

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

názov: **Rozhlas a televízia Slovenska**
sídlo: Mlynská dolina, 845 45 Bratislava
IČO: 47 232 480
DIČ: 2023169973
IČ DPH: SK2023169973
bankové spojenie: XXXXXX
IBAN: XXXXXX
registrácia: Obchodný register OS Bratislava I, Oddiel: Po, Vložka č.: 1922/B
štatutárny orgán: Mgr. Ľuboš Machaj, generálny riaditeľ
 (ďalej len „**prenajímateľ**“ alebo „**RTVS**“)

a

obchodné meno/názov: **Media RTVS, s. r. o.**
sídlo/miesto podnikania: Mýtna 1, 817 55 Bratislava
IČO: 35 967 871
DIČ: 2022100817
IČ DPH: SK2022100817
bankové spojenie: XXXXXX
IBAN: XXXXXX
registrácia: Obchodný register OS Bratislava I, Odd.: Sro, Vložka č.: 38558/B
štatutárny orgán: Mgr. Miriam Kittler, konateľ
 (ďalej len „**nájomca**“)

1 Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ je verejnoprávna inštitúcia, ktorá pri nakladaní s majetkom postupuje v súlade so zákonom č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií.
- 1.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom predmetu nájmu, ktorý je bližšie špecifikovaný v článku 2 bode 2.1. a 2.2. tejto zmluvy a podľa § 8 ods. 1 zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií v znení neskorších predpisov je oprávnený prenechať predmet nájmu uvedený v článku 2 bode 2.1. a 2.2. tejto zmluvy do nájmu nájomcovi počas doby nájmu uvedenej v článku 7 bode 7.1. tejto zmluvy.

2 Predmet zmluvy

- 2.1. Predmetom zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán v súvislosti s prenechaním predmetu nájmu (nebytového priestoru) do nájmu nájomcovi, poskytovaním služieb spojených s nájmom a platením nájomného a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 2.2. Prenajímateľ v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve sa zaväzuje prenechať predmet nájmu s touto špecifikáciou:

Nebytový priestor 1:

<i>Nebytový priestor:</i>	<i>miestnosť</i>	<i>V stavbe:</i>	<i>Objekt RTVS</i>
Súpisné číslo:	2826	Parcela:	7840
Výmera:	30,34 m ²	Miesto predmetu nájmu:	RTVS, Mýtna ul. č. 1, Bratislava, Vstupná časť
Číslo miestnosti:	A39	Podlažie:	prízemie
LV:	356	Katastrálne územie:	Bratislava – Staré mesto
Obec:	Bratislava	Okres:	Bratislava I.

(ďalej len „predmet nájmu“).

- 2.3. Touto zmluvou sa prenajímateľ zaväzuje prenechať nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a poskytovať služby spojené s nájmom a nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ktorých výpočet je uvedený v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.
- 2.4. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že mu je známy právny a faktický stav predmetu nájmu a že nemá žiadne námietky ani výhrady a v takomto stave ho do nájmu bez výhrad alebo námietok preberá.

3 Účel a spôsob užívania predmetu nájmu

- 3.1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvedený v článku 2 bode 2.2. tejto zmluvy využívať na výkon činnosti v súlade s predmetom podnikania zapísaným v obchodnom registri, a to na predaj tovaru.
- 3.2. Nájomca je povinný na vlastné náklady pred zahájením svojej činnosti v predmete nájmu získať a počas celej doby činnosti udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia vyžadované v zmysle právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti nájomcu v predmete nájmu.
- 3.3. Nájomca užíva predmet nájmu spolu s príslušenstvom (sociálne zariadenie, chodby). Užívaním predmetu nájmu nájomcom sa rozumie aj užívanie predmetu nájmu osobami, ktoré nájomca používa pri svojej podnikateľskej činnosti uvedenej v bode 3.1. tohto článku.
- 3.4. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu.

