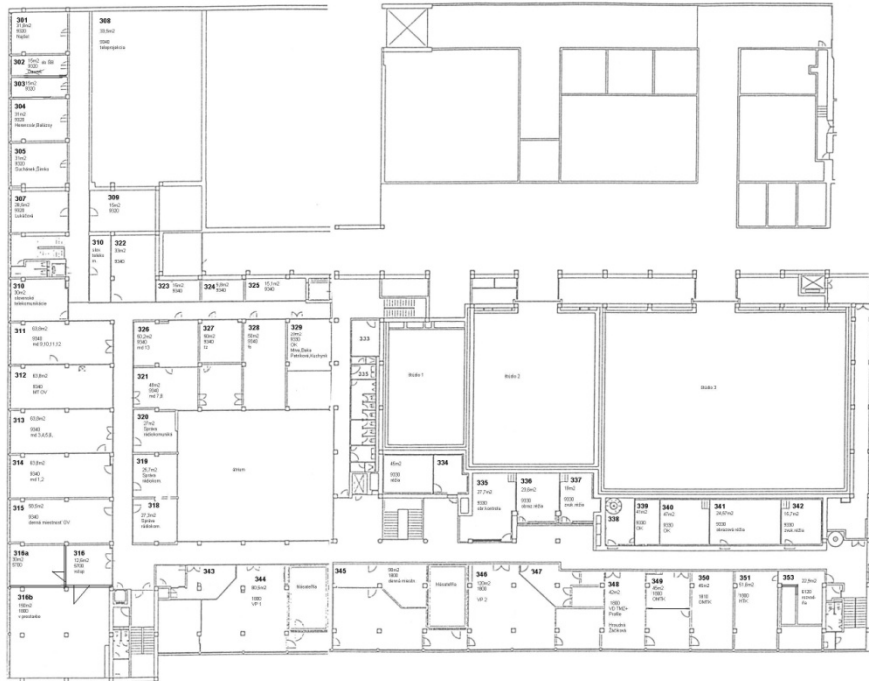
Výpočtový list nájomného a služieb

I. Nájomné

charakter priestoru	m2	nájomné v €/m2/rok bez DPH	cena v €/rok bez DPH	cena v €/ rok s DPH
technický priestor m.č. 0318	27,30	149,37	4 077,80	4 893,36
spolu	27,30		4 077,80	4 893,36

II. Náklady za služby spojené s nájomom

		Cena v €/rok bez DPH	cena v €/ rok s DPH
1. tepelná energia		507,80	609,36
2. el. energia		1 636,14	1 963,37
3. vodné stočné		-	-
4. odvoz odpadu		-	-
5. ochrana objektov		40,68	48,82
6. náklady na správu		162,98	195,58
spolu		2 347,60	2 817,12



3. poschodie

P o v i n n o s t i n á j o m c u v oblasti zaistenia BOZP a ochrany pred požiarmi v priestoroch a objektoch RTVS
--

- 1) Pri vybavovaní vstupu do RTVS
 - a) Písomne (e-mailom) požiadať prenajímateľa o povolenie vstupu pre všetkých zamestnancov nájomcu, ktorí budú vykonávať činnosti v objektoch RTVS v zmysle zmluvy.

