

**ZMLUVA****O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka 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“)

medzi:

**Prenajímateľom:** **Rozhlas a televízia Slovenska**  
Mlynská dolina, 845 45 Bratislava  
IČO: 47 232 480  
IČ DPH: SK2023169973  
bankové spojenie: Tatra banka, a. s.  
IBAN: SK13 1100 0000 0029 2712 3195  
SWIFT: TATRSKBX  
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Po, vložka číslo: 1922/B  
konajúci prostredníctvom: Ing. Václav Mika, generálny riaditeľ

(ďalej len ako „**Prenajímateľ**“)

a

**Nájomcom:** TIPOS, národná lotériová spoločnosť, a. s.  
Brečtanová 1, 830 07 Bratislava  
IČO: 31 340 822  
IČ DPH: SK202 034 1455  
bankové spojenie: Tatra banka, a. s.  
IBAN: SK17 1100 0000 0026 2102 0708  
SWIFT: TATRSKBX  
spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sa, vložka číslo 499/B  
konajúci prostredníctvom: Ing. Ján Barczy, predseda predstavenstva a JUDr. Renáta Pisárová, člen predstavenstva

(ďalej len ako „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ a jednotlivito aj ako „**Zmluvná strana**“)

**ČLÁNOK 1****PREDMET NÁJMU**

**1.1.** Prenajímateľ je vlastníkom stavby II. stavba – Objekt televízneho spravodajstva, súpisné číslo 5966, ktorá sa nachádza v areáli Rozhlasu a televízie Slovenska, Mlynská dolina v Bratislave, v okrese Bratislava IV, obec Bratislava – m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves a ktorá je zapísaná na liste vlastníctva číslo 183 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, katastrálne územie Bratislava - Karlova Ves. Stavba sa nachádza na pozemku s parc. č. 2919/1, o výmere 3570 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, (ďalej len „**RTVS**“). Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať dočasne nepotrebný majetok - nebytové priestory uvedené v článku I., nachádzajúce sa vo vyššie uvedenom objekte, do nájmu Nájomcovi.

**1.2.** Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve:

- a) nebytové priestory situované na 4. nadzemnom podlaží budovy RTVS v Mlynskej doline, II. stavba – Objekt televízneho spravodajstva (ďalej len „**OTS**“), m. č. 311 (Štúdio MD C), do uží-

vania Nájomcu v celkovej výmere **194,62 m<sup>2</sup>**, ako je to červenou farbou vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1a) tejto Zmluvy (ďalej len „**Nebytové priestory v užívaní Nájomcu**“),

Pre účely výpočtu prenajímanej plochy Nebytových priestorov v užívaní Nájomcu sa zakreslené obrisy považujú za vnútorné okraje obvodových stien Nebytových priestorov v užívaní Nájomcu a

- b) nebytové priestory situované na 4. nadzemnom podlaží budovy RTVS v Mlynskej doline, OTS, m. č. 304, v celkovej výmere **106,63 m<sup>2</sup>**, ako je to žltou farbou vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1a) tejto Zmluvy (ďalej len „**Nebytové priestory v užívaní Nájomcu**“),

Pre účely výpočtu prenajímanej plochy Nebytových priestorov v užívaní Nájomcu sa zakreslené obrisy považujú za vnútorné okraje obvodových stien Nebytových priestorov v užívaní Nájomcu a

- c) nebytové priestory situované na 4. nadzemnom podlaží, m. č. 307 a 308 a 3. nadzemnom podlaží, m. č. 233 budovy RTVS v Mlynskej doline, OTS, v celkovej výmere **64,21 m<sup>2</sup>**, ako je to modrou farbou vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1a) a 1b) tejto Zmluvy (ďalej len „**Nebytové priestory v užívaní Nájomcu**“)

Pre účely výpočtu prenajímanej plochy Nebytových priestorov v užívaní Nájomcu sa zakreslené obrisy považujú za vnútorné okraje obvodových stien Nebytových priestorov v užívaní Nájomcu.

(ďalej pre písm. a), b) a c) bodu 1.2. Zmluvy len „**Predmet nájmu**“).

**1.3.** Touto zmluvou sa prenajímateľ zaväzuje prenechať Nájomcovi do dočasného užívania Predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v súlade s touto zmluvou.

**1.4.** Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania v súlade s podmienkami uvedenými v Podmienkach obchodnej verejnej súťaže – nájom nebytových priestorov (príloha č. 7 tejto zmluvy) a súťažným návrhom Prenajímateľa (príloha č. 8 tejto zmluvy).

## ČLÁNOK 2 ÚČEL NÁJMU

### 2.1. Predmet nájmu

- a) uvedený v bode 1.2 písm. a) tejto Zmluvy bude Nájomca využívať ako televízne štúdio ako aj na iné vykonávanie činností a plnenie úloh, ktoré súvisia s podnikateľskou činnosťou Nájomcu alebo sú jej priamym výkonom (vrátane prevádzkovania TIPOS TV),
- b) uvedený v bode 1.2 písm. b) tejto Zmluvy bude Nájomca využívať ako technologické priestory určené na vykonávanie činností a plnenie úloh, ktoré súvisia s podnikateľskou činnosťou Nájomcu alebo sú jej priamym výkonom (vrátane prevádzkovania TIPOS TV),
- c) uvedený v bode 1.2 písm. c) tejto Zmluvy bude Nájomca využívať ako skladové a polyfunkčné priestory na vykonávanie činností a plnenie úloh, ktoré súvisia s podnikateľskou činnosťou Nájomcu alebo sú jej priamym výkonom (vrátane prevádzkovania TIPOS TV).

