

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 256/2015

uzatvorená podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

- Obchodné meno: **mestská časť Bratislava-Staré Mesto**
Sídlo: Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
IČO: 00 603 147
DIČ: 2020804170
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: 35-1526012/0200
IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012
Konajúci: Mgr. Radoslav Števík, starosta mestskej časti

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

- Obchodné meno: **Film Europe s.r.o.**
Sídlo: Matúškova č. 10, 831 01 Bratislava
IČO: 35 934 271
Konajúci: PhDr. Ivan Hronec, konateľ
Kontakt: lucia.gertli@filmeurope.eu

(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)

Úvodné ustanovenie

Na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 66/2015 zo dňa 23.06.2015, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, v súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ako prípad hodný osobitného zreteľa, ktorý spočíva v tom, že *nájomca vykonáva činnosť v oblasti kultúrnej a sociálnej osvetu obyvateľstva a slúži na verejnoprospešný účel*, sa zmluvné strany dohodli na uzavretí tejto zmluvy za nasledovných podmienok:

Čl. I.

Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ je v zmysle ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, správcom nehnuteľností, budovy Piszatoryho paláca v Bratislave, na ulici **Štefánikova č. 25**, súpisné č. 834, postavenej na pozemku parc. č. 3463. Nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 4537 okres: Bratislava I, obec: Bratislava – m.č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto, vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor.
- 1.2 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „nájomné“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania nebytové priestory o výmere 225,30 m², nachádzajúce sa v suteréne Piszatoryho paláca opísaného v bode 1.1 tohto článku zmluvy, vrátane spoločných častí a zariadení (WC, chodby) budovy Piszatoryho paláca (ďalej len „nebytový priestor“).

Čl. II. Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor za účelom: **kinoprojekcia, filmová tvorba, iné kultúrne podujatia súvisiace s problematikou kín.**
- 2.2 Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne na účel uvedený v bode 2.1 tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa vyhotovenom vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
- 2.3 Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.

Čl. III. Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním nebytového priestoru

- 3.1 Prenajímateľ a nájomca sa v súlade s Rozhodnutím starostu mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 28/2008 zo dňa 17.12.2008, ktorým sa určujú minimálne sadzby nájomného za prenájom nebytových priestorov a pozemkov zverených do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto dohodli na nájomnom za nebytový priestor vo výške 16,60 EUR/m²/rok, t.j. 311,66 EUR/mesiac a navyše úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (elektrická energia, OLO, plyn, voda) vo výške 1,00 EUR/m²/mesiac, t.j. 225,30 EUR/mesiac, spolu teda nájomné vo výške **536,96 EUR/mesiac.**
- 3.2 **Nájomca bude uhrádzať nájomné štvrt'ročne vo výške 1.610,88 EUR na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy, pričom nájomné je splatné vopred, najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho štvrt'roka, za ktorý sa platí splátka nájomného.** Nájomné za prvý neúplný kalendárny štvrt'rok je splatné do desiatich dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy v pomernej výške, ktorá sa vypočíta tak, že sa 1/365 ročného nájomného vynásobí počtom dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy až do konca kalendárneho roka. Nájomca je povinný poukázať platby nájomného včas tak, aby tieto najneskôr v desiaty deň príslušného kalendárneho štvrt'roka, za ktorý sa uhrádzajú boli pripísané na účet prenajímateľa, **č. účtu: 35-1526012/0200, VS: 208152509.**
- 3.3 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že iné služby spojené s užívaním nebytového priestoru, ako napr. upratovanie, strážna služba a pod., si zabezpečuje nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- 3.4 V prípade omeškania nájomcu s platbami podľa tejto zmluvy uplatní prenajímateľ voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený v ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

Čl. IV. Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú**, a to od **01.08.2015** do **31.07.2017.**
- 4.2 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy sa skončí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov,
 - d) jednostranným odstúpením od zmluvy podľa ust. § 344 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 4.3 tejto zmluvy.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ust. bodu 4.2 písm. d) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, najmä ak
 - a) nájomca je v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za plnenie spojené s užívaním nebytového priestoru,

- b) nebytový priestor užíva bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa iný subjekt ako nájomca,
- c) nájomca užíva nebytový priestor, alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
- d) nájomca pri užívaní nebytového priestoru hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
- e) nájomca užíva nebytové priestory na iný účel ako je účel dohodnutý podľa ust. bodu 2.1 tejto zmluvy,

pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.

