

Zmluva o krátkodobom nájme nebytových priestorov
č. 0783 0635 2600

podľa 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Názov:

sídlo:

v zastúpení:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom mesta,

osoba oprávnená na podpis zmluvy :

Mgr. Dávid Masica, vedúci oddelenia nájomov nehnuteľností,
na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu

Zmluvy

IČO:

00 603 481

DIČ:

2020372596

peňažný ústav :

Československá obchodná banka, a.s.

číslo účtu (IBAN) :

SK 5875000000000025828453

BIC (SWIFT):

CEKOSKBX

Variabilný symbol:

7 83 0635 26

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno:

Sídlo:

Konajúc:

Zápis v:

Film United s. r. o.

Pražská 27, Bratislava 811 04

Richard Konta

Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Odiet:

Sro, vložka č. 110400/B

50 262 050

IČO:

Bankové spojenie:

IBAN:

Emailová adresa:

Telefonický kontakt:

(ďalej len „nájomca“)

(„prenajímateľ“ a „nájomca“ ďalej spoločne aj ako „**zmluvné strany**“ a jednotlivito ako „**zmluvná strana**“)

PREAMBULA

Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom budovy so súpis. č. 271 na Ventúrskej 4 v Bratislave postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 326 - zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Staré Mesto, zapísanej na LV č. 1656 (ďalej len „**budova**“). Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v budove o celkovej výmere 119,50 m², ktoré sú vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy (nebytové priestory spolu ďalej len „**predmet nájmu**“).

2. Účelom nájmu je nakrúcanie slovenského televízneho seriálu.
3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tohto záväzku sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 100,00 Eur (sto eur) za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
4. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav ako aj právny stav predmetu nájmu. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto Zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do nájmu preberá. Nájomca vyhlasuje, že preberá zodpovednosť za bezpečnosť a ochranu zdravia pri užívaní predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajímateľa neviažu ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné, prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.

Článok 2

Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú **od 03.09.2026 do 06.09.2026**.
2. Nájom sa ukončuje niektorým z nasledovných spôsobov:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) okamžitým odstúpením od Zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade porušenia záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu, alebo jeho časť, na iný ako dohodnutý účel, a/alebo vo väčšom rozsahu ako je oprávnený, alebo
 - b) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 3 dni, alebo
 - c) prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre naplnenie svojich potrieb, alebo
 - d) bez zavinenia zmluvných strán bolo príslušným stavebným úradom rozhodnuté o zmenách budovy, ktoré bránia riadne užívať predmet nájmu, alebo o odstránení budovy, alebo
 - e) nájomca hrubo poruší akúkoľvek povinnosť vyplývajúcu mu z tejto Zmluvy.
4. Nájomca je povinný vypratať a vyčistiť predmet nájmu a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi najneskôr dňa 07.09.2026 v čase určenom prenajímateľom. V prípade, že nájomca neodovzdá predmet nájmu najneskôr dňa 07.09.2026 v stave, v akom ho prevzal, prenajímateľ má právo voči nájomcovi na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- Eur (slovom sto eur) za každý aj začatý deň neodovzdania predmetu nájmu včas a riadne. Zaplatením zmluvnej pokuty nárok prenajímateľa na náhradu škody nie je dotknutý.

Článok 3

Nájomné a prevádzkové náklady

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších právnych predpisov vo výške **200,00 Eur/deň, t.j. spolu 800,00 Eur** (slovom osemsto eur).
2. Dohodnuté nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy pre nájomné a s variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto Zmluvy pre nájomné, a to v lehote do 5 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

