

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku**

**č. 07 83 0654 22 00**

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

### **Zmluvné strany**

#### **Prenajímateľ:**

##### **Názov:**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

##### **sídlo:**

Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

##### **v zastúpení:**

Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

##### **IČO:**

00 603 481

##### **DIČ:**

2020372596

##### **bankové spojenie:**

ČSOB, a.s.

##### **IBAN:**

SK587500000000025828453

##### **variabilný symbol - nájom:**

(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

#### **Nájomca:**

##### **Názov:**

**Frame film SK, s.r.o.**

##### **sídlo:**

Olivová 1789/60, 831 01 Bratislava

##### **zapísaná:**

v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel

Sro, vložka č. 151557/B

##### **v zastúpení:**

Rastislav Kuril, konateľ

##### **IČO:**

53 663 730

(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 nebytových priestorov – vstupná hala na 1. nadzemnom podlaží a pivničné priestory na 1. podzemnom podlaží v stavbe internátu so súp. č. 7814, postavenej na pozemku registra „C“ parc. č. 3251, na Donskej ulici, orientačné číslo 62 v Bratislave, k. ú. Záhorská Bystrica, zapísanej na liste vlastníctva č. 9702 (ďalej len „predmet nájmu 1“) a časti pozemku registra „C“ s parc. č. 3253/212, vo výmere 198 m<sup>2</sup>, v k. ú. Záhorská Bystrica, zapísaného na liste vlastníctva č. 9702 (ďalej len „predmet nájmu 2“). (Predmet nájmu 1 a predmet nájmu 2 ďalej spolu aj ako „Predmet nájmu“.)
2. Účelom nájmu je nakrúcanie filmu.
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.
5. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenájomcu 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, a to:
  - a) Predmet nájmu 1 od 26.09.2022 do 05.10.2022;
  - b) Predmet nájmu 2 od 27.09.2022 do 29.09.2022.
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 prenájomcu 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 alebo tretia osoba užíva predmet nájmu, alebo jeho časť, na iný ako dohodnutý účel, alebo
  - b) nájomca mešká s úhradou nájomného, alebo
  - c) potrebuje predmet nájmu pre svoje potreby, alebo
  - d) bez zavinenia zmluvných strán bolo príslušným stavebným úradom rozhodnuté o zmenách stavby, ktoré bránia riadne užívať predmet nájmu, alebo o odstránení stavby, alebo
  - e) nájomca hrubo poruší akúkoľvek povinnosť vyplývajúcu mu z tejto Zmluvy.
4. V prípade, že nájomca neodovzdá predmet nájmu v posledný deň doby nájmu v stave v akom ho prevzal, prenájomcu 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 prenájomcu na náhradu škody nie je dotknutý.
5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a odovzdať ho protokolárne prenájomcu.

## **Článok 3**

### **Úhrada za nájom a spôsob jeho platenia**

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 **2 302,94 Eur** (slovom dvetisícristodva eur a deväťdesiatštyri centov ).
2. Dohodnuté nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť bezhotovostne na účet prenájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy a s variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto Zmluvy, a to v lehote do 3 dní od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
3. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenájomcu.

4. 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 v deň začatia nájmu, tzn. dňa 26.09.2022. O fyzickom odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi a o stave predmetu nájmu zmluvné strany vyhotovia a podpíšu preberací protokol (ďalej len „preberací protokol“), v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Súčasťou preberacieho protokolu bude zoznam zariadenia a vybavenia predmetu nájmu a popis technického stavu predmetu nájmu ako aj zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v predmete nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje:
- a) prenechať predmet nájmu do podnájmu 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) zabezpečiť po dobu nájmu zdravotnú službu,
  - d) zabezpečiť po dobu nájmu zriadenie protipožiarnej asistenčnej hliadky, ak to vyžaduje účel nájmu v nadväznosti na § 19 odsek 1 Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov (ďalej len „Vyhláška“), a to konkrétne:
    - v čase zvýšeného nebezpečenstva vzniku požiaru,
    - pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru,
  - e) využívať po dobu nájmu predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel,
  - f) nahradiť prenajímateľovi všetky preukázateľne spôsobené materiálne škody, a to zabezpečením opravy, náhrady resp. poskytnúť finančné vyrovnanie,
  - g) dodržiavať v predmete nájmu zákaz fajčenia a nadmerného požívania alkoholu,
  - h) zabezpečiť na vlastné náklady po ukončení nájmu uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu (upratanie hrubých nečistôt spôsobených používaním predmetu nájmu a odnos odpadu nahromadených počas trvania nájmu).
3. Nájomca preberá v plnej miere zodpovednosť za povinnosti prenajímateľa, vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, ako aj zákona č. 124/2006 Z. z. bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

#### **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) adresa podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo
  - c) adresa konateľa spoločnosti podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo
  - d) 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 doručенú 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. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
5. Zmluva sa vyhotovuje v 7 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní zmluvnými stranami prenajímateľ dostane 5 vyhotovení a nájomca 2 vyhotovenia.
6. 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.
7. 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.
8. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

V Bratislave, dňa **26. 09. 2022**

Prenajímateľ:  
**Hlavné mesto SR Bratislava**

V Bratislave, dňa **26. 09. 2022**

Nájomca:  
**Frame film SK, s.r.o.**

.....  
**ing. arch. Matúš Vairo**  
primátor

.....  
**Rastislav Kuril**  
konateľ