4 Nájomné, úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a platobné podmienky

- 4.1. Nájomné za predmet nájmu sa stanovuje dohodou zmluvných strán v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.
- 4.2. Nájomné za predmet nájmu podľa článku 2 bodu 2.2. tejto zmluvy sa stanovuje vo výške 3.900,51.- Eur bez DPH ročne, t.j. 325,04.- Eur bez DPH mesačne. Prenajímateľ účtuje k nájomnému DPH podľa platných právnych predpisov.
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli na inflačnej doložke, na základe ktorej je prenajímateľ oprávnený automaticky zvýšiť nájomné vždy o % inflácie oficiálne zverejnenej Štatistickým úradom SR ku 31.3. každého nasledujúceho roka.
- 4.4. Úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (elektrická energia (s výnimkou el. en. za klimatizáciu), tepelná energia, vodné a stočné, odvoz odpadu, ochrana objektov, náklady na správu) si zmluvné strany dohodou stanovili vo výške 1.180,85.- Eur bez DPH ročne, t.j. 98,40.- Eur bez DPH mesačne.

Úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu - elektrická energia za klimatizáciu, bude fakturovaná na základe skutočnej spotreby odpočtom meračov mesačne.

Prenajímateľ účtuje k úhrade za služby spojené s užívaním predmetu nájmu DPH podľa platných právnych predpisov.

- 4.5. Náklady na upratovanie si zabezpečí nájomca vo vlastnej réžii a na vlastné náklady.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne vykonať úpravu ceny za služby uvedené v bode 4.4 tohto článku zmluvy, spojené s užívaním predmetu nájmu v budúcnosti, v závislosti od úpravy cien zo strany ich dodávateľov. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany prehlasujú, že úprava cien podľa predchádzajúcej vety si nevyžaduje osobitný súhlas nájomcu a nie je považovaná za zmenu zmluvných podmienok, ktorú je možné vykonať iba prostredníctvom písomného dodatku odsúhlaseného oboma zmluvnými stranami.

- 4.7. Náklady za prípadné ďalšie poskytované služby (napr. využívanie pevnej tel. linky a pod.) budú fakturované na základe skutočných nákladov, fakturovaných prenajímateľovi dodávateľmi týchto služieb. Prenajímateľ účtuje k nákladom za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa tohto bodu DPH podľa platných právnych predpisov.
- 4.8. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je Výpočtový list nájomného a výšky úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 4.9. Nájomné za predmet nájmu a úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu uhradí nájomca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Fakturácia bude vykonávaná mesačne pozadu, faktúra bude vystavená do 15-tich dní po ukončení kalendárneho mesiaca so splatnosťou 14 dní od vystavenia faktúry. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude zasielať mesačne faktúry poštou.
- 4.10. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného a/alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu 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.

5 Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Prenajímateľ:

- a) odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, a to Protokolom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu,
- b) 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),
- c) umožní v súlade s internými predpismi prenajímateľa, ktoré sa týkajú ochrany objektov a majetku prenajímateľa, vstup tretích osôb a nájomcu do predmetu nájmu,
- d) umožní nájomcovi umiestniť na jeho vlastné náklady obchodné meno nájomcu na budovu až po odsúhlasení Krajského pamiatkového úradu (na miesto pre uvedený účel určené) a na vchodové dvere predmetu nájmu, spôsob, forma a ostatné konkrétne podmienky umiestnenia obchodného mena nájomcu podlieha schváleniu Sekcie marketingu RTVS,
- e) sa zaväzuje v prípade požiadavky nájomcu a podľa svojich technických možností 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,
- f) si vyhradzuje právo výkonu opráv, údržby, revízií a rekonštrukcie elektroinštalácie, rozvodov vody, zariadení vzduchotechniky, ktoré sú jeho majetkom,
- g) je povinný oznámiť 14 dní vopred (neplatí pre havarijný stav) obmedzenia v užívaní predmetu nájmu (z dôvodu plánovaných opráv, rekonštrukcií, resp. iných skutočností),
- h) je oprávnený požadovať prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly užívania predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou,
- i) nezodpovedá za akékoľvek prípadné škody na uskladnenom tovare, veciach a majetku, ktoré si nájomca umiestnil v predmete nájmu, ktoré by vznikli z dôvodu havarijného stavu, alebo akýmkoľvek iným spôsobom v predmete nájmu,
- j) udelí písomný súhlas na realizáciu konkrétnych stavebných úprav predmetu nájmu v prípade, ak Sekcia rozvoja a správy majetku odsúhlasí všetky dokumenty, ktoré mu nájomca na jeho požiadanie predloží,
- k) 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 počas doby nájmu,
- l) nie je povinný nahradiť nájomcovi náklady vynaložené na úpravy/zmeny predmetu nájmu, aj keď na ich vykonanie dal súhlas, a to ani po skončení nájmu,
- m) nie je povinný zaplatiť protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu na základe vykonanej zmeny predmetu nájmu nájomcom na základe súhlasu prenajímateľa.