Prílohu k žiadosti bude tvoriť menný zoznam všetkých zamestnancov s uvedením čísla občianskeho preukazu. Menný zoznam bude potvrdený zodpovedným vedúcim zamestnancom nájomcu. V prípade zmien (zvýšenia počtu, výmena zamestnancov a pod.) je dodávateľ povinný menné zoznamy bezodkladne aktualizovať alebo doplniť.
 - b) písomne požiadať prenajímateľa o povolenie vjazdu vozidiel s uvedením typu, EČ a účelu vjazdu vozidla (napr. dovoz materiálu, kontrolná činnosť a pod.).
- 2) Nájomca je v priestoroch prenajímateľa povinný:
 - a) udržiavať čistotu a poriadok,
 - b) dodržiavať zákaz fajčenia v priestoroch prenajímateľa okrem vyhradených miest na fajčenie,
 - c) dodržiavať zákaz požívania alkoholických nápojov alebo omamných a psychotropných látok. Zástupca prenajímateľa je oprávnený požiadať zodpovedného zamestnanca nájomcu vykonať dychovú skúšku, resp. požadovať vykonanie rozboru krvi na prítomnosť uvedených látok u zamestnancov nájomcu v prípade podozrenia, že tento zákaz je porušený,
 - d) dodržiavať bezpečnosť premávky na vnútorných komunikáciách prenajímateľa,
 - e) zabezpečiť označenie užívaných priestorov názvom firmy nájomcu,
 - f) zdržiavať sa a pohybovať sa len v určených priestoroch (rozumie sa aj prístup na určený priestor),
 - g) používať výhradne miesta a spôsoby pripojenia el. energie, vody, určené prenajímateľom,
 - h) uskladňovať náradie, materiál a ostatné veci len na mieste nájmu.
- 3) Nájomca zaistí v prípade prác na komunikáciách osvetlenie prekážok v komunikácii, zaistí umiestnenie upozornenia pre chodcov, prípadne dopravných značiek. Rovnako zaistí bezpečný prechod pre chodcov prípadne bezpečné ohradenie pracoviska po celej jeho dĺžke až do doby dokončenia týchto prác a spätné uvedenie miesta do bezpečného stavu.
- 4) Nájomca je povinný upozorniť prenajímateľa na riziká vyplývajúce z činnosti, ktorú bude v priestoroch prenajímateľa vykonávať a tieto majú vplyv na činnosť zamestnancov prenajímateľa.
- 5) Nájomca je povinný na preukázateľne prevzatom priestore dodržiavať predpisy BOZP a ochrany pred požiarmi pri prácach, ktoré bude v zmysle podpísanej zmluvy vykonávať a v plnom rozsahu zodpovedá za oblasť BOZP a ochranu pred požiarmi.
- 6) Nájomca je povinný v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi dodržiavať okrem zákonných ustanovení aj ustanovenia osobitných interných predpisov vydaných prenajímateľom.
- 7) Prenajaté priestory bude nájomca udržiavať na svoje náklady v súlade s bezpečnostnými, požiarnymi, technickými a hygienickými predpismi. Ďalej bude mať pracovné prostriedky v požadovanom technickom stave (vrátane predpísaných odborných prehliadok, skúšok a kontrol).
- 8) Nájomca je povinný dodržiavať podmienky vykonávania činností spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru v zmysle vyhlášky MV č. 121/2002 Z. z. v znení vyhlášky MV SR č. 591/2005 Z.z., príslušných noriem a interných predpisov prenajímateľa.
- 9) Ak nájomca spozoruje nebezpečenstvo, ktoré by mohlo ohroziť zdravie alebo životy osôb alebo spôsobiť prevádzkovú nehodu alebo poruchu technických zariadení, prípadne príznaky takéhoto nebezpečenstva, je povinný ihneď prerušiť prácu, oznámiť to neodkladne určenému zamestnancovi prenajímateľa a podľa možnosti upozorniť všetky osoby, ktoré by mohli byť týmto nebezpečenstvom ohrozené.
- 10) Nájomca je plne zodpovedný za prípadné pracovné úrazy vlastných zamestnancov v priestoroch prenajímateľa a za ich registráciu a je povinný plniť ohlasovaciu povinnosť podľa § 17 Zákona 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci príslušným štátnym orgánom a vznik takejto udalosti oznámi neodkladne aj prenajímateľovi (bezpečnostnému technikovi) s cieľom zabezpečiť objektívne vyšetrovanie.
- 11) Pre prípad úrazu je nájomca povinný v prenajatom priestore zabezpečiť lekárničku s potrebnými prostriedkami prvej pomoci. Zároveň musí mať potrebný počet zamestnancov vyškolených na poskytovanie prvej pomoci.
- 12) Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za to, že všetci jeho subdodávatelia sa budú riadiť ustanoveniami tejto zmluvy a budú dodržiavať všetky povinnosti nájomcu.
- 13) Nájomca poskytne prenajímateľovi vyplnený formulár "Zoznam nebezpečných látok dodávateľa" pre všetky nebezpečné chemické látky, ktoré bude skladovať a používať v priestoroch prenajímateľa. Nájomca je povinný mu predložiť aj karty bezpečnostných údajov k uvedeným látkam na požiadanie prenajímateľa.
- 14) Nájomca je povinný všetky ním zdemomontované ochranné zariadenia (kryty, zábradlia) uviesť do pôvodného stavu.