**2.2.** Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.

**2.3.** Nájomca je povinný na vlastné náklady pred zahájením svojej činnosti v Predmete nájmu (aj pred dňom začatia nájmu, ako je definovaný v bode 3.1. tejto Zmluvy) získať a počas celej doby činnosti udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia (okrem iného aj súhlasné rozhodnutie hygienika so zriadením prevádzky Nájomcu, atď.; (ďalej len „**Povolenia**“)) vyžadované v zmysle právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti Nájomcu v Predmete nájmu a odovzdať Prenajímateľovi (bezodkladne po vydaní príslušným orgánom štátnej alebo verejnej správy) kópiu každého Povolenia, resp. súvisiaceho dodatku. Nájomca týmto potvrdzuje, že Prenajímateľ neposkytol Nájomcovi

žiadne ubezpečenia ani záruky vo vzťahu k získaniu Povolení. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi súčinnosť pri získaní Povolení a v prípade, že Prenajímateľovi v súvislosti s poskytnutím súčinnosti pri získaní Povolení vzniknú preukázateľné a účelne vynaložené náklady, Nájomca sa zaväzuje tieto Prenajímateľovi nahradiť vo výške, v akej Prenajímateľovi preukázateľne a účelne vznikli, o čom Prenajímateľ predloží Nájomcovi doklady.

- 2.4. Pokiaľ v tejto Zmluve (jej prílohe) nie je určené inak, Nájomca má právo v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory RTVS, t.j. vnútorné komunikačné priestory, výťahy, sociálne zariadenia, chodby (ďalej len „**Spoločné priestory**“), ak tým neobmedzí Prenajímateľa, ďalších nájomcov, verejnú a návštevníkov RTVS. Prenajímateľ má právo kedykoľvek užívať alebo dať do nájmu tretej osobe ľubovoľnú časť Spoločných priestorov. Prenajímateľ berie na vedomie, že do Predmetu nájmu budú mať počas žrebovania prístup na miesta vyhradené pre verejnosť aj iné osoby.

### ČLÁNOK 3 DOBA NÁJMU

- 3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 4 (štyroch) rokov, pričom táto doba začína plynúť od 1.1.2017 (ďalej len „**Deň začatia nájmu**“) a skončí uplynutím dňa 31.12.2020 (vrátane) (ďalej ako „**Deň skončenia nájmu**“). Zmluvné strany sa dohodli, že predĺženie zmluvného vzťahu zo strany Nájomcu do 31.12.2024 upraví dodatkom k Zmluve.
- 3.2. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že Nájomca je oprávnený jednostranne posunúť Deň začatia nájmu podľa článku 3 bod 3.1. Zmluvy, na neskorší termín (najneskôr však na 01.02.2017) s tým, že o tejto zmene je Nájomca povinný upovedomiť Prenajímateľa písomne najneskôr do 15.12.2016. V prípade posunutia Dňa začatia nájmu podľa tohto bodu Zmluvy, sa za Deň začatia nájmu považuje oznámený neskorší termín (najneskôr však 01. 02. 2017). O dobu posunutia Dňa začatia nájmu sa predĺži Deň skončenia nájmu.
- 3.3. Počas Doby nájmu má Nájomca právo na prístup do Predmetu nájmu a Spoločných priestorov 24 (dvadsaťštyri) hodín denne a 7 (sedem) dní v týždni.
- 3.4. Prenajímateľ má právo, v prípade dočasnej potreby, požadovať umožnenie dočasného užívania časti Predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu a Nájomca sa zaväzuje žiadosti vyhovieť, ak mu nebráni výrobný program alebo bezpečnostné dôvody.

### ČLÁNOK 4 NÁJOMNÉ A ĎALŠIE PEŇAŽNÉ ZÁVÄZKY NÁJOMCU

- 4.1. Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje platiť:
- Nájomné (Čl. 4 bod 4.3. Zmluvy),
  - Podiel na spoločných prevádzkových nákladoch (Čl. 6 bod 6.4. Zmluvy),
  - Vlastné prevádzkové náklady (Čl. 6 bod 6.5. Zmluvy).
- 4.2. Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v euro podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. K fakturovaným sumám podľa tejto Zmluvy sa pripočíta daň z pridanej hodnoty (ďalej len „**DPH**“) podľa príslušných aktuálne platných právnych predpisov. Zmluvné strany sa pre účely tejto Zmluvy výslovne dohodli, že peňažné záväzky uvedené v predchádzajúcom bode 4.1. v písmene a), b), c) tejto Zmluvy sa určujú v súlade s podmienkami tejto Zmluvy na základe faktúry, pokiaľ nie je výslovne v tejto Zmluve uvedené inak. V prípade peňažných záväzkov uvedených v bode 4.1. písm. a), b), c) tejto Zmluvy faktúru vyhotovuje a doručuje Nájomcovi Prenajímateľ.

#### 4.3. Nájomné a úhrada nájomného

4.3.1. Nájomné za predmet nájmu sa stanovuje dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za celý Predmet nájmu vo výške **5 055,83 Euro** (slovom: päťtisícpäťdesiatpäť eur a osemdesiattri centov) (ďalej len „**EUR**“) + **DPH za každý kalendárny mesiac nájmu**, pričom:

je splatné v euro podľa nižšie uvedených podmienok:

- a) Nájomné za obdobie **odo dňa začatia nájmu do konca nájmu**, bude Nájomca platiť mesačne v eurách (podľa úpravy v zmysle Čl. 7 bod 7.4. Zmluvy) na účet Prenajímateľa vždy do 30 (tridsať) kalendárnych dní po doručení riadne vystavenej faktúry Nájomcovi. Prenajímateľ zašle Nájomcovi sken faktúry na nájomné na e-mailovú adresu: faktury@tipos.sk a Nájomca následne potvrdí prijatie faktúry e-mailom do 3 pracovných dní odo dňa jej obdržania e-mailom. V prípade, že Nájomca nepotvrdí prijatie faktúry e-mailom v tejto lehote, bude mu zaslaná poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Faktúra bude vystavená vždy do 5. kalendárneho dňa mesiaca nasledujúceho platenému mesačnému obdobiu.
- b) Na základe dohody Zmluvných strán, musí Prenajímateľom vystavená faktúra okrem náležitostí faktúry, ako daňového dokladu v zmysle príslušných právnych predpisov obsahovať aj tieto údaje:
  - Identifikačné údaje Prenajímateľa vrátane sídla, IČO, DIČ;
  - Identifikačné údaje Nájomcu vrátane sídla, IČO, DIČ, IČ DPH;
  - názov a číslo Zmluvy o nájme a podnájme nebytových priestorov;
  - poradové číslo faktúry;
  - deň vystavenia a deň splatnosti faktúry;
  - dátum dodania služby/zdaniteľného plnenia;
  - označenie peňažného ústavu a číslo účtu, IBAN na ktorý sa má platiť fakturovaná cena;
  - odtlačok pečiatky a podpis oprávnenej osoby Prenajímateľa;