5.2. 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 zodpovedajúce účelu užívania predmetu nájmu,
- c) umiestniť na objekte, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, svoje obchodné meno nájomcu na budovu až po odsúhlasení Krajského pamiatkového úradu (na miesto pre uvedený účel určené) a na vchodové dvere predmetu nájmu v súčinnosti a so súhlasom Sekcie marketingu RTVS,
- d) vykonať stavebné úpravy, resp. akékoľvek iné zmeny na predmete nájmu až po odsúhlasení prenajímateľa a Krajského pamiatkového úradu (ďalej len „zmeny“) len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Písomný súhlas na realizáciu zmien nezaväzuje prenajímateľa na úhradu nákladov spojených so zmenami predmetu nájmu v čase ich realizácie, ani po ukončení nájomného vzťahu. Prenajímateľ nie je povinný po skončení nájmu vydať nájomcovi zhodnotenie predmetu nájmu;
- e) poskytovať služby v zmysle cl. 3 tejto zmluvy a v súlade so všeobecnými platnými právnymi predpismi.

5.3. Nájomca je povinný:

- a) zabezpečiť na vlastné náklady každodenné upratovanie predmetu nájmu a bežnú údržbu a opravu predmetu nájmu podľa potreby a v súlade s príslušnými platnými predpismi, t. j. práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, ako napríklad výmena zdrojov svetla, maľovanie, úprava a zveľaďovanie interiéru a pod.,
- b) zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, ak náklady na jednu opravu neprevýšia sumu 150,- Eur (zahrňujúcu práce aj materiál) za každú jednotlivú opravu,
- c) za škody na majetku prenajímateľa z dôvodu nevykonávania bežnej opravy a údržby zodpovedá nájomca,
- d) 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. 02/3250 7234, dispecing@rtvs.sk) a následne preukázateľným spôsobom na Rozvoj a správu majetku SRo, Sekciu rozvoja a správy majetku, tel. č. XXXXXXXX - elektro, matus.richter@rtvs.sk, XXXXXXXX - rozvody vody, tepla peter.kolpach@rtvs.sk. V prípade, že nebude postupovať podľa predchádzajúcej vety, zodpovedá nájomca za škody vzniknuté v dôsledku nenahlásenia, alebo oneskoreného nahlásenia havarijného stavu alebo potreby takejto opravy, (za havarijný stav väčšieho rozsahu sa považuje najmä zatekanie strechy, zatekanie okien, poškodenie statiky, poškodenie rozvodov studenej a teplej vody, ústredného kúrenia, vzduchotechniky, elektrickej siete a pod.),
- e) dodržiavať ustanovenia a režim príslušných interných predpisov prenajímateľa a prebrať na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných predpisov a príslušných interných predpisov prenajímateľa: interné predpisy týkajúce sa ochrany majetku prenajímateľa, ochrany nefajčiarov, protipožiarne predpisy a bezpečnostné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci,
- f) nenapájať na el. inštaláciu také zariadenia, ktoré nezodpovedajú príslušným štátnym technickým normám a požiaro-bezpečnostným predpisom, ani akékoľvek iné vykurovacie zariadenia,
- g) dodržiavať platné predpisy pre umiestnené technické zariadenia, ktoré sú jeho majetkom, odstraňovať nedostatky zistené pri kontrolách a revíziách týchto zariadení,
- h) zabezpečiť primeraným spôsobom ochranu predmetu nájmu,
- i) zabezpečiť predmet nájmu proti úmyselnému poškodeniu, rozkrádaniu a zničeniu,
- j) vykonať stavebné úpravy, resp. akékoľvek iné zmeny na predmete nájmu (ďalej len „zmeny“) na vlastné náklady, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa,
- k) odstrániť na vlastné náklady škody, resp. zabezpečiť odstránenie škôd, ktoré vznikli zavinením nájomcu, jeho zamestnancov alebo osôb, ktoré sa v predmete nájmu zdržujú so súhlasom nájomcu,
- l) zabezpečiť, aby svojou činnosťou nerušil prevádzku prenajímateľa a ostatných nájomcov v objekte a obyvateľov blízkeho okolia, v zmysle Rozhodnutia Mestskej časti Bratislava – Staré mesto,
- m) nájomca sa ďalej zaväzuje pri plnení predmetu zmluvy v priestoroch RTVS, ako aj na miestach, kde dochádza k plneniu predmetu zmluvy, v prenajatých priestoroch zodpovedať v plnom rozsahu za rešpektovanie a dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj ostatných právnych predpisov, predovšetkým zákon č. 124/2006 o BOZP v znení neskorších