3. Nájomca berie na vedomie, že v budove nie sú k dispozícii žiadne médiá; t.j. voda ani elektrina a ich prípadné zabezpečenie je na jeho zodpovednosti. Nájomca nie je oprávnený pripojiť sa do elektrickej rozvodnej skrine nachádzajúcej sa v Budove. Nájomca sa zaväzuje znášať všetky náklady spojené s užívaním predmetu nájmu.
4. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí ktorúkoľvek platbu podľa tejto Zmluvy v dohodnutých termínoch riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu dňa 03.09.2026 v čase určenom dohodou zmluvných strán. O fyzickom odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi a o stave predmetu nájmu zmluvné strany vyhotovia a podpíšu preberací protokol v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Súčasťou preberacieho protokolu bude fotodokumentácia predmetu nájmu v stave, v akom bude predmet nájmu odovzdaný nájomcovi.
2. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,
 - b) zabezpečiť ochranu predmetu nájmu a inventáru predmetu nájmu počas nájmu až do odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi,
 - c) bezodkladne oznámiť prenajímateľovi vznik škody alebo hrozbu vzniku škody na predmete nájmu, ktorú nájomca zistil alebo mohol zistiť, a zároveň prijať všetky opatrenia potrebné na zníženie rizika vzniku škody a/alebo zníženia rozsahu škôd v predmete nájmu v súvislosti s už vznikajúcou škodou,
 - d) znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv,
 - e) plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov,
 - f) nevstupovať do častí budovy, ktoré nie sú predmetom nájmu, s výnimkou častí, ktoré sú nevyhnutné na účely prístupu k predmetu nájmu,
 - g) nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) využívať po dobu nájmu predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel,
 - f) nahradiť prenajímateľovi všetky preukázateľne spôsobené škody, a to zabezpečením opravy alebo poskytnutím náhrady nákladov na opravu podľa rozhodnutia prenajímateľa,
 - g) dodržiavať v predmete nájmu zákaz fajčenia, požívania alkoholu a zákaz manipulácie s otvoreným ohňom a horľavinami.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve, s čím nájomca bez výhrad súhlasí a umožní prenajímateľovi výkon kontroly.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody, ktorá presiahne zmluvnú pokutu.

Článok 5

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti si doručujú osobne, poštou alebo iným vhodným spôsobom.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu:
 - a) adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy, alebo
 - b) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene nájomcu, zastihnutá.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručení priamo do vlastných rúk aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou zmluvnej strane, ktorá je odosielateľom, ako písomnosť neprevzatá adresátom; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa zmluvná strana, ktorá je adresátom, o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že zmluvná strana, ktorá je adresátom, bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

Článok 6 Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch alebo prílohách alebo osobitných dohodách k tejto zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách, odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 7 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní zmluvnými stranami prenajímateľ dostane 5 vyhotovení a nájomca 2 vyhotovenia.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a § 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.