4.3.2. Nájomné podlieha od 01.01.2018 (vrátane), úprave v zmysle Čl. 7 bod 7.4. tejto Zmluvy.

#### ČLÁNOK 5

##### PREDDAVOK NA NÁJOMNÉ

5.1 Nájomca nie je povinný zložiť Preddavok alebo bankovú garanciu štandardne poskytovanú Prenajímateľovi na zabezpečenie všetkých peňažných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi.

#### ČLÁNOK 6

##### PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

6.1. Prevádzku a správu Predmetu nájmu zabezpečuje v zmysle Čl. 1 bod 1.3. tejto Zmluvy Prenajímateľ. Prevádzkové náklady vzniknuté v súvislosti s prevádzkou a správou Predmetu nájmu (ďalej len „**Prevádzkové náklady**“) znáša Nájomca v RTVS v súlade s touto Zmluvou a uhrádza ich Prenajímateľovi nižšie uvedeným postupom.

6.2. Prevádzkovými nákladmi sa rozumejú:

- a) všetky náklady uvedené v Prílohe č. 3 k Zmluve (ďalej len „**Spoločné prevádzkové náklady**“ alebo „**SPN**“) a
- b) vlastné prevádzkové náklady v zmysle Čl. 6 bod 6.5. Zmluvy odsúhlasené oboma Zmluvnými stranami.

6.3. Nájomca bude platiť svoj podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch v RTVS uvedený v Prílohe č. 3 podľa pomeru plochy Predmetu nájmu a úžitkovej plochy RTVS, Mlynská dolina, Bratislava.

Celková Nájomcom prenajímaná plocha predstavuje výmeru o veľkosti 365,46 m<sup>2</sup>.

#### 6.4. Podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch

- 6.4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch určený Prenajímateľom podľa bodu 6.3. Zmluvy (ďalej len „**Podiel Nájomcu na SPN**“). Podiel Nájomcu na SPN nie je zahrnutý v nájomnom. Na základe dohody Zmluvných strán je Prenajímateľ oprávnený účtovať a fakturovať Podiel Nájomcu na SPN samostatne. Nájomca sa zaväzuje fakturovaný Podiel Nájomcu na SPN uhrádzať Prenajímateľovi v lehotách a spôsobom dohodnutým pre nájomné. Výška Podielu Nájomcu na SPN počas celej doby nájmu je **0,66** EUR + DPH/m<sup>2</sup>/mesiac, t.j. 241,20 EUR + DPH/mesiac. V prípade predĺženia doby nájmu podľa bodu 3.1 tejto zmluvy Prenajímateľ je oprávnený upraviť podiel Nájomcu na SPN v závislosti od skutočných nákladov. Prenajímateľ účtuje k nákladom za SPN DPH podľa platných právnych predpisov.
- 6.4.2. Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu Podielu Nájomcu na SPN na príslušné obdobie (výlučne v prípade zmeny cien zákonom regulovaných tovarov a služieb).

#### 6.5. Vlastné prevádzkové náklady

Vlastné prevádzkové náklady uvedené v bode 6.2. písm. b) Zmluvy, ktoré nie sú zahrnuté v nájomnom, sú oddelené od Spoločných prevádzkových nákladov. Nájomca sa vlastné prevádzkové náklady zaväzuje uhradiť najneskôr do 30 (tridsať) kalendárnych dní po doručení riadne vystavenej faktúry Nájomcovi, a to spôsobom dohodnutým pre nájomné.

### ČLÁNOK 7

#### VŠEOBECNÉ PLATOBNÉ PODMIENKY

- 7.1. Ak sa Nájomca ocitne v omeškaní s akoukoľvek platbou v prospech Prenajímateľa v zmysle tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený vyzvať Nájomcu na zaplatenie úroku z omeškania v zákonnej výške stanovenej podľa ustanovenia § 369 ods. 2 a ustanovenia § 369a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v spojení s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z., ktorý je Nájomca povinný uhradiť na základe osobitnej faktúry so splatnosťou 14 dní od dátumu jej vystavenia.
- 7.2. Ak v súvislosti s RTVS alebo touto Zmluvou vznikne daňová alebo poplatková alebo obdobná povinnosť (na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia mesta Bratislavy a/alebo mestskej časti alebo z akéhokoľvek iného verejno-právneho titulu), táto daň alebo poplatok bude súčasťou Spoločných prevádzkových nákladov (okrem prípadov akýchkoľvek daní a poplatkov, majúcich charakter daní z príjmu Prenajímateľa). Uvedené neplatí v prípade daňovej alebo poplatkovej alebo obdobnej povinnosti, ktoré vznikli preukázateľným zavinením Prenajímateľa v dôsledku jeho konania alebo opomenutia konania, na ktoré bol Prenajímateľ z akéhokoľvek dôvodu povinný.
- 7.3. V prípade zániku meny euro sa pre potreby Zmluvy použije zákonné platidlo štátu platné v danom čase tak, aby bol čo najpresnejšie zachovaný účel sledovaný uzavretím Zmluvy.
- 7.4. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že v prípade indexácie cien za relevantné časové obdobie je Prenajímateľ oprávnený zvýšiť Nájomné najviac o 3 % (tri percentá), a to počas celej doby trvania nájomného vzťahu. Relevantným časovým obdobím sa rozumie kalendárny rok. Nájomné sa od 01.01.2018 každý kalendárny rok zvýši v súlade s indexom rastu spotrebiteľských cien („Indexation of the rent“), pričom vychádza z údajov oznamovaných Štatistickým úradom európskych spoločenstiev v Luxemburgu – Eurostat, v súlade so záznamom (číselný údaj) predstavujúcim aktuálny index rastu spotrebiteľských cien za posledných dvanásť mesiacov uvedený v tabuľke „HICP (Harmonised Indices of Consumer Prices) - All items“, časti „Percentage change - 12 months average“, riadku „EU (28 countries)“ a uvedený v poslednom stĺpci (v prípade zmeny počtu členských krajín (28 countries) sa použije aktuálne číslo - počet členských krajín) maximálne však o 3%. Tento číselný údaj, známy ku dňu fakturácie príslušného nájomného, vyjadruje percento zvýšenia nájomného za príslušné relevantné obdobie, pričom za základ pre výpočet zvýšeného mesačného základného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok (po príslušnom kalendárnom roku) sa vždy berie výška základného nájomného za posledné mesačné fakturované obdobie nájmu v príslušnom kalendárnom roku, t.j. na základe výšky nájomného určeného v článku 4, bode 4.3.1. Zmluvy a následne upraveného v zmysle