predpisov a súvisiacich predpisov a zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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;

- n) nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za prijatie potrebných bezpečnostných opatrení a za dodržanie predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP) v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení, zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov, vyhl. č. 533/2007 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania, vyhl. MPSVaR č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia, vyhl. SUBP č. 59/1982 Zb., ktorou sa určujú základné požiadavky na zaistenie bezpečnosti práce a technických zariadení, nariadenie vlády SR č. 391/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko, nariadenie vlády SR č. 392/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách pri používaní pracovných prostriedkov, nariadenie vlády SR č. 281/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách pri práci s bremenami, nariadenia vlády č. 395/2006 Z. z. o podmienkach poskytovania osobných ochranných pracovných prostriedkov, nariadenie vlády č. 387/2006 Z. z. o požiadavkách na zaistenie bezpečnostného a zdravotného označenia pri práci ako aj ďalšie osobitné predpisy a STN v oblasti BOZP platné v SR a vykonávať všetky úkony v súlade s týmito pokynmi:
- zabezpečiť dodržiavanie bezpečnostných pokynov, bezpečnostných a zdravotných označení, poprípade výstražného značenia v priestoroch RTVS,
 - zabezpečiť, že osoby ním určené za účelom plnenia predmetu zmluvy, sa nebudú svojvoľne a bez sprievodu určenej osoby za RTVS pohybovať mimo priestorov vyhradených na plnenie predmetu zmluvy,
 - zabezpečiť, aby v rámci plnenia predmetu zmluvy vykonávali odborné práce vyplývajúce z osobitných predpisov v oblasti BOZP len odborne a zdravotne spôsobilé osoby a zasahovali do technických zariadení RTVS len osoby odborne a zdravotne spôsobilé, a to v súlade s predmetom zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi,
 - upozorniť zodpovedného zamestnanca RTVS na prípadné riziká vyplývajúce z plnenia predmetu zmluvy, ak tieto majú vplyv na zamestnancov RTVS alebo iné osoby pri plnení predmetu zmluvy,
 - zodpovedať v plnom rozsahu za prípadnú vzniknutú škodu, ktorá vznikne RTVS v dôsledku nedodržania všeobecne záväzných právnych predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj osobitných predpisov v oblasti BOZP platné v SR pri plnení predmetu zmluvy, a to samotným účastníkom zmluvy alebo osobami ním určenými na plnenie predmetu zmluvy,
 - zabezpečiť oznamovaciu povinnosť v prípade úrazu, nebezpečenstva alebo ohrozenia poverenej (zodpovednej) osobe za RTVS,
 - zabezpečiť plnenie bezpečnostných pokynov v zmysle Prílohy č. 2 tejto zmluvy,
- o) v prípade rekonštrukčných prác (stavebných úprav v priestore nájmu) sa ďalej nájomca zaväzuje za dodržiavanie vyhl. č. 147/2013 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností v znení neskorších predpisov, vyhl. MPSVaR č. 508/2009 Z. z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení, vyhl. SUBP č. 59/1982 Zb., ktorou sa určujú základné požiadavky na zaistenie bezpečnosti práce a technických zariadení, nariadenia vlády č. 395/2006 Z. z. o podmienkach poskytovania osobných ochranných pracovných prostriedkov, nariadenie vlády SR č. 396/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko, nariadenie vlády č. 253/2006 Z. z. o ochrane zamestnancov pred rizikami súvisiacimi a expozíciou azbestu pri práci, nariadenie vlády č. 355/2006 Z. z. o ochrane zdravia zamestnancov pre rizikami súvisiacimi s expozíciou chemickým faktorom v znení neskorších predpisov, nariadenie vlády č. 356/2006 Z. z. o ochrane zdravia zamestnancov pre rizikami súvisiacimi s expozíciou karcinogénnym a mutagénnym faktorom v znení neskorších predpisov, nariadenie vlády SR č. 387/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách pri používaní