V Bratislave, dňa 2.9.2026

Prenajímateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava

Mgr. Dávid Masica
vedúci oddelenia nájomov nehnuteľností

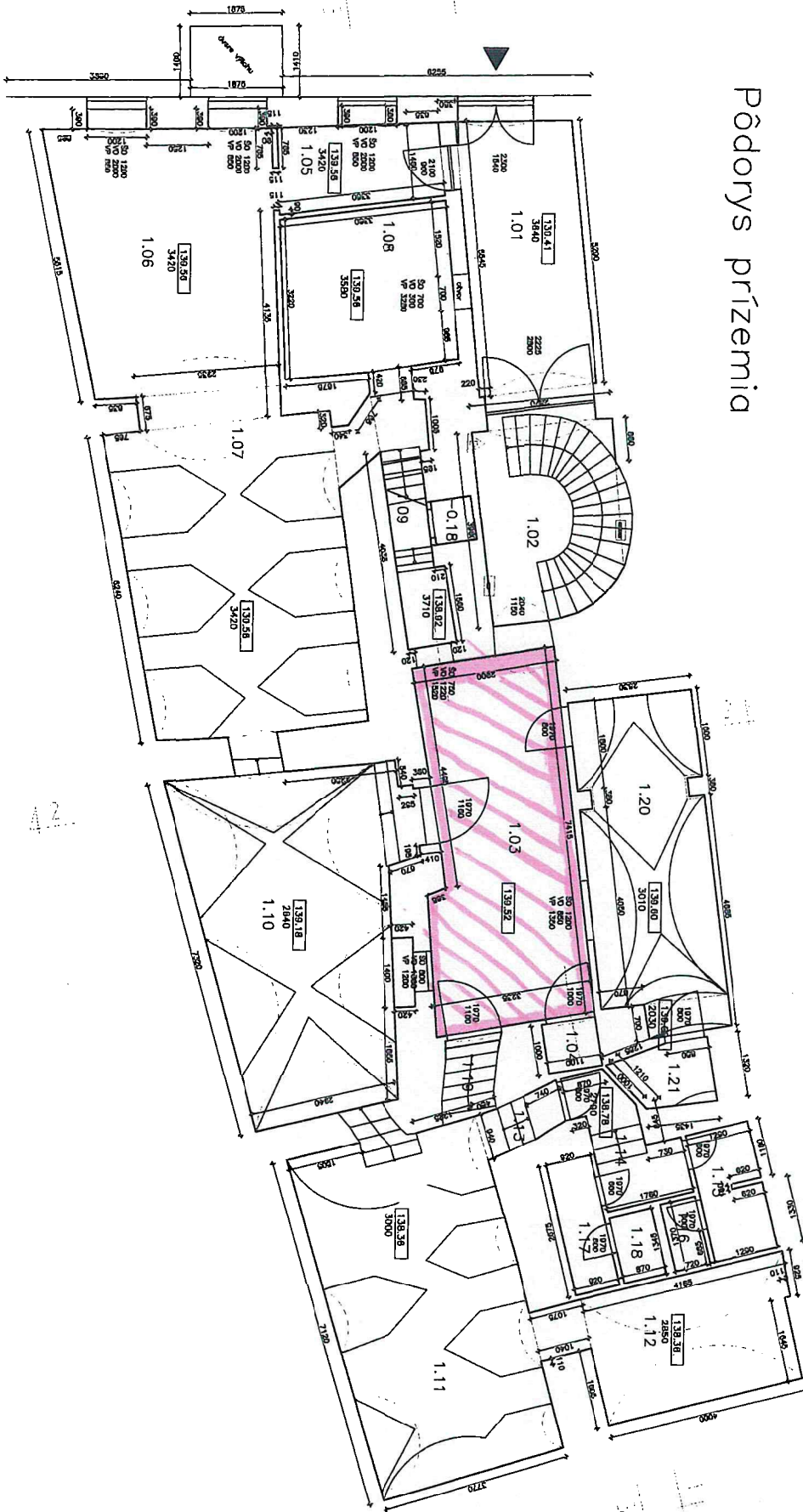
V Bratislave, dňa 31.8.2026

Nájomca: Film United s.r.o.

Film United s.r.o. 011/04 Bratislava

Richard Konta
konateľ

Pödorys přízemia



CL	TESTING	FLOOD
1.01	VERTICAL FWA	12.00
1.02	SCOPEDOWN PRESSION	10.00
1.03	WATERG	21.00
1.04	OPENING	1.00
1.05	DEPTH	0.20
1.06	EXPRESSIVE VIBU	22.51
1.07	EXPRESSIVE VIBU	20.11
1.08	SCOPEDOWN PRESSION	11.13
1.09	CRACKS	0.00
1.10	CRACKS	27.00
1.11	WATERG	20.47
1.12	WATERG	10.00
1.13	CRACKS	1.00
1.14	CRACKS	0.00
1.15	WATERG	0.00
1.16	WATERG	0.00
1.17	WATERG	2.00
1.18	WATERG	1.17
1.19	SCOPEDOWN PRESSION	1.72
1.20	SCOPEDOWN PRESSION	10.00
1.21	SCOPEDOWN PRESSION	2.00
1.22	SCOPEDOWN PRESSION	0.20