vyššie uvedeného bez ohľadu na zľavy a im podobné plnenia dohodnuté zmluvnými stranami, pokiaľ zmluvnými stranami nie je dohodnuté inak. Za základ pre výpočet zvýšeného nájomného v roku 2018 sa berie výška nájomného dohodnutá v bode 4.3.1. tejto Zmluvy.

- 7.5.** Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti stanovené zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej ako „Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“); Nájomca nie je povinný platiť nájomné výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti stanovené Zákomom o nájme a podnájme nebytových priestorov. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do 1 (jedného) kalendárneho mesiaca odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.
- 7.6.** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude hradiť nájomné za Predmet nájmu a Prevádzkové náklady bezhotovostne, prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v časti Zmluvné strany tejto zmluvy, prípadne vkladom finančných prostriedkov na bankový účet Prenajímateľa.

## ČLÁNOK 8

### PRÁVA A POVINNOSTI ÚČASTNÍKOV

#### 8.1. Poistenia

**8.1.1.** Zmluvné strany sa zaviazali predložiť rozsah poistného krytia majetku druhej zmluvnej strane najneskôr do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy. V prípade výhrad voči predloženému rozsahu poistného krytia sa zaviazali rokovať o úprave rozsahu poistného krytia.

**8.1.2.** Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistné zmluvy na majetok uzatvorené Prenajímateľom sa nebudú vzťahovať na majetok Nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či sa tento majetok nachádza v RTVS alebo nie.

#### 8.2. Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu

##### 8.2.1. Prenajímateľ:

- a) k termínu začatia nájmu alebo k inému termínu začatia nájmu v prípade jeho zmeny podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy, Nájomcovi riadne odovzdá Predmet nájmu v stave spôsobilom a zodpovedajúcim dohodnutému účelu užívania, pričom Nájomca spôsobilosť Predmetu nájmu na dohodnuté užívanie potvrdí v Protokole o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu a začne poskytovať všetky služby a súvisiace plnenia, na ktoré sa touto Zmluvou zaviazal;
- b) je povinný zabezpečiť ochranu Predmetu nájmu,
- c) umožní v súlade s touto Zmluvou vstup tretích osôb a Nájomcu do Predmetu nájmu,
- d) zodpovedá Nájomcovi za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti,
- e) odporúča 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,
- f) nie je povinný nahradiť Nájomcovi náklady vynaložené na úpravy predmetu nájmu, aj keď na ich vykonanie dal súhlas, a to ani po skončení nájmu, ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu,
- g) zabezpečí vstup do priestorov Prenajímateľa prostredníctvom bezkontaktných kariet,
- h) je povinný zabezpečiť, aby Predmet nájmu bol uzamykateľný a Predmet nájmu bude spĺňať všetky bezpečnostné a protipožiarne predpisy,
- i) wifi pripojenie.

**8.2.2. Nájomca je oprávnený:**

- a) užívať Predmet nájmu primerane k jeho povahe a k zmluvne dohodnutému určeniu/účelu,
- b) umiestniť v Predmete nájmu vlastné vybavenie a zariadenie,
- c) vykonať stavebné úpravy, resp. akékoľvek iné zmeny na Predmete nájmu (ďalej len „zmeny“) len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa formou dodatku. Písomný súhlas na realizáciu zmien nezaväzuje Prenajímateľa na úhradu nákladov spojených so zmenami v čase ich realizácie, ani po ukončení nájomného vzťahu.