- pracovných prostriedkov, nariadenie vlády č. 387/2006 Z. z. o požiadavkách na zaistenie bezpečnostného a zdravotného označenia pri práci,
- p) v prípade vybavenia priestorov nájmu vlastnými technickými zariadeniami je nájomca povinný zabezpečovať a plniť povinnosti v zmysle vyhl. č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia,
 - q) v plnom rozsahu zodpovedať za prípadnú vzniknutú škodu, ktorú spôsobí na majetku prenajímateľa a ktorá vznikne RTVS v dôsledku nedodržania všeobecne záväzných právnych predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj osobitných predpisov v oblasti BOZP platné v SR pri plnení predmetu zmluvy, a to samotným účastníkom zmluvy alebo osobami ním určenými na plnenie predmetu zmluvy,
 - r) dodržiavanie povinností v oblasti BOZP a OPP sa týka všetkých zamestnancov nájomcu a osôb, ktoré sa s vedomím nájomcu zdržiavajú v priestoroch nájomcu v čase plnenia predmetu zmluvy,
 - s) zabezpečovať na vlastné náklady v odôvodnených prípadoch dezinfekciu predmetu nájmu podľa hygienickej potreby, príslušnej normy, bezpečnosti a ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - t) dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
 - u) zabezpečiť na vlastné náklady splnenie povinnosti v zmysle zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona NR SR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), najmä zber, prepravu a zneškodňovanie odpadov,
 - v) odpady - zvyšky jedál je nájomca povinný na vlastné náklady vyniesť mimo areál RTVS, o.z. SRo, Bratislava, nie je dovolené ich ukladať do zberných kontajnerov prenajímateľa alebo vylievať do kanalizácie,
 - w) vhodne a úmerne k výške majetku poistiť 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. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa predložiť doklad o poistení. Nájomca je zodpovedný za všetky škody vzniknuté na jeho majetku, prípadne majetku, ktorý má zapožičaný od tretích osôb a ktorý sa bude nachádzať v predmete nájmu počas doby nájmu;
 - x) 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.

5.4. Nájomca:

- a) zodpovedá za škody na majetku prenajímateľa z dôvodu nevykonávania bežnej opravy a údržby,
- b) vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a v takom stave ho bez výhrad a námietok preberá,
- c) nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky,
- d) nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu,
- e) nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno, ani zaťažiť predmet nájmu právami tretích osôb,
- f) sa zaväzuje vykonať zmenu/rekonštrukciu predmetu nájmu v rozsahu schválenom prenajímateľom,
- g) je povinný používať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenia prenajímateľa v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky a dodržiavať štandardné epidemiologické opatrenia v čase pandémie (napr. COVID – 19) v zmysle usmernení a platných vyhlášok Úradu verejného zdravotníctva vo všetkých prenajatých priestoroch RTVS tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky,
- h) 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;

- 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 v akom ho prevzal s vykonanými odsúhlasenými zmenami (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.

