

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a o zmene zákona NR SR č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z., v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších prepisov

Zmluvné strany:**Rozhlas a televízia Slovenska**

Sídlo: Mlynská dolina, 845 45 Bratislava

Štatutárny orgán: PhDr. Jaroslav Rezník, generálny riaditeľ

IČO: 47 232 480

DIČ: 2023169973

IČ DPH: SK2023169973

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s., Bratislava

IBAN: SK13 1100 0000 0029 2712 3195

Zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Po, Vložka č.: 1922/B

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Sídlo:

Štatutárny orgán:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

IBAN:

Zápis:

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu:

Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ, ako vlastník nehnuteľnosti na Mýtnej ul. č. 1 v Bratislave, stavba so súpisným číslom 2826, parcela č. 7840, kat. územie Bratislava - Staré mesto, zapísanej na liste vlastníctva č. 356 na Okresnom úrade Bratislava, katastrálny odbor (ďalej len „nehnutelnosť“), je podľa § 8 odst. 1 zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií oprávnený prenechať nebytové priestory tejto nehnuteľnosti uvedené v článku I. bod 1. tejto zmluvy do nájmu nájomcovi.

Čl. I.**Predmet zmluvy**

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov v objekte prenajímateľa na Mýtnej ul. č. 1 v Bratislave, ktoré sa nachádzajú na prízemí a v suteréne, o celkovej výmere 408,11 m² (ďalej len „predmet nájmu“) v špecifikácii:

Prízemie:

- zádverie	11,33 m ²
- kaviareň – nefajčiarska časť	165,10 m ²
- kaviareň – zábarie	18,60 m ²
- salónik 1	39,89 m ²
- zádverie	2,06 m ²
- kaviareň – fajčiarska časť	52,66 m ²
- salónik 2	25,83 m ²
- kuchyňa	40,64 m ²

Suterén:

- sociálne zariadenie vrátane schodiska	52,00 m ² .
---	------------------------

2. Poskytovanie služieb s nájmom spojených, ktorých výpočet je uvedený v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.
3. Touto zmluvou si prenajímateľ zaväzuje prenechať nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a poskytovať služby s nájmom spojené a nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za predmet nájmu vrátane nákladov za služby spojené s predmetom nájmu v súlade s touto zmluvou.

Čl. II. Účel a spôsob užívania predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať pre svoju činnosť v súlade s Výpisom..... a v zmysle Čl. I., bod 1. tejto zmluvy. Účelom nájmu je prevádzkovanie kvalitných reprezentačných priestorov - kaviarne – bistra.
2. Nájomca užíva predmet nájmu spolu s príslušenstvom (sociálne zariadenia, chodby). Spolu s nájomcom môžu predmet nájmu užívať aj osoby, ktoré sú s nájomcom v pracovnom alebo inom obdobnom vzťahu.
3. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu.
4. 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.
5. Pokiaľ v tejto zmluve (jej prílohe) nie je určené inak, nájomca má právo v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory prenajímateľa, t. j. vnútorné komunikačné priestory, sociálne zariadenia a chodby, ak tým neobmedzí prenajímateľa, ďalších nájomcov, verejnosť a návštevníkov prenajímateľa.