**8.2.3. Nájomca je povinný:**

- a) dodržiavať v plnom rozsahu všeobecne záväzné právne predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj osobitné predpisy v oblasti BOZP platné v SR u svojich zamestnancov v zmysle rozsahu predmetu zmluvy a v čase plnenia predmetu zmluvy a u osôb, ktoré sa s vedomím Nájomcu zdržiavajú v priestoroch RTVS,
- b) bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi (autorizovanému bezpečnostnému technikovi RTVS, tel. č. +421919245310) akýkoľvek závažný pracovný úraz alebo smrteľný pracovný úraz, nebezpečnú udalosť, závažnú priemyselnú haváriu alebo ohrozenie, ktoré môže spôsobiť obmedzenie prevádzky prenajímateľa alebo ohrozenie zamestnancov prenajímateľa (podrobnejšie povinnosti nájomcu sú priložené v Prílohe č. 5 a Prílohe č. 6),
- c) nahlásiť havarijný stav väčšieho rozsahu - 24 hod. tel. kontakty: oznamovanie porúch v oblasti klimatizácie a vykurovania – 0908 700 333, oznamovanie porúch elektrických zariadení – 0905 200 018, oznamovanie porúch výťahov – 0905 369 044 do 15:00 hod., 0905 200 018 od 15:00 hod., oznamovanie porúch na rozvode pitnej vody a kanalizácie – 0908 700 332 do 15:00 hod., 0908 701 622 od 15:00 hod., alebo potrebu opravy, ktorá nie je definovaná ako drobná oprava alebo nesúvisí s bežnou údržbou, okamžite telefonicky Prenajímateľovi na tel. č. 02/6061-2368, 0905/200-831 (zástupca pre veci technické - p. Lelkeš Ľudovít a následne na mail Odboru správy majetku a budov, Sekcie ekonomiky: 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;
- d) dodržiavať platné právne predpisy pre technické zariadenia, umiestnené Nájomcom, odstraňovať nedostatky zistené pri kontrolách a revíziách týchto zariadení,
- e) odstrániť na vlastné náklady škody, resp. zabezpečiť odstránenie škôd, ktoré vznikli zavinením Nájomcu,
- f) zabezpečiť, aby svojou činnosťou nerušil prevádzku Prenajímateľa a ostatných nájomcov v objekte,
- g) v prenajatých priestoroch zodpovedať v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj ostatných právnych predpisov, t.j. BOZP a zákona č. 314/2001 Z. z. ochrane pred požiarmi a v znení neskorších predpisov a v zmysle Prílohy č. 5. 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,
- h) Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí na majetku Prenajímateľa,
- i) 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.

**8.2.4. Nájomca:**

- a) vyhlasuje, že je oboznámený so stavom Predmetu nájmu a v takom stave ho bez výhrad a námietok preberá; tým nie je dotknuté ustanovenie bodu 10.1 tejto zmluvy,
- b) nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky,
- c) nemá prednostné právo na kúpu Predmetu nájmu,
- d) nie je oprávnený zriadiť na Predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno, ani zaťažiť Predmet nájmu právami tretích osôb,
- e) sa zaväzuje, že bude využívať Predmet nájmu v súlade s touto zmluvou s prístupom do predmetu nájmu 24 (dvadsaťštyri) hodín denne 7 (sedem) dní v týždni,
- f) ak Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti stanovené Zákomom o nájme a podnájme nebytových priestorov, má Nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.

### 8.3 Údržba

**8.3.1.** Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov Predmetu nájmu a Nájomcovi poskytnutých parkovacích miest (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výťahové, odpadové, sanitárne, bezpečnostné, telefónne a iné systémy) slúžiacich Predmet nájmu, Nájomcovi poskytnutých parkovacích miest a RTVS (s výnimkou systémov a zariadení resp. ich častí inštalovaných alebo vnesených Nájomcom do Predmetu nájmu), Spoločných priestorov a konštrukčných prvkov RTVS na vlastné náklady (ďalej len „**Opravy**“). Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať Opravy v lehote 7 (siedmych) kalendárnych dní odo dňa zistenia Prenajímateľa o potrebe ich vykonania alebo odo dňa oznámenia Nájomcu o potrebe ich vykonania pri Opravách, ktoré neobmedzujú bežné užívanie nebytových priestorov a/alebo parkovacích miest alebo v lehote 3 (troch) kalendárnych dní odo dňa zistenia Prenajímateľa o ich potrebe alebo odo dňa oznámenia Nájomcu o potrebe ich vykonania pri opravách, resp. úpravách, ktoré obmedzujú bežné užívanie nebytových priestorov a/alebo parkovacích miest Nájomcom. Lehoty na vykonanie Opráv, uvedené v predošlej vete sa primerane predlžujú o preukázateľne nevyhnutný čas (napr. dodacie lehoty dodávateľov) na ich vykonanie s prihliadnutím na povahu závad a úkonov, ktoré sú Opravami odstraňované alebo Prenajímateľom vykonávané; toto predĺženie lehôt však nesmie spočívať výlučne v dôvodoch na strane Prenajímateľa.

**8.3.2.** Po uplynutí lehôt uvedených v bode 8.3.1. tohto bodu Zmluvy a za predpokladu preukázateľného bezdôvodného omeškania spôsobeného výlučne na strane Prenajímateľa a za predpokladu, že potreba riešenia takýchto Opráv nebola preukázateľne spôsobená porušením povinností Nájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy alebo zo Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, je Nájomca oprávnený po predchádzajúcom upozornení Prenajímateľa vykonať potrebné opravy, resp. úpravy sám a na vlastné náklady s tým, že svoju pohľadávku voči Prenajímateľovi vzniknutú úhradou týchto nákladov je Nájomca po dohode s Prenajímateľom oprávnený jednostranne započítať voči pohľadávke Prenajímateľa z úhrady nájomného za príslušný alebo nasledujúci kalendárny mesiac a zároveň vzniká Nájomcovi voči Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,25% (dvadsaťpäť stotín percenta) z výšky mesačného nájomného za každý aj začatý deň omeškania a za každý prípad omeškania zvlášť, na ktorú sa rovnako vzťahuje možnosť jednostranného započítania voči pohľadávke Prenajímateľa z úhrady nájomného spôsobom uvedeným v tomto ustanovení článku 8. Zmluvy.

**8.3.3.** Ak vznik potreby takýchto Opráv je dôsledkom:

úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov, návštevníkov alebo dodávateľov, alebo nesplnenia si akejkoľvek povinnosti Nájomcu, vyplývajúcej z tejto Zmluvy,

tak Prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu a Nájomca je povinný za tieto zásahy uhradiť Prenajímateľovi alebo tretím osobám preukázateľne a účelne vynaložené náklady na takéto zásahy. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa Nájomcu, Nájomca uhradí takéto zásahy pomerne.