6 Osobitné ustanovenia

- 6.1. Prenajímateľ si vyhradzuje právo výkonu opráv, údržby, revízií a rekonštrukcií elektroinštalácie, rozvodov vody, zariadení vzduchotechniky, ktoré sú jeho majetkom.
- 6.2. Vo veciach osobitne neupravených touto zmluvou platia príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, ustanovenia zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy.
- 6.3. Náhradu akýchkoľvek sankcií, postihov uplatnených voči prenajímateľovi orgánmi štátneho dozoru za nedodržanie ustanovení uvedených v článku 5 bode 5.3. tejto zmluvy, si prenajímateľ následne uplatní u nájomcu, ktorý je povinný ich nahradiť v plnom rozsahu.
- 6.4. Zmluvné strany sa dohodli, že písomné zásielky si budú doručovať na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy do miesta podnikania zmluvného partnera. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že písomná zásielka, ktorá sa bude doručovať poštou, sa považuje za doručenú druhý deň po jej odovzdaní na poštovú prepravu, aj keď sa o tom adresát zásielky nedozvedel. Písomná zásielka doručená osobne sa považuje za doručenú prevzatím zásielky druhou zmluvnou stranou alebo odmietnutím prevzatia zásielky.
- 6.5. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny týkajúce sa údajov uvedených v zmluve, predovšetkým zmenu obchodného mena, adresy, identifikačných údajov a podobne.
- 6.6. 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. Na základe dohody zmluvných strán je skladné dohodnuté na 10,69.- Eur bez DPH 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.
- 6.7. 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, a to do času zaplatenia 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.
- 6.8. Zmluvné strany sa dohodli, že v súvislosti s prípadnými úpravami/zmenami predmetu nájmu je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi najneskôr do 5 dní podklady o dodávateľovi úprav/zmien, minimálne 5 pracovných dní pred začiatkom úprav/zmien je nájomca povinný oznámiť túto skutočnosť telefonicky prenajímateľovi na tel. č. +421/919245650 a následne oznámiť preukázateľným spôsobom na Rozvoj a správu majetku SRo, Sekciu rozvoja a správy majetku, email: renata.roskopfova@rtvs.sk začiatok prác na úpravách/zmenách predmetu nájmu. Súčasne je nájomca povinný predložiť Rozvoju a správe majetku SRo na odsúhlasenie rozpočtový rozsah prác s termínom ich ukončenia a po ukončení úprav/zmien predložiť prenajímateľovi – Sekcii rozvoja a správy majetku súpis skutočne vykonaných prác a ich cenu, zabezpečiť vykonávanie úprav/zmien v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní

a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov; najmä v prípade, že dané práce podliehajú ohláseniu, resp. stavebnému povoleniu, si tieto povolenia nájomca zabezpečí sám a na vlastné náklady, a to na základe splnomocnenia, ktoré nájomcovi udelí prenajímateľ. Osobou poverenou technickým dozorom za prenajímateľa je: Ing. Renáta Roskopfová, Rozvoj a správa majetku SRO, Sekcia rozvoja a správy majetku, tel. č. XXXXXXXX, email: renata.roskopfova@rtvs.sk.

- 6.9. Nájomca zodpovedá aj za škodu, ktorú spôsobí na majetku prenajímateľa neprimeraným užívaním alebo porušením záväzných ustanovení právnych predpisov, v rovnakom rozsahu zodpovedá nájomca za škodu, ktorú na majetku prenajímateľa spôsobia osoby, ktoré sa v predmete nájmu zdržujú so súhlasom nájomcu, alebo sa tam zdržiavajú v príčinnej súvislosti s jeho činnosťou.
- 6.10. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na zdraví, na majetku, na prírode a na životnom prostredí podľa § 415 a nasl. Občianskeho zákonníka.
- 6.11. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v prenajatom priestore v rozsahu potrebnom na vykonanie drobných opráv a bežnej údržby.
- 6.12. Ak prenajímateľ vynaloží na vec náklady pri oprave, na ktorú je povinný nájomca, má nárok na náhradu týchto nákladov.
- 6.13. 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 nespôsobovali ujmu na estetickom vzhľade interiéru alebo exteriéru.

