

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník 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

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Rozhlas a televízia Slovenska**
Mýtna 1, 817 55 Bratislava
Štatutárny orgán : Václav Mika, generálny riaditeľ
IČO : 47 232 480
DIČ : 2023169973
IČ DPH : SK2023169973
Bankové spojenie : xxx
Číslo účtu : xxx
Zapísaný : v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
Odd.: Po, Vložka č.: 1922/B

Nájomca: **Towercom, a. s.**
Cesta na Kamzík 14, 831 01 Bratislava
Štatutárny orgán : Ing. Roman Fischer, predseda predstavenstva
IČO : 36 364 568
DIČ : 2022201709
IČ DPH : SK 2022201709
Bankové spojenie : xxx
Číslo účtu : xxx
Zapísaný : v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Odd.: Sa,
Vložka č.: 3885/B

uzatvárajú túto zmluvu:

Čl. I.

Predmet zmluvy

- Na základe tejto zmluvy a za podmienok v nej stanovených prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania časť nehnuteľnosti, špecifikovanej v ods. 2 (ďalej len „predmet nájmu“) a zaväzuje sa poskytovať mu služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom a nájomca predmet nájmu od prenajímateľa preberá a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom a podmienkami nájmu. Nájomca sa taktiež zaväzuje riadne platiť nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom vo výške a spôsobom dohodnutým touto zmluvou.
- Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je:
 - časť nehnuteľnosti o celkovej výmere 2 m², nachádzajúcej sa v objekte prenajímateľa na Mýtnej ul. č. 1 v Bratislave, súpisné číslo 102826, postavenej na parcele č. 7840, kat. územie Bratislava - Staré mesto, zapísanej na liste vlastníctva č. 356 Katastrálneho úradu v Bratislave – Správa katastra pre hl. mesto SR Bratislavu, a to časť priestoru chodby na 12. poschodí a časť strechy (ďalej len „predmet nájmu“).

Čl. II.

Účel a spôsob užívania predmetu nájmu

- Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať na:
 - umiestnenie dvoch stojanov s DRM technológiou (na chodbe na 12. posch. budovy), –na umiestnenie antény Aldena ASR.03.02.316 (na streche budovy),
 - umiestnenie napájača LDF 5-50 na prepoj stojanov s DRM technológiou a antény Aldena ASR.03.02.316.
- Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať za účelom výkonu svojej podnikateľskej činnosti v súlade s výpisom z Obchodného registra.
- Spolu s nájomcom majú prístup k predmetu nájmu aj osoby, ktoré sú s nájomcom v pracovnom alebo inom obdobnom vzťahu.
- Prenajímateľ berie na vedomie, že v súvislosti s prevádzkou technologických zariadení a anténových systémov (ďalej len „zariadenia“) potrebuje mať nájomca zabezpečený trvalý prístup do predmetu nájmu za účelom obsluhy, prípadne opravy a údržby predmetných zariadení.

Čl. III.**Nájomné, výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného**

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu sa stanovuje dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení.
2. Nájomné za užívanie predmetu nájmu sa stanovuje vo výške 1000,00 eur (slovom: tisíc eur) bez DPH ročne, t.j. 500,00 eur (slovom: päťsto eur) bez DPH polročne. Výška nájomného zahŕňa aj služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, a to upratovanie a strážnu službu. Výška nájomného nezahŕňa úhrady za spotrebu elektrickej energie. Prenajímateľ účtuje k nájomnému DPH podľa platných právnych predpisov. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy nájomného, ak ročná miera inflácie prekročí viac ako 3,5 % odo dňa podpísania tejto zmluvy.
3. Náklady za spotrebu elektrickej energie bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať polročne na základe odpočtu podružného elektromera. Prenajímateľ účtuje k uvedenej službe DPH podľa platných právnych predpisov. Inštaláciu podružného elektromera za týmto účelom zabezpečí na svoje náklady nájomca ku dňu účinnosti tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje v budúcnosti právo úpravy výšky úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, v závislosti od úpravy cien zo strany ich dodávateľov.
5. Náklady za prípadné ďalšie poskytované služby, na ktorých poskytovaní sa zmluvné strany dohodnú, budú fakturované na základe skutočnej spotreby podľa nákladov fakturovaných prenajímateľovi dodávateľmi týchto služieb. Prenajímateľ účtuje k službám, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom DPH podľa platných právnych predpisov.
6. Nájomné sa zaväzuje nájomca uhrádzať na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre. Fakturácia nájomného bude vykonávaná polročne vopred, v prvom mesiaci príslušného polroka.
7. Splatnosť faktúry je 14 dní od dátumu jej vystavenia.
8. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného za predmet nájmu a s úhradou za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, podľa ods. 2. a 3., je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania s ročnou úrokovou sadzbou 9 %. Úrok z omeškania je nájomca povinný uhradiť na základe osobitne vystavenej faktúry.
9. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená postúpiť prípadné pohľadávky voči druhej zmluvnej strane tretím osobám. Postúpenie takejto pohľadávky by malo za následok neplatnosť tohto právneho úkonu.