Údržbu, opravy, úpravy a servis Predmetu nájmu v celom rozsahu nad rámec bodu 8.3.1. Zmluvy vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti v Predmete nájmu je povinný zabezpečovať Nájomca, a to bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady (osobne alebo prostredníctvom svojho odborného dodávateľa, ak to bude osobitne písomne dohodnuté).

Ak všetky práce v zmysle predchádzajúcej vety Nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí, je povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi. Prenajímateľ má právo (nie však povinnosť) vykonať takéto práce na náklady Nájomcu, ak ich bez zbytočného odkladu Nájomca nezabezpečil, pričom Nájomca je následne povinný s tým súvisiace preukázateľne a účelne vynaložené náklady uhradiť Prenajímateľovi, resp. ním určenej osobe.

**8.3.4.** Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobe-



nú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností, v opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi porušením príslušnej povinnosti.

### 8.3.5. Úpravy Predmetu nájmu

**8.3.5.1.** Nájomca je od odovzdania Predmetu nájmu počas celej doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny súvisiace s inštaláciou nových technologických a iných zariadení. Nájomcu (ďalej len „**Úpravy**“) výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa formou dodatku k Zmluve s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto Úprav.

Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie súhlas s Úpravami za predpokladu splnenia všetkých nižšie uvedených podmienok:

- a) úpravy neohrozia RTVS a/alebo rozvodové systémy RTVS;
- b) práce týkajúce sa elektroinštalácií, vodoinštalácií a požiarnej bezpečnosti budú realizované dodávateľmi schválenými Prenajímateľom;
- c) nebudú mať za následok neprimerané obmedzenie Prenajímateľa, resp. ďalších nájomcov a/alebo neovplyvnia priestory mimo Predmetu nájmu;
- d) neznížia úžitkovú hodnotu RTVS;
- e) budú realizované výlučne na náklady Nájomcu;

budú realizované v súlade s touto Zmluvou, jej prílohami, dodatkami, príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami.

K udeleniu súhlasu s Úpravami musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať riadne vypracovanú a úplnú projektovú dokumentáciu a presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom projektová dokumentácia a presná špecifikácia musia byť overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a musia v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu.

Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami.

Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) na vlastné náklady zabezpečuje Nájomca.

**8.3.5.2.** Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy (aj tie, ktoré budú prebiehať pred Dňom začatia nájmu), budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov, užívateľov alebo návštevníkov RTVS. Úpravy budú vykonávané výlučne podľa Prenajímateľom vopred písomne schváleného časového harmonogramu s tým, že pokiaľ Prenajímateľ požiada Nájomcu o dočasné prerušenie prác, potom je Nájomca (resp. dodávateľ Nájomcu) povinný bezodkladne práce na Úpravách prerušiť a nebude v nich pokračovať po dobu určenú Prenajímateľom.

**8.3.5.3.** Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení alebo ich výmenu je Nájomca povinný s Prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zaistená primeraná potreba utajenia týchto zariadení Nájomcu, kompatibilita so zariadeniami Prenajímateľa a ďalších nájomcov, a zároveň zaistená potrebná informovanosť Prenajímateľa pre prípad mimoriadnych udalostí a pre zabezpečenie riadnej prevádzky Predmetu nájmu a RTVS.

**8.4.** Bezpečnostné opatrenia, požiarne ochrana (ďalej len „PO“) a bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“).

**8.4.1.** Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a Spoločné priestory a zariadenia v RTVS v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné

prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

- 8.4.2.** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať povinnosti v oblasti BOZP a ochrany pred požiarmi v priestoroch a objektoch RTVS uvedené v Prílohe č. 5 tak, aby bola zabezpečená ochrana RTVS, majetok v RTVS a tiež životy a zdravie osôb zdržujúcich sa v RTVS alebo v jeho blízkosti. Všetky nariadenia a pravidlá prevádzky RTVS, trvalé i dočasné (sezónne) sú oznamované nájomcom RTVS.
- 8.4.3.** Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad a sú odborne spôsobilé.
- 8.4.4.** Nájomca ako užívateľ Predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu vo výhradnom užívaní Nájomcu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu vo výhradnom užívaní Nájomcu.
- 8.4.5.** Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu vo výhradnom užívaní Nájomcu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu a v RTVS len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.
- 8.4.6.** Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu vo výhradnom užívaní Nájomcu pred vlámaním a/alebo krádežou, tým však nie sú dotknuté povinnosti Prenajímateľa v zmysle tejto Zmluvy.
- 8.4.7.** Nájomca je povinný okamžite hlásiť priamo vedúcemu pracovníkovi bezpečnostnej služby, zabezpečujúcej ochranu RTVS každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb i majetku.

## **8.5.** Prevod Zmluvy

- 8.5.1.** Ak dôjde k zmene vlastníctva RTVS (jeho časti) alebo Predmetu nájmu, Právny nástupca RTVS alebo Predmetu nájmu vstupuje do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení a nadobúdateľ (nový Prenajímateľ) ani Nájomca nie sú oprávnení z tohto dôvodu túto Zmluvu vypovedať ani od nej odstúpiť.

## **8.6.** Vrátenie Predmetu nájmu

- 8.6.1.** Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
- vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu;
  - odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom, tak aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu;
  - odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.

Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak Nájomca vráti všetky kľúče od Predmetu nájmu; inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet Nájomcu.

Pri vrátení Predmetu nájmu bude Zmluvnými stranami spísaný a podpísaný Odovzdávací protokol, v ktorom je Prenajímateľ povinný uviesť všetky nedostatky vypratávaného Predmetu nájmu (napr.

nevypratane veci, neodstranene Úpravy, poškodenia Predmetu nájmu). Na skutočnosti neuvedené v Odovzdávacom protokole sa nebude prihliadať a nie sú dôvodom na postup podľa bodu 8.6.2. Zmluvy.

