

# ZMLUVA O NÁJME

## Čl. I

### Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** **METRO Bratislava a.s.**  
 sídlo: Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava  
 pošt. adresa: Muchovo nám. 12, 852 71 Bratislava  
 zastúpená: Ing. Vladimír Michálek, predseda predstavenstva  
 Ing. Ildikó Virágová, člen predstavenstva  
 číslo účtu v Tatra banke: SK74 1100 0000 0026 2022 5349  
 číslo účtu v ČSOB: SK78 7500 0000 0040 0809 4126  
 zapísaná v obchodnom registri: Okresný súdu Bratislava I, odd. Sa, vl.č. 1575/B  
 IČO: 35732881 IČ DPH: SK2020268910  
 (ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** **Wandal Production, s. r. o.**  
 sídlo : Mikulášska 1/a, 811 01 Bratislava  
 zastúpená : Wanda Adamík Hrycová, konateľ  
 osoba poverená uzavrieť zmluvu: Michal Grandtner  
 e-mail: grandtner.michal@gmail.com  
 číslo účtu v Tatra banke: SK18 1100 0000 0026 2505 8412  
 zapísaná v obchodnom registri: Okresný súdu Bratislava I, odd. Sro, vl.č. 46315/B  
 IČO: 36787311 IČ DPH: SK2022388731  
 (ďalej len „nájomca“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov zmluvu o nájme priestorov v areáli INPAKO na Muchovom nám. č. 12 v Bratislave.

## Čl. II

### Predmet a účel zmluvy

- Prenajímateľ z titulu vlastníctva prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory v areáli INPAKO – objekty č. 31, 32 pôvodne určené ako budúce zariadenie stavby rýchlodráhy a k tomu prislúchajúcu ostatnú nezastavanú plochu. Uvedená nehnuteľnosť sa nachádza v k. ú. Bratislava – Petržalka, na parcelách č.4691/3, 4691/4, 4691/5.
- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania pre účely výkonu filmárskej činnosti nebytové priestory v objekte č. 31 miestnosť č. 18:
 

administratívne priestory:	54,00 m <sup>2</sup>
pomerná časť vedľajších priestorov:	26,94 m <sup>2</sup>
- Priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, preberá nájomca v stave spôsobilom užívania pre uvedený účel, nezariadené, nepožaduje žiadne úpravy a prípadné drobné úpravy vykoná len so súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady.

## Čl. III

### Výška a splatnosť nájomného

- Zmluvné strany sa vzájomne dohodli za celý predmet a celú dobu nájmu na nájomnom vo výške 400,00 EUR + DPH v zmysle príslušných právnych predpisov platných v čase fakturácie.
- Nájomca sa zaväzuje uhradiť dohodnutú výšku nájomného jednorázovo na účet prenajímateľa, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom splatnej do 10. dňa od podpisu zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania nájomného na účet prenajímateľa.
- Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného a poplatku za služby do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5% zo splatnej dlžnej sumy za

každý deň omeškania. Uplatnenie úrokov z omeškania podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknuté.