Čl. IV.**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný:
 - dňom účinnosti tejto zmluvy odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, a to Protokolom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu,
 - počas trvania nájmu predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - umožniť nájomcovi zapojenie zariadení k zdroju elektrickej energie,
 - zabezpečiť ochranu predmetu nájmu v interiéri prevádzkovej budovy,
 - umožniť prístup k predmetu nájmu osobám identifikovaným nájomcom, a to 24 hodín denne po celý rok, vrátane víkendov, sviatkov a dní pracovného pokoja,
 - oznámiť nájomcovi v dostatočnom časovom predstihu, kedy vykoná údržbu vlastnej elektroinštalácie,
 - umožniť dodávateľom, podľa výberu nájomcu, inštalovať zariadenia nájomcu za prítomnosti poverenej osoby prenajímateľa a na základe predloženej projektovej dokumentácie schválenej prenajímateľom,
 - vyžiadať si súhlas nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude mať záujem umiestniť/inštalovať na predmete nájmu akékoľvek zariadenie, ktoré by mohlo spôsobiť rušenie zariadení nájomcu umiestnených v predmete nájmu.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - v prípade ukončenia nájmu, ku dňu skončenia nájmu zastaviť dodávku elektrickej energie pre zariadenia nájomcu.
3. Prenajímateľ :
 - si vyhradzuje právo výkonu opráv, údržby, revízií a rekonštrukcií elektroinštalácie, zariadení vzduchotechniky, rozvodov vody, ktoré sú jeho majetkom, pričom je povinný písomne ohlásiť túto skutočnosť nájomcovi najmenej 14 dní vopred, ak takáto skutočnosť môže, resp. bude mať vplyv na užívanie predmetu nájmu v súlade s dohodnutým účelom,

- sa zaväzuje zabezpečiť prostredníctvom zariadení nájomcu umiestnených v predmete nájmu prepínanie medzi dvoma vstupnými moduláciami DRM+ a FM v časoch podľa prevádzkového povolenia Telekomunikačného úradu SR a v súlade s požiadavkami nájomcu,
- nezodpovedá za poškodenie, zneužitie alebo krádež inštalovaných zariadení nájomcu na anténnom stožiar, okrem prípadu ak poškodenie, zneužitie alebo krádež inštalovaných zariadení nájomcu bola spôsobená porušením povinností prenajímateľa.

4. Nájomca je oprávnený:

- užívať predmet nájmu primerane k jeho povahe a k zmluvne dohodnutému určeniu,
- umiestniť v predmete nájmu vlastné 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.

5. Nájomca je povinný:

- najneskôr k termínu podpísania tejto zmluvy zaslať Odboru zvláštnych činností prenajímateľa prostredníctvom e-mailu na adresu smiskova@rozhlas.sk zoznam osôb, za účelom umožnenia prístupu k predmetu nájmu,
- v prípade vedomosti nájomcu o havarijnom stave predmetu nájmu alebo potreby opravy predmetu nájmu, preukázateľným spôsobom okamžite nahlásiť takýto havarijný stav alebo potrebu opravy prenajímateľovi na Odbor informačných technológií, tel. č.: 02/3250 6666, e-mail: podpora@rozhlas.sk. V opačnom prípade zodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku nenahlásenia alebo oneskoreného nahlásenia havarijného stavu alebo opravy,
- dodržiavať ustanovenia a režim príslušných interných predpisov prenajímateľa a všeobecne platných právnych predpisov: predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, všeobecne platných predpisov o ochrane majetku a požiarnej ochrane. Príslušné interné predpisy prenajímateľ zašle nájomcovi prostredníctvom e-mailu na e-mailovú adresu juraj.zachar@towercom.sk,
- dodržiavať platné predpisy pre umiestnené technické zariadenia, odstraňovať nedostatky zistené pri kontrolách a revíziách týchto zariadení,
- odstrániť na vlastné náklady škody, resp. zabezpečiť odstránenie škôd, ktoré vznikli jeho zavinením na predmete nájmu,
- zabezpečiť, že inštalačné práce a namontované zariadenia nebudú mať negatívny vplyv na prevádzku prenajímateľa,
- v prípade ukončenia nájmu demontovať a odviezť nainštalované zariadenia na vlastné náklady ku dňu skončenia nájmu,
- 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.

6. 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. Vo veciach osobitne neupravených touto zmluvou platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ďalšie platné právne predpisy.
2. Náhradu akýchkoľvek sankcií, postihov uplatnených voči prenajímateľovi orgánmi štátneho dozoru za nedodržanie ustanovení uvedených v čl. IV. ods. 5 tejto zmluvy, si prenajímateľ následne uplatní u nájomcu, ktorý je povinný ich nahradiť v plnom rozsahu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomné zásielky budú doručované 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.
4. Každá zo zmluvných strán je povinná bezodkladne oznámiť druhej zmluvnej strane všetky zmeny týkajúce sa údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, najmä zmenu obchodného mena, adresy a podobne.

5. V prípade, že bude nájomca po skončení doby nájmu v omeškaní s vypratáním predmetu nájmu po dobu dlhšiu ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu zariadenie demontovať a predmet nájmu vypratať. Veci nájomcu je prenajímateľ oprávnený uskladniť na náklady nájomcu. Na základe dohody zmluvných strán je skladné dohodnuté na 4,17 eur, slovom štyri eur a 17 eurocentov denne. Nájomca je povinný uhradiť všetky náklady spojené s vypratáním priestoru. Nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa na vypratanie priestoru v zmysle vyššie uvedených podmienok.

Čl. VI.

Doba platnosti zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Túto zmluvu môže vypovedať prenajímateľ aj nájomca bez udania dôvodu. Zmluvné strany sa dohodli, že výpoveď bude zaslaná formou doporučeného listu, pričom nájomca je povinný výpoveď adresovať Sekcii ekonomiky prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli na 6-mesačnej výpovednej lehote.
4. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po dni doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy možno vykonať len v písomnej forme číslovanými dodatkami.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.9.2012.
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 vyhlasujú, 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

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
Ing. Roman Fischer
predseda predstavenstva
Towercom, a. s.