LEGENDA Miestnosti

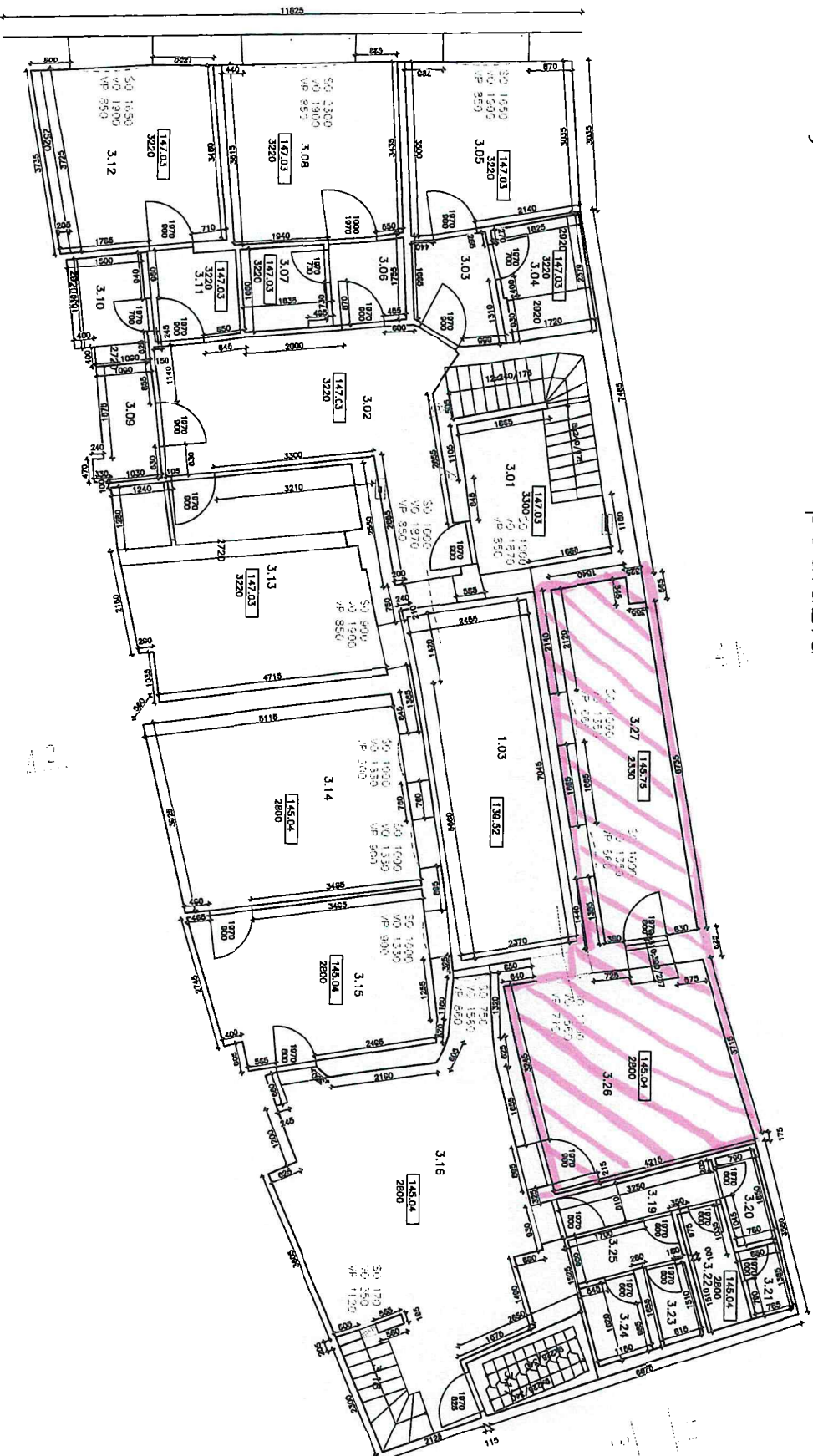
LEGENDA:

