

Dodatok č. 4/264/2024 k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 256/2015 zo dňa 12.08.2015

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

Zmluvné strany:

1.

Názov:	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 SK:	63 0200 0000 3500 0152 6012
Konajúci prostredníctvom:	Ing. Matej Vagač, starosta mestskej časti

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2.

Obchodné meno:	Film Europe s.r.o.
Sídlo:	Matúškova č. 10, 831 01 Bratislava
IČO:	35 934 271
Konajúci prostredníctvom:	PhDr. Ivan Hronec, konateľ

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

Čl. I

Úvodné ustanovenia

- 1.1 Zmluvné strany uzatvorili dňa 12.08.2015 Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 256/2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 08.10.2015, dodatku č. 2 zo dňa 21.03.2018 a dodatku č. 3 zo dňa 06.06.2018, predmetom ktorej je nájom nebytového priestoru vo výmere 225,30 m² (kinosála s príslušenstvom), ktorý sa nachádza v suteréne domovej nehnuteľnosti (Pistoriho palác) so súpisným číslom 834, postavený na pozemku parcely registra C KN č. 3463, zapísanej na liste vlastníctva č. 4537, katastrálne územie Staré Mesto, na Ulici **Štefánikova č. 25** v Bratislave.
- 1.2 V súlade s uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 42/2024 zo dňa 25.06.2024 sa zmluvné strany dohodli na uzatvorení tohto dodatku č. 4.

Čl. II

Zmeny zmluvy

- 2.1 V Čl. III. zmluvy sa dopĺňa nový bod 3.5, ktorý znie:

„Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je počas doby trvania nájmu oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné v závislosti od úrovne inflácie. Nájomné platné k 31.12. kalendárneho roka za ktorý sa inflácia sleduje, sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za tento sledovaný rok, a to od 01. 01. nasledujúceho roku. V prípade neuplatnenia zvýšenia nájomného z akéhokoľvek dôvodu je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájomného o súhrnnú výšku inflácie za predchádzajúce roky v ktorých k jednostrannému zvýšeniu nájomného neprišlo. Zvýšené nájomné bude nájomcovi fakturované späť k 01.01. príslušného roka v ktorom sa jednostranné zvýšenie nájomného uplatňuje.“

2.2 V Čl. IV. zmluvy sa doterajší bod 4.1 vypúšťa a nahrádza sa novým znením, ktoré znie:

*„Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú**, a to do dňa **30.06.2029**.“*

2.3 V Čl. V. zmluvy sa doterajší bod 5.3 vypúšťa a nahrádza sa novým znením, ktoré znie:

„Nájomca je oprávnený realizovať akékoľvek úpravy nebytového priestoru len so súhlasom prenajímateľa s výnimkou bežných opráv a bežných úprav nebytového priestoru. Nájomca je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie z bežných opráv a bežných úprav nebytového priestoru v hodnote do 500,- Eur v každom jednotlivom prípade a zároveň je povinný včas nahlásiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Pre pojem bežné opravy a úpravy sa analogicky použije ust. § 5 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. Suma uvedená v prvej vete tohto bodu zmluvy sa zvyšuje automaticky o percentuálnu úroveň výšky miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za každý rok trvania nájmu.“

2.4 V Čl. V. zmluvy sa doterajší bod 5.7 vypúšťa a nahrádza sa novým znením, ktoré znie:

*„Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi **finančnú kauciu** vo výške trojmesačného dohodnutého nájomného, minimálne však 10,- EUR za m² prenajatého nebytového priestoru, t. j. **2.253,-Eur** na účet prenajímateľa **SK02 0200 0000 0000 0152 6012, variabilný symbol 208152509**. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú kauciu pre prípad poškodenia predmetu nájmu nájomcom alebo pre prípad neuhradenia nájomného alebo platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru alebo v budúcnosti splatných peňažných sankcií v zmysle tejto zmluvy o nájme (vrátane zmluvných pokút) alebo na náhradu nákladov uhradených prenajímateľom za nájomcu. Finančná kaucia v danej výške bude plne zachovaná po celú dobu platnosti nájomnej zmluvy a bude nájomcovi vrátená až po skončení zmluvného vzťahu a zároveň splnení všetkých povinností vyplývajúcich pre nájomcu z nájomnej zmluvy. V prípade, že akákoľvek pohľadávka prenajímateľa voči nájomcovi bude viac ako 15 (pätnásť) dní po splatnosti, je prenajímateľ oprávnený inkasovať z kaucie všetky splatné pohľadávky voči nájomcovi. Ak prenajímateľ preukázateľne použije finančnú kauciu alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi, je nájomca povinný v lehote 10 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa doplniť finančnú kauciu do výšky dohodnutej v tomto odseku. V prípade, že túto povinnosť včas nesplní, je povinný uhradiť mestskej časti zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne zo sumy vo výške požadovaného doplnenia kaucie za každý deň omeškania s doplnením kaucie. O použití kaucie je prenajímateľ povinný bezodkladne informovať nájomcu.“*

2.5 Ostatné ustanovenia zmluvy v znení dodatku č. 1 zo dňa 08.10.2015, dodatku č. 2 zo dňa 21.03.2018 a dodatku č. 3 zo dňa 06.06.2018, ktoré nie sú dotknuté zmenami uvedenými v tomto dodatku č. 4 ostávajú nezmenené.

Čl. III

Záverečné ustanovenia

3.1 Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto dodatku č. 4 uhradiť prenajímateľovi na účet **SK02 0200 0000 0000 0152 6012, variabilný symbol 208152510 sumu 642,12 Eur**, ktorá predstavuje rozdiel medzi finančnou kauciou vo výške 1.610,88 Eur, ktorú uhradil nájomca na základe dodatku č. 2 a finančnou kauciou vo výške 2.253,- Eur, ktorú je nájomca povinný uhradiť podľa Čl. V. bod 5.7 zmluvy po podpise tohto dodatku č. 4. Nájomca a prenajímateľ súhlasia s takýmto spôsobom vzájomného vyrovnania.

3.2 Tento dodatok nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v zmysle ust. §

47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).

3.3 Dodatok č. 4 je vyhotovený v 4 rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane 3 rovnopisy a nájomca dostane 1 rovnopis.

3.4 Zmluvné strany si dodatok prečítali, jeho obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Nájomca :

Prenajímateľ:

PhDr. Ivan Hronec
konateľ

Ing. Matej Vagač
starosta mestskej časti