**8.6.2.** V prípade, že bude Nájomca po skončení Doby nájmu v omeškaní s vypratáním Predmetu nájmu, je Prenajímateľ oprávnený Predmet nájmu na náklady Nájomcu vypratať. Veci Nájomcu je Prenajímateľ oprávnený uskladniť na náklady Nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli na bežnom skladnom vo výške obvyklej v danom čase a na danom mieste za každý aj začatý deň skladovania vecí Nájomcu. Nájomca je povinný hradiť okrem dohodnutého skladného aj všetky náklady spojené s vypratáním Predmetu nájmu a za služby spojené so skladovaním vecí Nájomcu. Nájomca týmto splnomocňuje Prenajímateľa na vypratanie Predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedených podmienok. Prenajímateľ si skladné uplatní samostatnou faktúrou so splatnosťou 14 dní odo dňa jej vystavenia.

**8.6.3.** 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, 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.

**8.7.** Náklady na prevádzku telefónnych liniek

Zmluvné vzťahy s poskytovateľmi telekomunikačných služieb uzatvára Nájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť. Nájomca bude hradiť účty za poskytnutie telekomunikačných služieb priamo príslušným poskytovateľom telekomunikačných služieb. Nájomca má právo pripojiť Nebytové priestory v užívaní Nájomcu k poskytovateľovi telekomunikačných služieb podľa vlastného výberu na vlastné náklady.

**8.8.** Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

**8.8.1.** Nájomca je povinný užívať a prevádzkovať Predmet nájmu a užívať Spoločné priestory v súlade s touto Zmluvou, jej súčasťami, prílohami, všeobecne platnými právnymi predpismi vrátane technických noriem platných na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej moci a verejnej správy, v súlade s povoleniami (vrátane Povolení), ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu a tak, aby Nájomca svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu nespôsobil Prenajímateľovi, ďalším nájomcom v RTVS ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody, neobmedzoval ich podnikanie v RTVS a šetril a nepoškodzoval životné prostredie.

Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa upravujúce prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu, pričom Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmeny existujúcich nariadení, inštrukcií.

**8.8.2.** Nájomca umožní Prenajímateľovi vykonávať odbornú prehliadku Predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv RTVS a Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky.

**8.8.3.** Nájomca je oprávnený počas celej doby nájmu užívať 7 (sedem) parkovacích miest nachádzajúcich sa v Mlynskej doline, Bratislava pri budove, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu nie ďalej ako 100 metrov od RTVS. Poskytnuté parkovacie miesta budú Nájomcovu prístupné 24 (dvadsaťštyri) hodín denne a 7 (sedem) dní v týždni. Nájomca je povinný poskytnúť (a aktualizovať) Prenajímateľovi do dňa Začatia nájmu zoznam vozidiel (vrátane evidenčného čísla vozidla) patriacich Nájomcovi a jeho zamestnancom, ktorí budú využívať možnosť parkovania v RTVS.

**8.8.4.** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu a Spoločných priestorov.

**8.8.5.** Nájomca nebude odkladať tovar či iné predmety mimo Predmetu nájmu.

- 8.8.6.** Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby vonkajší vzhľad Predmetu nájmu nebol esteticky znehodnotený materiálmi, tovarmi alebo inými vecami Nájomcu a aby tieto nespôsobili ujmu na estetickom vzhľade interiéru alebo exteriéru RTVS.
- 8.8.7.** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa na zabezpečenie likvidácie odpadu a spôsobu zásobovania Predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá za škody a na výzvu Prenajímateľa uhradí náklady opráv, ktoré spôsobí on alebo ním poverené osoby nesprávnym skladovaním alebo likvidáciou odpadu, vrátane prekročenia projektovanej kapacity zariadení alebo inžinierskych sietí.
- 8.8.8.** Prenajímateľ si vyhradzuje právo výkonu opráv, údržby, revízií a rekonštrukcií elektroinštalácie, rozvodov vody, zariadení vzduchotechniky, ktoré sú jeho majetkom.
- 8.8.9.** Nájomca sa zaväzuje, že ním vyrábané AVD nebude v rozpore s dobrými mravmi (napr. pornografia, dielo podporujúce fašizmus, rasovú neznášanlivosť, drogy a pod.).
- 8.8.10.** Náhradu akýchkoľvek sankcií, postihov uplatnených voči Prenajímateľovi orgánmi štátneho dozoru za nedodržanie ustanovení uvedených v bode 8.2.3. a 8.3. tejto zmluvy, si Prenajímateľ následne uplatní u Nájomcu; nájomca je povinný nahradiť vzniknutú škodu za podmienky, že bol vopred informovaný bez zbytočného odkladu o sankciách a postihoch ako začalo príslušné konanie a boli vyčerpané všetky riadne prostriedky právnej ochrany a tento postih alebo sankcia boli uložené výlučne v dôsledku porušenia povinnosti Nájomcom. V prípade spoluzodpovednosti Prenajímateľa sa náhrada škody pomerne zníži.

## ČLÁNOK 9 SKONČENIE NÁJMU

- 9.1.** Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 9.2.** Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, výpoveďou alebo odstúpením od Zmluvy.
- 9.3.** Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu pred uplynutím času, ak:
- nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
  - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
  - nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa.
- 9.4.** Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:
- stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal;
  - Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
  - Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a to napriek písomnej výzve Nájomcu s dodatočnou 15 (pätnásť) dňovou lehotou na nápravu.

Nájomca sa zaväzuje riadne vykonať všetky právne úkony potrebné k tomu, aby počas celej dohodnutej doby nájmu nedošlo k strate jeho spôsobilosti vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal.

- 9.5.** Výpovedná lehota z dôvodov uvedených v odsekoch 9.3. a 9.4. Zmluvy je dvojmesačná a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede príslušnej Zmluvnej strane.
- 9.6.** Každá zo Zmluvných strán je oprávnená vypovedať túto Zmluvu pred uplynutím dojednaného času bez uvedenia dôvodov formou doporučeného listu s výpovednou lehotou 12 (dvanásť) mesiacov a

počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede príslušnej Zmluvnej strane.