Čl. III. Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu sa stanovuje dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.
2. Nájomné za predmet nájmu počas doby rekonštrukcie sa od xx.xx.2019 do xx.xx.20xx stanovuje vo výške 1,00 eur (slovom: jedno euro) bez DPH mesačne. Zmluvné strany sa dohodli, že doba rekonštrukcie končí v dohodnutom termíne dohodnutom podľa tohto bodu bez ohľadu na to, či nájomca skutočne rekonštrukciu dokončil. Prenajímateľ účtuje k nájomnému DPH podľa platných právnych predpisov.
3. Nájomné za predmet nájmu od xx.xx.20xx sa stanovuje vo výške xx.xxx,xx eur (slovom: eur) bez DPH ročne, tzn. xxx,xx eur (slovom: eur a eurocentov) bez DPH mesačne. Prenajímateľ účtuje k nájomnému DPH podľa platných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli na inflačnej doložke, na základe ktorej sa automaticky zvyšuje nájomné vždy o % inflácie oficiálne zverejnenej Štatistickým úradom SR k 31.03. každého nasledujúceho roka.
5. Náklady za služby spojené s predmetom nájmu počas doby rekonštrukcie od xx.xx.2019 do xx.xx.20xx elektrická energia, vodné a stočné (SV,TÚV) budú fakturované na náklade skutočnej spotreby odpočtom meračov. Prenajímateľ účtuje k nákladom za služby spojené s predmetom nájmu DPH podľa platných právnych predpisov.
6. Náklady za služby spojené s predmetom nájmu od xx.xx.20xx elektrická energia, vodné a stočné (SV,TÚV) budú fakturované na náklade skutočnej spotreby odpočtom meračov. Prenajímateľ účtuje k nákladom za služby spojené s predmetom nájmu DPH podľa platných právnych predpisov.
7. Náklady za služby spojené s predmetom nájmu (dodávka tepelnej energie, vodné a stočné (nemerané), ochrana objektov a náklady na správu od xx.xx.20xx sa dohodli zmluvnými stranami vo výške xx.xxx,xx eur (slovom: eur) bez DPH ročne, t. j. xxx,xx eur (slovom: eur) bez DPH mesačne. Prenajímateľ účtuje k nákladom za služby spojené s predmetom nájmu DPH podľa platných právnych predpisov.
8. Náklady za odvoz odpadu a upratovanie si zabezpečí nájomca vo vlastnej réžii a na vlastné náklady.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v budúcnosti jednostranne upraviť ceny za služby uvedené v bode 5. a 6. tohto článku zmluvy, 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.
10. Náklady za prípadné ďalšie poskytované služby (napr. využívanie pevnej tel. linky a pod.) budú fakturované na základe skutočných nákladov, fakturovaných prenajímateľovi dodávateľmi týchto služieb.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné a náklady za poskytované služby bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa uvedený v časti Zmluvné strany v záhlaví tejto zmluvy, prípadne vkladom finančných prostriedkov na bankový účet prenajímateľa.

12. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je Výpočtový list nájomného a výšky úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
13. Fakturácia bude vykonávaná mesačne pozadu na základe faktúry, ktorá bude vystavená do 15 dní po uskutočnení zdaniteľného plnenia.
14. Splatnosť faktúry je 14 dní od dátumu jej vystavenia.
15. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného za predmet nájmu a nákladov za poskytované služby je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania s ročnou úrokovou sadzbou 9 %, ktorý je nájomca povinný uhradiť na základe osobitnej faktúry, so splatnosťou 14 dní od dátumu jej vystavenia.

Čl. IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:

- dňom účinnosti tejto zmluvy odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave, v akom sa predmet nájmu nachádza a to Protokolom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu,
- sa zaväzuje odstraňovať havarijný stav väčšieho rozsahu a vykonávať opravy, ktoré nie sú podľa bodu 3. tohto článku zmluvy 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),
- umožní v súlade s internými predpismi prenajímateľa, ktoré sa týkajú ochrany objektov a majetku prenajímateľa, vstup tretích osôb (zamestnancov) a nájomcu do predmetu nájmu,
- umožní nájomcovi umiestniť na jeho vlastné náklady svoje 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 Odboru marketingu a komunikácie,
- sa zaväzuje v prípade požiadavky nájomcu a podľa technických možností RTVS poskytnúť na používanie pevnú telefónnu linku a domácu pobočkovú klapku (s možnosťou voľby do mestskej siete). Náklady za prípadné poskytované služby budú refakturované na základe skutočných nákladov, fakturovaných prenajímateľovi dodávateľmi týchto služieb,
- si vyhradzuje právo výkonu opráv, údržby, revízií a rekonštrukcie elektroinštalácie, rozvodov vody, zariadení vzduchotechniky ktoré sú jeho majetkom,
- je povinný oznámiť 14 dní vopred obmedzenia v užívaní predmetu nájmu (z dôvodu plánovaných opráv, rekonštrukcií, resp. iných skutočností),
- je oprávnený požadovať prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly užívania predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou,
- nezodpovedá sa akékoľvek 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,
- udelí písomný súhlas na realizáciu konkrétnych stavebných úprav predmetu nájmu v prípade, ak Odbor správy majetku odsúhlasí všetky dokumenty, ktoré mu nájomca na jeho požiadanie predloží,
- 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,
- nie je povinný nahradiť nájomcovi náklady vynaložené na zmeny predmetu nájmu, aj keď na ich vykonanie dal súhlas, a to ani po skončení nájmu.

