

Zmluva o nájme nehnuteľného majetku štátu

ev.č.MK-26/11/M

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 anasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov medzi

Prenajímateľ:	Slovenská republika - Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky
Sídlo:	Námestie SNP 33, 813 31 Bratislava
Zastúpený:	Mgr. Daniel Krajcer - minister
IČO:	00165182
IČDPH: nieje platcom DPH	
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Č. účtu:	7000071652/8180
	rozpočtová organizácia, ústredný orgán štátnej správy

{ďalej len „prenajímateľ“}

Nájomca:	ATTACK FILM s.r.o.
Sídlo:	Košická 58,821 08 Bratislava,
Zastúpený:	Ing. Katarína Vanžurová, konateľ spoločnosti
IČO:	35 902809
DIČ:	
Zápis v OR:	Spoločnosť zapísaná v OR OS BA I, oddiel: Sro, vložka: 33386/B
Bankové spojenie:	Ľudová banka Bratislava a.s.
Č. účtu:	4160017600/3100

(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných podmienok:

Článok I Predmet zmluvy

- 1/ Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do dočasného krátkodobého nájmu časti nehnuteľného majetku štátu vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe prenajímateľa, ktorý je podrobne špecifikovaný v odseku 2 tohto článku a záväzok nájomcu zaplatiť dohodnuté nájomné za užívanie predmetu nájmu a služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy.
- 2/ Prenajímateľ na základe tejto zmluvy o nájme prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie časť nehnuteľnosti, ktorá je vo vlastníctve štátu a správu ku ktorej podľa osobitných predpisov vykonáva prenajímateľ a ktorá je zapísaná v Katastri nehnuteľnosti na LV č. 9502 vedenom

Katastrálnym úradom Bratislava, Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, okres Bratislava I, obec Bratislava m. č. Staré mesto), a to konkrétne:

- časť nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v budove prenajímateľa, ktorá je podľa LV č. 9502 postavená na parcele č. 8273/2 o výmere 4 079 m², druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, súpisné číslo 2221, popis stavby - administratívna budova a to konkrétne časť o celkovej výmere 756 m²,
- časť pozemku, parc. č. 8273/1 o výmere 4 347 m², druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, konkrétne časť o výmere 4 000 m².

(ďalej spolu len „predmet nájmu“).

- 3/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania za odplatu a nájomca ho do dočasného užívania preberá. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platiť prenajímateľovi nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené podľa tejto zmluvy.
- 4/ Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel podľa článku II. ods. 1 tejto zmluvy. Nájomca ďalej vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu, tento stav mu úplne vyhovuje, v takomto stave ho do nájmu preberá.

Článok II

Účel nájmu

- 1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na účel nakrúcania celovečerného hraného filmu „Konfident“.
- 2/ Nájomca vyhlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že má oprávnenie na vykonávanie činností, na ktoré si predmet nájmu prenajal,
- 3/ Výpis z obchodného registra, ako doklad preukazujúci existenciu nájomcu ako právnickej osoby je prílohou č. 1 tejto zmluvy-, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Článok III

Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 21.4. do 30.4.2011.

Článok IV

Podmienky úhrady nákladov za nájom a služby

- 1/ Nájomca sa zaväzuje uhradiť dohodnuté nájomné za predmet nájmu vo výške 13.544,00 Eur a všetky prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu paušálne vo výške 456,00 Eur. V tejto cene sú zahrnuté náklady za dodávku energie, vodné, stočné a náklady za výkon strážnej služby, ktoré je prenajímateľ povinný uhrádzať podľa osobitných právnych predpisov a dojednaných zmlúv a ktorých výška bola vypočítaná podľa jednotlivých nákladov prepočítaných pomerom nájomcom užíanej plochy o výmere 4 756 m² a celkovej plochy nehnuteľnosti prenajímateľa a doby nájmu.

- 2/ Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a náklady za služby podľa odseku 1 tohto článku v celkovej výške 14.000,00 Eur na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v lehote 14 dní od jej doručenia na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy o nájme,
- 3/ V prípade, že sa nájomca dostane s platením nájomného a nákladov za dodávku služieb spojených s užívaním predmetu nájmu do omeškania, zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

Článok V

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1/ Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ nie je v čase trvania nájmu povinný predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, túto povinnosť na seba preberá nájomca.
- 2/ Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu v sprievode poverenej osoby nájomcu.
- 3/ Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
- 4/ V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o dani z príjmov predmet nájmu (§ 24 zákona č. 595/2003 Z. z.) predmet nájmu odpisuje prenajímateľ.

Článok VI

Práva a povinnosti nájomcu

- 1/ Nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu na základe preberacieho protokolu a užívať ho výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve tak, aby nebola akýmkoľvek spôsobom narušená alebo obmedzená prevádzka a činnosť prenajímateľa, resp. akýchkoľvek tretích osôb..
- 2/ Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné a cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v dohodnutom termíne splatnosti.
- 3/ Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú a riadnu starostlivosť o predmet nájmu.
- 4/ Nájomca vyhlasuje, že na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej obrany a požiarnej ochrany (ďalej len „predpisy BOZP, CO, a PO“) je povinný tieto predpisy a vnútorné predpisy v objektoch a priestoroch prenajímateľa dodržiavať a plnenie všetkých povinností z nich

vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady. Nájomca určí konkrétnu osobu, ktorá bude zodpovedná za dodržiavanie predpisov BOZP, CO, a PO.