ILP - Memory within program

electronic library

hydrant

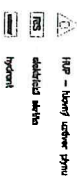
Pôdorys 3. nadzemného podlažia



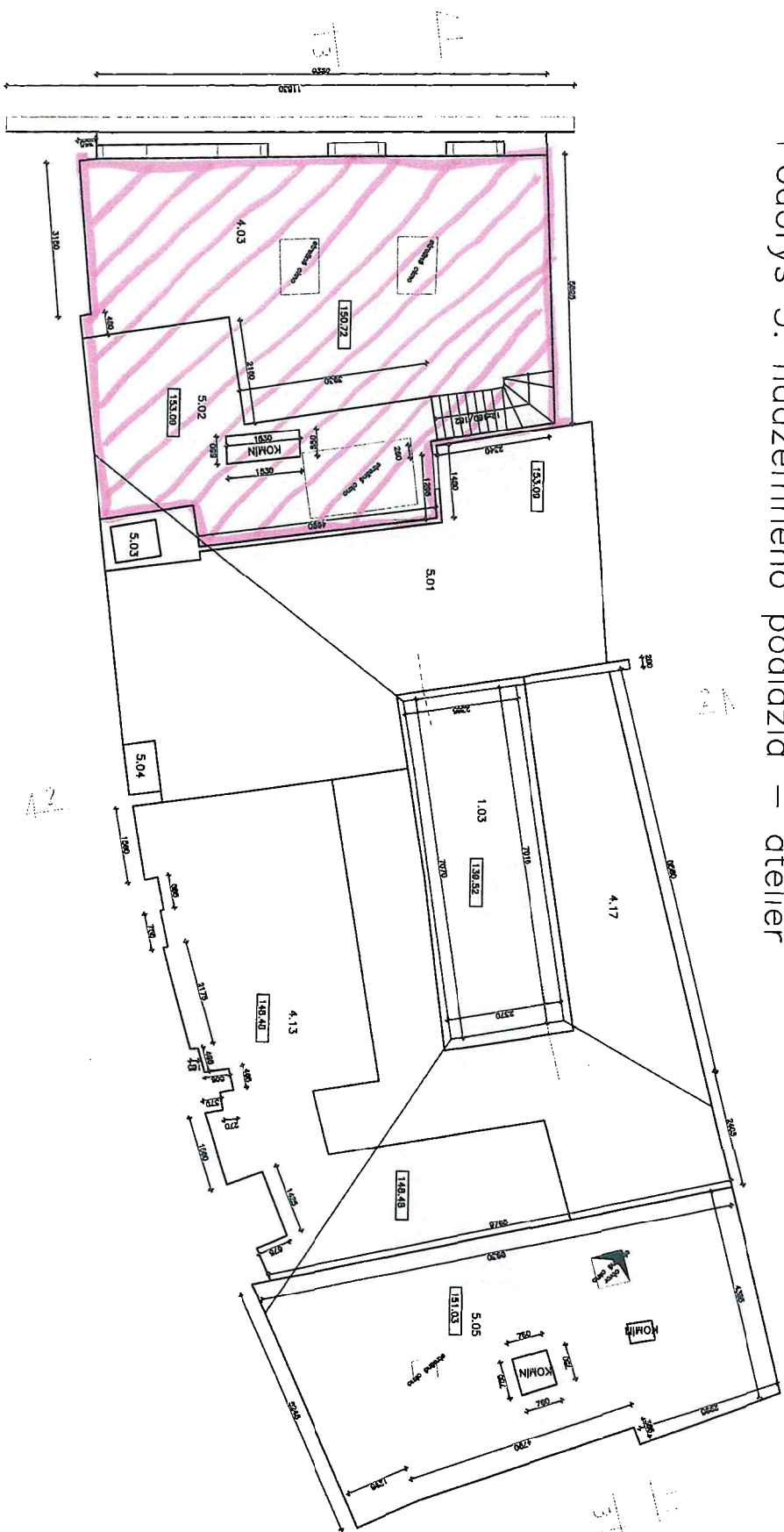
LEGENDA MIESTNOSTÍ

ČL.	MIESTNOSŤ	PLOCHA
3.01	SCHODISKOVÝ PRÍSTAVOK	11,49
3.02	CHODBA	18,01
3.03	PRÍJEMNÁ	3,49
3.04	KUCHYŇA	4,15
3.05	DM	10,44
3.06	PRÍJEMNÁ	1,81
3.07	KUCHYŇA	2,24
3.08	DM	11,79
3.09	PRÍJEMNÁ	2,75
3.10	KUCHYŇA	2,89
3.11	PRÍJEMNÁ	2,48
3.12	DM	12,19
3.13	KUCHYŇA	21,27
3.14	DM	10,79
3.15	DM	13,07
3.16	DM	29,49
3.17	DM	2,27
3.18	DM	2,75
3.19	DM	1,80
3.20	DM	1,11
3.21	DM	2,23
3.22	DM	1,23
3.23	DM	1,25
3.24	DM	1,25
3.25	DM	1,25
3.26	DM	1,25
3.27	DM	1,25
3.28	DM	1,25
3.29	DM	1,25
3.30	DM	1,25
3.31	DM	1,25
3.32	DM	1,25
3.33	DM	1,25
3.34	DM	1,25
3.35	DM	1,25
3.36	DM	1,25
3.37	DM	1,25
3.38	DM	1,25
3.39	DM	1,25
3.40	DM	1,25
3.41	DM	1,25
3.42	DM	1,25
3.43	DM	1,25
3.44	DM	1,25
3.45	DM	1,25
3.46	DM	1,25
3.47	DM	1,25
3.48	DM	1,25
3.49	DM	1,25
3.50	DM	1,25
3.51	DM	1,25