- 4.4 Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu prenajímateľovi vypratý a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každý deň omeškania s odovzdaním nebytového priestoru. Nájomca zároveň berie na vedomie, že prenajímateľ je v takom prípade oprávnený vypratať nebytový priestor na náklady nájomcu.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 5.1 Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať nebytový priestor v stave v akom ho prevzal. Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve vyhlasuje, že mu je dobre známy stav nebytového priestoru a nie sú mu známe žiadne prekážky v užívaní nebytového priestoru v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve, nakoľko tento nepretržite užíva od roku 2015 na základe zmluvy o spolupráci pri podpore kultúrnych aktivít.
- 5.2 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu spôsobenú na nebytovom priestore, v spoločných priestoroch alebo iných priestoroch prenajímateľa nájomcom, resp. osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie nebytového priestoru s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku obvyklého opotrebenia.
- 5.3 Nájomca je oprávnený realizovať akékoľvek úpravy nebytového priestoru len so súhlasom prenajímateľa s výnimkou drobných opráv. Za drobnú opravu sa bude považovať každá oprava, ktorá v jednotlivom prípade nepresiahne sumu 100,-EUR. Nájomca je oprávnený vybaviť nebytový priestor predmetmi podľa vlastného uváženia v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto zmluve.
- Prenajímateľ súhlasí so zámerom nájomcu na vlastné náklady opraviť v nebytovom priestore vzduchotechniku, zrekonštruovať kinosálu (výmena sedadiel, linolea, doplnenie sadrokartónu na stenu v kinosále, rekonštrukcia toaliet v suteréne v blízkosti kinosály). Za týmto účelom prenajímateľ touto zmluvou splnomocňuje nájomcu na podanie žiadosti Krajskému pamiatkovému úradu Bratislava o rozhodnutie o zámere obnovy nehnuteľnosti Piszatoryho paláca na Štefánikovej 25 ako národnej kultúrnej pamiatky.
- 5.4 Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Nájomca je povinný za týmto účelom umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do všetkých miestností a častí nebytového priestoru po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi. V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR, a to do piatich dní odo dňa porušenia povinnosti.
- 5.5 Nájomca preberá v rozsahu ním užívaného nebytového priestoru na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pred požiarimi, ako aj hygienické predpisy. Nájomca je súčasne povinný rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarimi oznámené zo strany prenajímateľa. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch nebytového priestoru a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody,

následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú v nebytovom priestore, ktorú zaviniť on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do nebytového priestoru prístup.

Čl. VI. Doručovanie

- 6.1 Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
- 6.2 Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručenie za nasledovných podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách v znení neskorších predpisov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení.
- 6.3 Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň, v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ak adresát neprevzal zásielku v odbernej lehote, (iii) deň, v ktorý je na zásielke preukázateľne zamestnancom poštového podniku vyznačená poznámka „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“, „adresát sa odsťahoval“ alebo iná poznámka, zakladajúca nemožnosť doručenia zásielky.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 513/1990 Zb. Obchodný zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
- 7.2 Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa jeho doručenia, predpokladá sa, že s návrhom dodatku nesúhlasí.
- 7.3 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť podľa ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke mestskej časti Bratislava-Staré Mesto v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- 7.4 Nájomca v zmysle ust. § 9 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov podpisom zmluvy udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu uvedenom v tejto zmluve spracúvané. Účelom spracúvania osobných údajov je najmä evidencia tejto zmluvy u prenajímateľa a zverejnenie tejto zmluvy v zmysle ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám. Nájomca udeľuje tento súhlas dobrovoľne na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môže nájomca súhlas odvolať písomným oznámením doručeným prenajímateľovi. Účinky odvolania

súhlasu nastanú až po skončení účelu spracúvania osobných údajov, povinnosť spracúvania ktorých vyplýva prenajímateľovi z osobitných právnych predpisov.

- 7.5 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.
- 7.6 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Bratislave dňa 12.8.2015

V Bratislave dňa 12.8.2015

Nájomca:



Film Europe s.r.o.

PhDr. Ivan Hronec
konateľ



Film Europe, s.r.o.
Matúškova 10
831 01 Bratislava 37
IČO: 35934271
DIČ/IČ DPH: SK 2022007460
-3-

Prenajímateľ:



mestská časť Bratislava-Staré Mesto

Mgr. Radoslav Števík
starosta mestskej časti

Prílohy:

1/ Pôdorys prízemnia- nebytový priestor