7 Doba nájmu a doba platnosti zmluvy

- 7.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu:

<input type="checkbox"/>	Určitú		<input checked="" type="checkbox"/>	Neurčitú:	
	Začiatok doby nájmu:			Začiatok doby nájmu:	1.10.2022
	Koniec doby nájmu:				

- 7.2. Platnosť zmluvy končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 7.3. Nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy. Túto zmluvu môže vypovedať prenajímateľ alebo aj nájomca bez udania dôvodu formou doporučeného listu, pričom nájomca je povinný výpoveď adresovať Sekcii ekonomiky prenajímateľa.
- 7.4. Zmluvné strany si dohodli 1- mesačnú výpovednú lehotu. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.5. 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 užíval predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu alebo nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby alebo nájomca nedodrží niektorý zo záväzkov uvedených v čl. 5 bode 5.3. tejto zmluvy alebo ak nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné a/alebo úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a je v omeškaní viac ako 30 dní s plnením akéhokoľvek záväzku voči prenajímateľovi.
- 7.6. Nájomca má právo od tejto zmluvy odstúpiť, ak sa predmet nájmu alebo jeho časť bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohodnutý účel užívania.
- 7.7. 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.

- 7.8. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR. V prípade, ak bude zmluva zverejnená v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR pred dňom 1.10.2022, nadobudne táto zmluva účinnosť dňa 1.10.2022.

8 Záverečné ustanovenia

- 8.1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy možno vykonať len v písomnej forme číslovanými dodatkami.
- 8.2. Súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
Príloha č. 1 - Výpočtový list nájomného a výšky úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu
Príloha č. 2 - Povinnosti nájomcu v oblasti BOZP a ochrany pred požiarimi v priestoroch a objektoch RTVS
Príloha č. 3 - Nákres
- 8.3. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto zmluvu podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a na tento účel zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia so zverejnením zmluvy v rozsahu platnej legislatívy.
- 8.4. 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.
- 8.5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden rovnopis pre každú zo zmluvných strán.
- 8.6. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni ani 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

.....
Media RTVS, s. r. o.
Mgr. Miriam Kittler
konateľ

.....
Rozhlas a televízia Slovenska
Mgr. Ľuboš Machaj
generálny riaditeľ

Príloha č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov

Nájomca: Media RTVS, s. r. o.

Nájom priestorov: V objekte RTVS v Bratislave, Mýtna ul. č. 1, prízemie, m. č. A39

Výpočtový list nájomného a výšky úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

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	cena v eur za mesiac bez DPH	cena v eur za mesiac s DPH
m. č. A39	30,34	128,56	3 900,51	4 680,61	325,04	390,05
SPOLU:			3 900,51	4 680,61	325,04	390,05

II. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

	cena v eur za rok bez DPH	cena v eur za rok s DPH	cena v eur za mesiac bez DPH	cena v eur za mesiac bez DPH
1. tepelná energia	669,17	803,01		
2. el. energia	100,85	121,02		
3. el. energia za klimatizáciu	meračom			
4. vodné stočné (1 osoba)	40,74	48,89		
5. odvoz odpadu (1 osoba)	39,38	47,26		
6. ochrana objektov	148,67	178,40		
7. náklady na správu	182,04	218,45		
SPOLU:	1 180,85	1 417,02	98,40	118,08