**9.7.** Nájom zaniká:

- a) zánikom Predmetu nájmu;
- b) zánikom Nájomcu, ktorý je právnickou osobou, bez právneho nástupcu.

**9.8.** V prípade, ak je Nájomca v omeškaní viac ako 30 (tridsať) dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi, je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy. Toto odstúpenie nadobúda účinnosť 15. dňom od doručenia písomného odstúpenia, ak Nájomca neuhradí svoj peňažný záväzok.

**9.9.** Účinnosť odstúpenia a zánik nájmu podľa Zmluvy je daný dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi okrem bodu 9.8.; pričom Prenajímateľ je oprávnený v písomnom odstúpení určiť deň vypratania Predmetu nájmu na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia a najneskôr do 30 dní odo dňa odstúpenia od zmluvy sa dohodnú na finančnom vysporiadaní, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo odstupujúcej strany na náhradu škody, spôsobenej porušením zmluvných povinností.

## ČLÁNOK 10

### PREVZATIE PREDMETU NÁJMU

**10.1.** Nájomca prehlasuje, že sa pred podpisom Zmluvy oboznámil so stavom Predmetu nájmu, Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca prevezme Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a to bez väd brániacich jeho užívaniu.

**10.2.** Nájomca splnomocnil svojho zástupcu:

meno: JUDr. Mária Klimeková  
e-mail: [klimekova@tipos.sk](mailto:klimekova@tipos.sk)  
telefónne číslo:

ku všetkým úkonom v súvislosti s prevzatím Predmetu nájmu podľa tohto článku Zmluvy.

**10.3.** Nájomca sa zaväzuje protokolárne prevziať Predmet nájmu upravený podľa tohto článku Zmluvy v termíne dohodnutom s Prenajímateľom, najneskôr však 31.1.2017. Prípadné vady a nedorobky Predmetu nájmu, ktoré nebránia jeho užívaniu, nie sú dôvodom brániacim odovzdaniu Predmetu nájmu Nájomcovi. V prípade, ak Nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v prvej vete tohto bodu Zmluvy, Predmet nájmu sa považuje za odovzdaný Nájomcovi v deň nasledujúci po doručení oznámenia Prenajímateľa o termíne odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Primeraný termín na odstránenie zistených väd a nedorobkov uvedú Zmluvné strany na základe vzájomnej dohody do písomného protokolu o odovzdaní Predmetu nájmu. Na základe osobitnej dohody Prenajímateľ umožní inštaláciu technických zariadení a zariadení interiéru Nájomcu i pred dňom odovzdania Predmetu nájmu.

## ČLÁNOK 11

### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**11.1.** Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy, ako aj veci osobitne neupravené touto Zmluvou sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“), zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a ustanoveniami zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií.

- 
- 11.2.** Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov k Zmluve podpísaných oboma Zmluvnými stranami (štatutárni zástupcovia zmluvných strán alebo ich splnomocnení zástupcovia).
- 11.3.** Zmluvné strany sa dohodli, že vznik nároku na zmluvnú pokutu sa nedotýka nároku na náhradu škody v celej výške.
- 11.4.** Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzatvorením Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 11.5.** Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla tohto Zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať všetky zmeny týkajúce sa údajov uvedených v Zmluve, predovšetkým zmenu obchodného mena, adresy sídla, identifikačných údajov a pod. bez zbytočného odkladu. Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ po Dni začatia nájmu doručuje na adresu Nájomcu v Predmete nájmu určenom podľa Zmluvy. Doručenie je riadne (platne a účinne) vykonané uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak Zmluvná strana neprevezme doručovanú zásielku. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne (platne a účinne) doručenú aj v prípade, ak Zmluvná strana, ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu odmietnutia jej prevzatia.
- 11.6.** V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou rokovania a vzájomnej dohody. Zmluvné strany sa dohodli, že pre riešenie prípadných sporov súvisiacich alebo vyplývajúcich z tejto Zmluvy sú príslušné súdy v Slovenskej republike.
- 11.7.** Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky. Zmluvné strany berú na vedomie a vyjadrujú svoj výslovný súhlas s tým, že táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a jej účinnosť je v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka podmienená zverejnením v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky ([www.crz.gov.sk](http://www.crz.gov.sk)). Prenajímateľ vyhlasuje, že si je vedomý práv a povinností, ako aj dôsledkov vyplývajúcich z povinného zverejnenia tejto Zmluvy.
- 11.8.** Táto Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v štyroch (4) exemplároch, dva (2) exempláre pre Nájomcu a dva (2) exempláre pre Prenajímateľa. V prípade viacerých jazykových verzií má vždy prednosť slovenská jazyková verzia Zmluvy alebo jej dodatkov.
- 11.9.** Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam Zmluvy zhodne porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akéhokoľvek omylu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

Prílohy:

- Príloha č. 1a) a 1b) Pôdorysy Predmetu nájmu
- Príloha č. 2 Výpis z Obchodného registra Nájomcu (kópia)
- Príloha č. 3 Spoločné prevádzkové náklady
- Príloha č. 4 Špecifikácia výšky nájomného na m<sup>2</sup> prenajímanej plochy za kalendárny mesiac
- Príloha č. 5 Povinnosti nájomcu v oblasti BOZP a ochrany pred požiarmi v priestoroch a objektoch RTVS
- Príloha č. 6 Upozornenie pre vodičov cestných motorových vozidiel
- Príloha č. 7 Podmienky obchodnej verejnej súťaže – nájom nebytových priestorov
- Príloha č. 8 Súťažný návrh Prenajímateľa

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

---

**TIPOS, národná lotériová spoločnosť, a. s.**  
*Ing. Ján Barczi*  
*predseda predstavenstva*

---

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

---

**TIPOS, národná lotériová spoločnosť, a. s.**  
*JUDr. Renáta Pisárová*  
*člen predstavenstva*