3.52	DM	1,25
3.53	DM	1,25
3.54	DM	1,25
3.55	DM	1,25
3.56	DM	1,25
3.57	DM	1,25
3.58	DM	1,25
3.59	DM	1,25
3.60	DM	1,25
3.61	DM	1,25
3.62	DM	1,25
3.63	DM	1,25
3.64	DM	1,25
3.65	DM	1,25
3.66	DM	1,25
3.67	DM	1,25
3.68	DM	1,25
3.69	DM	1,25
3.70	DM	1,25
3.71	DM	1,25
3.72	DM	1,25
3.73	DM	1,25
3.74	DM	1,25
3.75	DM	1,25
3.76	DM	1,25
3.77	DM	1,25
3.78	DM	1,25
3.79	DM	1,25
3.80	DM	1,25
3.81	DM	1,25
3.82	DM	1,25
3.83	DM	1,25
3.84	DM	1,25
3.85	DM	1,25
3.86	DM	1,25
3.87	DM	1,25
3.88	DM	1,25
3.89	DM	1,25
3.90	DM	1,25
3.91	DM	1,25
3.92	DM	1,25
3.93	DM	1,25
3.94	DM	1,25
3.95	DM	1,25
3.96	DM	1,25
3.97	DM	1,25
3.98	DM	1,25
3.99	DM	1,25
3.100	DM	1,25

LEGENDA:



Pôdorys 5. nadzemného podlažia – atelier



LEGENDA MIESTNOSTÍ

ČÍSLO	MIESTNOSŤ	PLOCHA
4.03	OTVOR	48.19
5.01	PRACOVNIA	48.10
5.02	OTVOR PRACOVNIA	24.29
5.03	OTVOR	0.70
5.04	PRACOVNIA	44.43
4.13	KOCHA - KUCHENKA	29.27
1.03	KUCHENKA	10.80

LEGENDA:

1:100 - Mierka celého plánu

1:50 - Mierka detailu