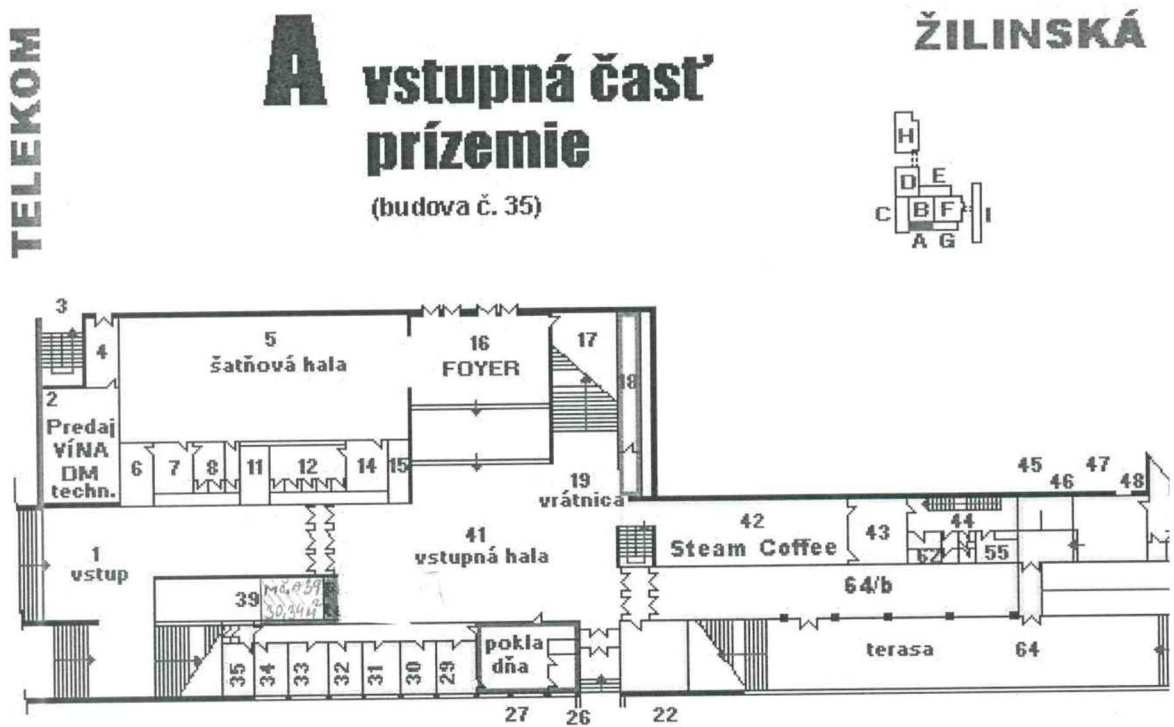
Príloha č. 2 k Zmluve o nájme nebytových priestorov

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 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,
 - d) dodržiavať bezpečnosť premávky na vnútorných cestných 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 zariadenia, prístroje, náradie, materiál a ostatné veci len na mieste nájmu.
- 3) Nájomca zaistí v prípade stavebných 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 na vlastné náklady, 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, o ktorých prenajímateľ nájomcu informoval.
- 7) Prenajaté priestory bude nájomca udržiavať na svoje náklady v súlade s bezpečnostnými, požiarnymi, technickými a hygienickými predpismi. Ďalej bude mať pracovné prostriedky a technické zariadenia 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, o ktorých prenajímateľ nájomcu informoval.
- 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 (zodpovednej osobe zo Sekcie rozvoja a správy majetku alebo autorizovanému bezpečnostnému technikovi RTVS) 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 v znení neskorších predpisov príslušným štátnym orgánom a vznik takejto udalosti oznámi neodkladne aj prenajímateľovi (autorizovanému bezpečnostnému technikovi RTVS) 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 a osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch sa budú riadiť ustanoveniami tejto zmluvy a budú dodržiavať všetky povinnosti nájomcu.

- 13) V prípade, že nájomca bude v poskytnutých priestoroch skladovať a manipulovať s chemickými látkami a chemickými zmesami, nájomca je povinný postupovať v zmysle zákona č. 67/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov a ostatných predpisov z oblasti BOZP, OPP a ŽP.
- 14) Nájomca je povinný počas prevádzky, v prípade opráv technického zariadenia prenajímateľa, všetky ním zdemontované ochranné zariadenia (kryty, zábradlia) uviesť do pôvodného stavu.
- 15) Nájomca je povinný udržiavať únikové cesty a únikové východy trvale voľné, zabezpečiť prístup k požiarno-technickým zariadeniam (PHP, hydranty, EPS, SHZ) a k elektrickým rozvodným skriniam, nahlasovať zistené poškodenia alebo poruchy na uvedených zariadeniach prenajímateľa.

Príloha č. 3 k Zmluve o nájme nebytových priestorov - Nákres



MČ. A 39 - 30,34 m²

MÝ