#### **Čl. IV** **Doba užívania**

1. Nájom sa začína dňom 14.10.2016 a dohodnutý je na dobu určitú do 18.10.2016.

#### **Čl. V** **Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

1. Pri odovzdaní prenajímaných priestorov nájomcovi odovzdá prenajímateľ na dobu nájmu kľúče od vchodu do vstupu budovy. Za škody, ktoré vzniknú stratou kľúča, ručí nájomca.
2. Nájomca sa zaväzuje dohodnutý predmet a účel zmluvy – nájom nebytových priestorov využívať a náležite udržiavať v súlade s ustanovením §5 zákona 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov a touto nájomnou zmluvou.
3. Nájomca zabezpečí dodržiavanie všeobecných predpisov bezpečnosti zdravia pri práci a ostatných predpisov v zmysle slovenského právneho poriadku. Ak bude užívanie nájmu v rozpore s predpismi SR, nájom môže byť okamžite zo strany prenajímateľa ukončený odstúpením od tejto zmluvy, doručený aj e-mailom nájomcovi a nájomca, môže byť v takom prípade aj bez predchádzajúceho upozornenia vyprataný.
4. Nájomca nebude vyvodzovať žiadne nároky, ak príde ku krátkodobému výpadku (do 24 hodín) elektrickej a tepelnej energie, vody a kanalizácie, ktorých výpadok prenajímateľ nezapríčinil.
5. Prenajímateľ môže v prípadoch bezprostredného nebezpečenstva ohrozujúceho majetok, zdravie či život osôb, vstúpiť do priestorov užívaných nájomcom aj bez prítomnosti nájomcu. Pre tento prípad je nájomca povinný uložiť u správcu budovy v zalepenej obálke, opatrenej pečiatkou, po jednom kľúči od vchodových dverí nájomcom užívaných miestností. Pokiaľ sa nebude jednať o mimoriadnu udalosť (podľa tohto bodu prvá veta), prenajímateľ vydá takto uložený kľúč len štatutárnemu zástupcovi nájomcu.
6. Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovanie firmy v budove a na budove iným spôsobom, než je dohodnutý s prenajímateľom.
7. V rámci nájmu dojednaného touto zmluvou je nájomca oprávnený užívať parkovacie miesto na odstavenie osobného motorového vozidla na príľahlom oplotenom pozemku prenajímateľa v areáli INPAKO v počte tri kusy. Prenajímateľ je oprávnený písomnou formou určiť nájomcovi presnú špecifikáciu jeho parkovacích miest, v prípade ak tak prenajímateľ neurobí, nájomca je oprávnený užívať ktorokoľvek z voľných parkovacích miest, okrem vyhradených parkovacích miest. Užívanie parkovacích miest nad rámec dohodnutý v tomto bode zmluvy, bude riešené samostatnou zmluvou o prenájme vonkajšej plochy.

#### **Čl. VI** **Ďalšie práva a povinnosti účastníkov**

1. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok v predmete nájmu počas trvania nájmu. Ak tak neurobí, je nájomca zodpovedný za škody vzniknuté na majetku nájomcu v predmete nájmu.
2. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, ako i na spoločných priestoroch a zariadeniach, ako i na majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, jeho zamestnanci alebo osoby prítomné v jeho predmete nájmu.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem.
4. Všetky stavebné úpravy v predmete nájmu, vrátane zabudovávania zariadení (pevne spojených so stenou alebo podlahou), vrátane úpravy vnútorného vybavenia patriaceho prenajímateľovi môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady, ak sa nedohodnú inak.
5. Nájomca má právo dať predmet nájmu do nájmu ďalším fyzickým či právnickým osobám výlučne po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa s konkrétnym znením zmluvy o nájme.
6. Malé opravy zabezpečuje nájomca na vlastné náklady (opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu 70,00 EUR). Väčšie opravy a údržbu smerujúce k zachovaniu účelu nájmu dohodnutého v tejto zmluve zabezpečí prenajímateľ na vlastné náklady.

7. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, údržby a technického servisu, ktoré sú nutné pre riadne užívanie predmetu nájmu. Po porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil prenajímateľovi. Ak potreba opráv, údržby a servisu bola spôsobená nájomcom, nájomca ich vykoná sám, na vlastné náklady, prípadne ich môže vykonať prenajímateľ na náklady nájomcu.
8. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácie, adaptácie, stavebných úprav kedykoľvek a po vzájomnej dohode s prenajímateľom znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nespĺnením súčinnosti.
9. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom písomne odsúhlasiť.
10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia prenajímateľa na zabezpečenie ochrany majetku prenajímateľa.
11. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu, zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania prenajímateľovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu. O týchto skutočnostiach bude spísaný protokol o odovzdaní prenajatých priestorov, ktorý podpíše poverený pracovník prenajímateľa a nájomcu. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče od predmetu nájmu. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na účet nájomcu.
12. Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu platiť daň z nehnuteľnosti a poistiť na vlastné náklady nehnuteľnosti proti požiaru a živelným pohromám.
13. V prípade, že nájomca počas doby nájmu použije svoje vlastné finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu, súhlasí prenajímateľ s tým, aby si nájomca uplatňoval príslušné účtovné odpisy vo svojom účtovníctve.
14. Nájomca nemá právo uplatňovať (ani započítavať) svoje nároky proti nárokom prenajímateľa na nájomné, DPH alebo zadržiavať nájomné alebo jeho časť, prípadne vyššie uvedené platby z titulu takýchto nákladov.