2. Nájomca je oprávnený:

- užívať predmet nájmu primerane k jeho povahe a k zmluvne dohodnutému určeniu/účelu,
- umiestniť v predmete nájmu vlastné vybavenie a zariadenie,
- 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 Odboru marketingu a komunikácie,
- 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,
- poskytovať služby v zmysle Čl. II. tejto zmluvy v súlade so všeobecnými platnými právnymi predpismi v čase: pondelok - piatok (pracovné dni) od x:xx hod. do x:xx hod., sobota-nedeľa (víkend) od x:xx do x:xx hod.

3. Nájomca je povinný:

- zabezpečiť si na vlastné náklady bežnú údržbu predmetu nájmu, t. j. práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, ako napríklad výmena zdrojov svetla, maľovanie, úprava a zveľaďovanie interiéru a pod.,
- zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, ak náklady na jednu opravu neprevýšia sumu 500,00 eur, (zahŕňujúcu práce aj materiál) za každú jednotlivú opravu,

- za škody na majetku prenajímateľa z dôvodu nevykonávania bežnej opravy a údržby zodpovedá nájomca,
- 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) a následne preukázateľným spôsobom na Odbor správy majetku a budov, Sekcia ekonomiky, tel. č. +421 919 24 5660, mail: miroslav.babka@rtvs.sk. V prípade, že nájomca nebude postupovať podľa predchádzajúcej vety, zodpovedá nájomca za škody vzniknuté v dôsledku nenahlásenia, alebo oneskoreného nahlásenia havarijného stavu alebo 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.),
- dodržiavať ustanovenia a režim príslušných interných predpisov prenajímateľa a prebrať na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných predpisov a príslušných interných predpisov prenajímateľa: predpisov o ochrane majetku, o ochrane nefajčiarov, o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a predpisov požiarnej ochrany,
- dodržiavať platné právne predpisy pre umiestnené technické zariadenia, ktoré sú jeho majetkom, odstraňovať nedostatky zistené pri kontrolách a revíziách týchto zariadení,
- zabezpečiť predmet nájmu proti úmyselnému poškodeniu, rozkrádaniu a zničeniu,
- vykonať stavebné úpravy, resp. akékoľvek iné zmeny na predmete nájmu (ďalej len „zmeny“) na vlastné náklady, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa,
- odstrániť sa vlastné náklady škody, resp. zabezpečiť odstránenie škôd, ktoré vznikli zavinením nájomcu alebo jeho zamestnancov,
- zabezpečiť, aby svojou činnosťou nerušil prevádzku prenajímateľa, ostatných nájomcov v objekte a obyvateľov blízkeho okolia, v zmysle Rozhodnutia Mestskej časti Bratislava – Staré mesto,
- dodržiavať v plnom rozsahu všeobecne záväzné právne predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj ostatné predpisy v oblasti BOZP platné v SR u svojich zamestnancov v zmysle rozsahu a predmetu zmluvy a v čase plnenia predmetu zmluvy a u osôb, ktoré sa s vedomím nájomcu zdržiavajú v priestoroch RTVS. Zhotoviteľ sa ďalej zaväzuje pri plnení predmetu zmluvy v priestoroch RTVS ako aj na miestach, kde dochádza k plneniu predmetu zmluvy:
- v plnom rozsahu zabezpečiť, aby boli rešpektované a dodržiavané všeobecne záväzné právne predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj osobitné predpisy v oblasti BOZP platné v SR, a vykonávať všetky úkony v súlade s týmito predpismi, predovšetkým zákon č. 124/2006 o BOZP v znení neskorších predpisov a súvisiacich predpisov, vyhl. 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, 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, zákon NR SR č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a tiež Prílohy č. 2 a Prílohy č. 3 tejto zmluvy,
- 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 hygieny práce len odborne a zdravotne spôsobilé osoby, obsluhovali 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 (Odbor správy majetku a budov) 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, t.j. autorizovanému bezpečnostnému technikovi,
- zabezpečiť primeraným spôsobom ochranu predmetu nájmu,
- zabezpečiť predmet nájmu proti úmyselnému poškodeniu, rozkrádaniu a zničeniu,
- dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj ostatných právnych predpisov zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení, okrem ustanovení §27 odst. 4 a §28 odst. 4 a v zmysle Prílohy č. 2. 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,
- zabezpečovať na vlastné náklady každodenné upratovanie predmetu nájmu a údržbu predmetu nájmu podľa potreby a v súlade s príslušnými platnými predpismi,
- zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a v odôvodnených prípadoch dezinfekciu predmetu nájmu podľa hygienickej potreby, príslušnej normy, bezpečnosti a ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov,

- dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
 - 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,
 - 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 vylievajú do kanalizácie,
 - 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,
 - odovzdať prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s vykonanými odsúhlasenými zmenami s prihliadnutím na bežné opotrebovanie, a to na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje:
- nájomca sa zaväzuje vykonať zmenu/rekonštrukciu predmetu nájmu v rozsahu schválenom prenajímateľom.
5. Nájomca:
- vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a v takom stave predmet nájmu bez výhrad a námietok preberá,
 - nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky,
 - nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu,
 - nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno, ani inak zaťažiť predmet nájmu právami tretích osôb,
 - nájomca je povinný rešpektovať Upozornenie pre vodičov cestných motorových vozidiel, Príloha č. 3.
6. Nájomca je povinný používať predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia prenajímateľa v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi 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, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
7. Vrátenie predmetu nájmu.
- Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
- a) vypratať predmet nájmu – odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu;
 - b) 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.

Čl. V. Osobitné ustanovenia

1. 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. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov, ustanovenia zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a ďalšie platné právne predpisy.
2. Náhradu akýchkoľvek sankcií, postihov uplatnených voči prenajímateľovi orgánmi štátneho dozoru za nedodržanie ustanovení uvedených v Čl. IV., bod 3. tejto zmluvy, si prenajímateľ následne uplatní u nájomcu, ktorý je povinný ich nahradiť v plnom rozsahu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomné zásielky si budú doručovať na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy do miesta sídla zmluvného partnera. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že písomná zásielka, ktorá sa bude doručovať poštou, sa považuje za doručení deň nasledujúci po dni jej odovzdania na poštovú prepravu, aj keď sa o tom adresát zásielky nedozvedel. Písomná zásielka doručená osobne sa považuje za doručení prevzatím zásielky druhou zmluvnou stranou alebo odmietnutím prevzatia zásielky.
4. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny týkajúce sa údajov uvedených v zmluve, predovšetkým zmenu obchodného mena, adresy, identifikačných údajov a podobne.

5. V prípade, že bude nájomca po skončení doby nájmu v omeškaní s vypratáním priestoru, 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 00,00 eur (slovom: 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. Prenajímateľ má právo, podľa ustanovenia § 151s a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov, ku dňu skončenia nájmu zadržať majetok nájomcu, ktorý sa nachádza v predmete nájmu podľa Čl. I., bod 1. tejto zmluvy, 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.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v súvislosti s prípadnými úpravami/zmenami predmetu nájmu je nájomca povinný minimálne 10 pracovných dní pred začiatkom úprav/zmien oznámiť telefonicky prenajímateľovi na tel. č. +421 919 24 5650 zámer vykonať tieto úpravy/zmeny a predložiť prenajímateľovi podklady o dodávateľovi úprav/zmien ako aj ostatné podklady, ktoré si Odbor správy majetku a budov, Sekcia ekonomiky od nájomcu vyžiada. Nájomca je následne povinný preukázateľným spôsobom na Odbor správy majetku a budov, Sekcie ekonomiky, email: renata.roskopfova@rtvs.sk oznámiť začiatok prác na úpravách/zmenách predmetu nájmu. Súčasne predloží Odboru správy majetku a budov na odsúhlasenie rozpočtový rozsah prác s termínom ich ukončenia, po ukončení úprav/zmien predložiť prenajímateľovi – Odboru správy majetku a budov 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 dozomom za prenajímateľa: p. Ing. Renata Roskopfová, Odbor správy majetku a budov, tel. č. +421 919 247 5650, email: renata.roskopfova@rtvs.sk.
8. 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 podľa § 415 a nasl. Občianskeho zákonníka.
9. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie drobných opráv a bežnej údržby.
10. Ak prenajímateľ vynaloží na vec náklady pri oprave, na ktorú je povinný nájomca, má nárok na náhradu týchto nákladov.
11. 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.

Čl. VI. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 5 rokov, pričom táto doba začína plynúť xx.xx.20xx a skončí uplynutím dňa xx.xx.20xx (vrátane). Zmluvné strany sa dohodli, že predĺženie zmluvného vzťahu upraví dodatkom k zmluve.
2. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času v súlade s § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. najmä ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

5. 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 spôsobilosti vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal.