- 5/ Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zaťažiť.
- 6/ Nájomca nemá prednostné právo na opakovaný nájom.
- 7/ Nájomca je povinný počas doby trvania nájmu umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly.
- 8/ Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za majetok nájomcu vnesený do prenajatých priestorov, rovnako ani za majetok a veci vnesené do priestoru tretími osobami, ktorým bol vstup do priestorov predmetu nájmu umožnený nájomcom.
- 9/ Nájomca plne zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu prevádzkou, užívaním, ako aj za škodu, ktorú zavini on sám, či niektorý z jeho zamestnancov, alebo tretia osoba, ktorá sa v predmete nájmu zdržiava s vedomím nájomcu. V prípade vzniku takejto škody, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch. Ak však o to nájomca požiada prenajímateľ sa zaväzuje, že škodu odstráni uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu.
- 10/ Nájomca nesmie vykonať akékoľvek zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ak vykoná zmeny bez súhlasu prenajímateľa je nájomca povinný predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu.
- 11/ Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám.
- 12/ Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu ním určeného zástupcu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy o nájme. Nájomca je povinný umožniť vstup do prenajatých priestorov takejto osobe a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup do prenajatých priestorov.
- 13/ Nájomca je povinný udržiavať dennú čistotu a poriadok na predmete nájmu a prístupových komunikáciách, pokiaľ tieto môžu byť užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy znečistené a na vlastné náklady odstrániť odpad, ktorý je výsledkom jeho činnosti (vrátane činnosti personálu nájomcu), V prípade, že odpad alebo znečistenie prístupových komunikácií, prípadne oprava poškodení nebude vykonaná ani v dodatočnej primeranej lehote (nie však kratšej ako 3 pracovných dní) stanovenej prenajímateľom, je prenajímateľ oprávnený odstrániť ho prostredníctvom tretej osoby na náklady nájomcu a je oprávnený požadovať náhradu všetkých takto vynaložených nákladov od nájomcu,
- 14/ Nájomca sa zaväzuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že sa pri realizovaní účelu nájmu podľa tejto zmluvy nebude dopúšťať porušovania alebo nerešpektovania platných právnych predpisov ani všeobecne záväzných nariadení mesta Bratislava a že v prípade, ak sa na jeho činnosť vyžaduje osobitné povolenie orgánu verejnej správy, tak toto povolenie mu bolo riadne udelené.

- 15/ Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu, zariadeniach a pozemkoch, ako aj vzniknutých tretím osobám a na veciach pri realizácii prác, ktoré vykonáva bez ohľadu na to či tieto boli vykonávané jeho zamestnancami alebo ním poverenými 3. osobami alebo subdodávateľmi.
- 16/ V prípade nerešpektovania strážnej služby má prenajímateľ oprávnenie zakázať vstup príslušným pracovníkom nájomcu do predmetu nájmu a nájomca je povinný tento zákaz rešpektovať.
- 17/ Nájomca prehlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že má platne uzatvorené poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone svojej podnikateľskej činnosti, a že v prípade vzniku škody spôsobenej na predmete nájmu poistné plnenie poukáže v prospech prenajímateľa, pričom v prípade, že poistenie nepokryje celú náhradu ním spôsobenej škody zaväzuje sa prenajímateľovi nahradiť rozdiel, a to do 3 dní odo dňa, kedy bol na úhradu vyzvaný prenajímateľom.

Článok VII

Skončenie nájmu

- 1/ Zmluvu o nájme možno pred dohodnutou dobou nájmu skončiť:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomným odstúpením od zmluvy,
- 27 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak
- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou o nájme,
 - b) nájomca iným závažným spôsobom poruší ustanovenia tejto zmluvy.
- 3/ Odstúpenie je účinné okamihom doručenia písomného oznámenia o odstúpení prenajímateľa nájomcovi, pričom za doručené sa považuje aj také písomné oznámenie, ktoré nájomca odmietol prevziať.
- 4/ Po skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vrátiť v takom stave v akom ho prevzal.

Článok VIII

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

- 1/ Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi a nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu od prenajímateľa v deň začiatku nájomného vzťahu podľa čl. II tejto zmluvy.
- 2/ Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotovia písomný preberací protokol, v ktorom uvedú najmä
- a) popis stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania a prevzatia vrátane spísania chýb (závad),
 - b) zoznam zariadení a iných hnutelných vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu,
 - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.

- 3/ Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú spísať protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu s náležitosťami podľa ods. 2 písm. a) až c).
- 4/ Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odstrániť z predmetu nájmu na vlastné náklady všetky zariadenia a iné hnutelivé veci, ktoré vniesol na predmet nájmu. Nájomca sa súčasne zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, ak spôsob užívania výslovne nedohodol, v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok IX Spoločné a záverečné ustanovenia

- 1/ Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou o nájme sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
- 2/ Zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné robiť len formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 3/ Na úseku požiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci zodpovedá nájomca za predmet nájmu v zmysle všeobecne platných právnych predpisov.
- 4/ Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv podľa osobitného zákona.
- 5/ Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dva dostane nájomca a tri prenajímateľ. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je príloha č. 1 - výpis z obchodného registra nájomcu.
- 6/ Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu o nájme riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

20 -04- 2011

V Bratislave,..... V Bratislave, 20-04-2011

prenajímateľ
Mgr. Daniel Krajcer
minister kultúry

nájomca
Ing. Katarína Vanžurová
konateľ spoločnosti