## Čl. VII

### Odovzдание predmetu nájmu v prípade ukončenia nájomného pomeru

1. Zariadenia, ktoré nájomca dal so súhlasom prenajímateľa zabudovať na svoje náklady (vstaval ich), môže si ich zobrať po skončení nájomnej zmluvy v prípade, že prenajatý priestor vráti do pôvodného stavu. V opačnom prípade tieto zariadenia prechádzajú bezodplatne do vlastníctva prenajímateľa.
2. V prípade nájomcovho omeškania s vyprázdnením predmetu nájmu a jeho uvedením do pôvodného stavu, je nájomca povinný platiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR za každý začatý deň omeškania, a to bez ohľadu na to, či predmet nájmu počas tohto omeškania skutočne užíval. Dohodnutím zmluvnej pokuty pre tento prípad nie je dotknutý nárok prenajímateľa na úrok z omeškania a náhradu škody spôsobenú prenajímateľovi omeškaním nájomcu.
3. Nájomca súhlasí, že ak sa omešká s vyprázdnením predmetu nájmu, prenajímateľ vyprace priestory sám na náklady nájomcu. Na túto činnosť nájomca prenajímateľa touto zmluvou výslovne splnomocňuje.


## Čl. VIII

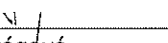
### Závěrečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom 14.10.2016 a platnosť dňom jej podpísania účastníkmi.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu sa môže nájomný vzťah ukončiť :
  - a) na základe vzájomnej dohody,
  - b) zo strany prenajímateľa výpoveďou, ak
    - nastane okolnosť uvedená v § 9 ods.2 zák. č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov,
    - ak nájomca poruší ust. čl. IV bod 4 tejto zmluvy,
    - ak nájomca užíva nájom spôsobom, ktorý nezodpovedá predmetu jeho podnikateľskej činnosti, alebo ktorý je v rozpore s dobrými mravmi alebo právom ostatných nájomcov a vlastníka objektu na pokojný výkon ich práv,
    - ak nebude predĺžené užívacie povolenie objektu príslušným orgánom štátnej správy.Pre tento prípad sa účastníci zmluvy dohodli na mesačnej výpovednej dobe, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

- c) zo strany nájomcu výpoveďou iba v prípadoch uvedených v § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov. Pre tento prípad sa účastníci zmluvy dohodli na dvojmesačnej výpovednej dobe, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajíateľ má právo okamžitého zrušenia zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvy, ktorým sa pre potreby tejto zmluvy o. i. rozumie, že nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou a vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenájomcu a v dôsledku týchto zmien hrozí na veci prenájomcu škoda alebo iné nebezpečenstvo. Odstúpenie nadobúda účinnosť dňom doručenia nájomcovi.
  4. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú osobne alebo poštovou prepravou prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. V prípade doručovania poštovou prepravou prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s., zásielka sa považuje za automaticky doručenu adresátovi tretím dňom nasledujúcim po dni jej podania na poštovú prepravu, bez potreby preukazovať odosielateľom skutočnosť, či bola zásielka reálne doručená alebo či sa adresát o zásielke a jej obsahu dozvedel.
  5. Nájomca týmto dáva časovo neobmedzený súhlas k tomu, aby prenájomcu jeho osobné údaje uvedené v tejto zmluve:
    - a) spracúval pre účely plnenia tejto zmluvy,
    - b) poskytol inej právnickej alebo fyzickej osobe v rozsahu nevyhnutnom pre plnenie tejto zmluvy.
  6. Zmeny, alebo dodatky tejto zmluvy musia byť vyhotovené písomne.
  7. Táto zmluva je napísaná v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
  8. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom dojednaní podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú autentičnosť tejto zmluvy svojim podpisom.

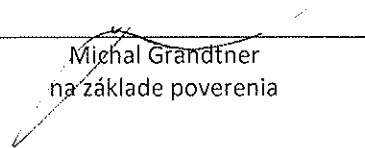
**Prenajíateľ:**

  
Ing. Vladimír Michálek  
predseda predstavenstva

  
Ing. Ildikó Virágová  
člen predstavenstva

Bratislava ..... 13. OKT. 2016 .....

**Nájomca:**

  
Michal Grandtner  
na základe poverenia

Bratislava..... 19. 10. 2016 .....