6. Výpovedná lehota z dôvodov uvedených v odsekoch 4. a 5. zmluvy je dvojmesačná a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede príslušnej zmluvnej strane.
7. V prípade, ak je nájomca v omeškaní viac ako 30 dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Účinnosť odstúpenia a zánik nájmu je daný dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy možno vykonať len v písomnej forme číslovanými dodatkami..
2. Súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
Príloha č. 1 – Výpočtový list nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu od xx.xx.20xx
Príloha č. 2 – Povinnosti nájomcu v oblasti BOZP a ochrany pred požiarmi v priestoroch a objektoch RTVS
Príloha č. 3 – Upozornenie pre vodičov cestných motorových vozidiel,
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.
4. Akýkoľvek spor alebo sporný nárok zo zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť prednostne vzájomnou dohodou. Ak sa spor nepodarí vyriešiť vzájomnou dohodou zmluvných strán, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená predložiť spor príslušnému súdu.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden rovnopis pre každú zo zmluvných strán.
6. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nevýhodných podmienok niektorej zo zmluvných strán, zmluvu si pozorne prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho zmluvu ako prejav svojej vôle podpisujú.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....

.....

PhDr. Jaroslav Rezník
generálny riaditeľ
Rozhlas a televízia Slovenska

Príloha č. 1

k Zmluve o nájme nebytových priestorov

Nájomca:

Nájom priestorov:

v objekte RTVS v Bratislave, Mýtna ul. č. 1

Výpočtový list nájomného a výšky úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu od xx.xx.20xx (nezahŕňa obdobie rekonštrukcie)**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
kaviareň-bistro-čítareň, salónik	315,47			
kuchyňa	40,64	26,00		
soc. zariadenie vrátane schodiska (suterén)	52,00	10,13		
spolu				

II. Služby a ostatné náklady

		cena v eur za rok bez DPH	cena v eur za rok s DPH
1. tepelná energia			
2. el. energia		skutočné náklady podľa meračov	
3. el. energia (pre vzduchotechniku)		skutočné náklady podľa meračov	
4. vodné stočné (SV, TÚV)		skutočné náklady podľa meračov	
5. vodné a stočné (nemerané)			
6. správa budov			
7. odvoz odpadu a upratovanie		samostatne	
spolu			

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 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, zaistiť 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 zabezpečovať a dodržiavať zákonné ustanovenia právnych predpisov BOZP a OPP.
- 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.
- 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 z Odboru správy majetku a budov 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) Všetci zamestnanci nájomcu, ktorí prichádzajú do kontaktu s potravinami a výdajom jedla, sú povinní mať platný zdravotný preukaz a na požiadanie prenajímateľa ho predložiť.
- 16) 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

UPOZORNENIE

pre vodičov

cestných motorových vozidiel v areáli RTVS

Povinnosti vodiča v objektoch a priestoroch RTVS

1. Každý vodič je povinný v areáli RTVS sa riadiť pokynmi strážnej služby, pri nakládke a vykládke pokynmi príslušných zamestnancov RTVS.
2. V celom areáli RTVS platia všetky právne predpisy o cestnej premávke.
3. V areáli RTVS je každý povinný dodržiavať všetky právne a ostatné predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany pred požiarimi, rešpektovať a dodržiavať všetky príkazy, zákazy a bezpečnostné označenie.
4. V areáli RTVS, o.z. SRO platí **maximálna povolená rýchlosť 5 km/h** v hromadných garážach.
5. Vodiči smú parkovať s motorovými vozidlami len na vyhradených parkovacích plochách, okrem nakládky a vykládky tovaru.
6. Vodiči nesmú vstupovať do výrobných a prevádzkových priestorov, pokiaľ to povaha ich práce vyžaduje, môžu vstupovať do určených častí priestorov ale len na nevyhnutne potrebný čas.
7. V nákladných motorových vozidlách dodávateľských spoločností sa nesmú prevážať osoby mladšie ako 15 rokov.
8. Je zakázané fajčiť a používať otvorený oheň všade tam, kde na to upozorňuje bezpečnostné značenie (*fajčenie povolené len na vyhradených miestach, ktoré sú označené bezpečnostným značením*).
9. Do areálu RTVS je zakázané prinášať psychotropné a omamné látky, požívať alkoholické nápoje, psychotropné a omamné látky alebo vstupovať do areálu pod ich vplyvom.
10. Vynášať zariadenia RTVS bez sprievodných dokladov je zakázané.
11. V prípade, že sa stal úraz vodičovi dodávateľskej spoločnosti v priestoroch RTVS, musí bezodkladne ho nahlásiť nájomcovi.
12. V prípade, že vodič zapríčiní škodu alebo úraz, nesie zodpovednosť za náhradu škody v plnom rozsahu.
13. RTVS nenesie zodpovednosť za škodu a stratu spôsobenú na osobných veciach.