

## **Zmluva o nájme**

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

### **Článok 1 Zmluvné strany**

- 1.1 Prenajíateľ: **Vysoká škola múzických umení v Bratislave**  
Sídlo: Ventúrska ul. č. 3, 813 01 Bratislava  
Štatutárny orgán: doc. Mária Heinzová ArtD., rektorka  
IČO : 00 397 431  
IČ DPH : SK2020845200  
Bankové spojenie : Štátna pokladnica  
IBAN:  
(ďalej len „Prenajíateľ“)
- 1.2 Nájomca: **MAED s. r. o.**  
Sídlo: Karpatské námestie 7770/10a, 831 06 Bratislava - mestská časť Rača  
Štatutárny orgán: Angelika Mravcová, konateľka  
IČO : 52313930  
DIČ : 2120978772  
IČ DPH SK2120978772  
Bankové spojenie :  
Číslo účtu IBAN):  
(ďalej len „Nájomca“ )

### **Článok 2 Predmet a účel nájmu**

- 2.1 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (budovy, vrátane pozemku) na Zochovej ul. č. 1 v Bratislave, nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. 698/1 a č. 698/5 v katastrálnom území Bratislava – Staré mesto, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č. 3976 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „nehnuteľnosť“).
- 2.2 Prenajíateľ v nehnuteľnosti uvedenej v bode 2.1 prenecháva Nájomcovi do užívania nebytový priestor, a to miestnosť č. 011 o výmere 71,4 m<sup>2</sup> (ďalej len „predmet nájmu“).
- 2.3 Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu v súlade so svojím živnostenských oprávnením a to iba za účelom prevádzkovania bufetu pre potreby Prenajíateľa s tým, že v bufete sa nebudú predávať alkoholické nápoje.
- 2.4 Prenajíateľ vyhlasuje, že:
- 2.4.1 nie je si vedomý žiadnych technických alebo iných závad na predmete nájmu, ktoré by znemožňovali alebo obmedzovali jeho využívanie nájomcom v súlade s účelom nájmu,
- 2.4.2 je oprávnený predmet nájmu prenechať do užívania inému a neviaznu na ňom žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali jeho užívanie nájomcom.

2.5 Nájomca vyhlasuje, že si predmet nájmu riadne prehliadol a jeho technický stav mu je známy.

### **Článok 3 Doba nájmu**

- 3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 10. 02.2023 do 31.12.2023
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu predmet nájmu uvoľniť, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú na zmluve na ďalšie obdobie.

### **Článok 4 Výška, spôsob platenia a lehota splatnosti nájomného a služieb**

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za predmet nájmu nájomné vo výške 100 Eur za 1m<sup>2</sup> podlahovej plochy predmetu nájmu ročne, t. j. ročná výška nájomného za predmet nájmu je 7.200 Eur (slovom sedemtisícdivesto Eur), mesačná výška nájomného za predmet nájmu je 600,- Eur (slovom šesťsto Eur,).
- 4.2 Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ vychádza z § 38 ods. 3 zák. č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“), t. j. že nájom nehnuteľnosti je oslobodený od dane z pridanej hodnoty.
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi okrem nájomného aj mesačné prevádzkové zálohové platby za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ide najmä o dodávku tepelnej energie vrátane ohrevu teplej úžitkovej vody - TÚV, dodávku elektrickej energie, vodné a stočné) v paušálnej výške 2.726,04 Eur za jeden kalendárny rok (slovom dve tisíc sedemstodvadsaťšesť Eur, štyri centy), t.j. paušálna mesačná výška uvedených nákladov je 227,17 Eur (slovom dvesto dvadsaťsedem Eur , sedemnášť centov).Skutočné prevádzkové náklady budú odúčtované podľa spotreby na inštalovanom merači energií a vody k 31.12.2023
- 4.4.Nájomné bude nájomcom uhrádzané mesačne vopred na základe faktúr vystavených Prenajímateľom so splatnosťou 10 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúr nájomcovi.
- 4.5.Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude poukazovať preddavok na prevádzkové náklady na dotačný účet prenajímateľa číslo: \_\_\_\_\_ vedený v Štátnej pokladnici, mesačne, vždy do 1. dňa príslušného mesiaca vo výške 227,17 Eur.
- 4.6.Nedoplatok, prípadne preplatok prenajímateľ zúčtuje nájomcovi konečnou faktúrou jedenkrát ročne na základe ročného vyúčtovania od dodávateľov do 31. 12. bežného roka za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ vyhotoví nájomcovi refundačnú, prípadne príjmovú faktúru prepočítanú na skutočné náklady.
- 4.7 Zaplatením nájomného a nákladov za dodané energie a služby sa rozumie pripísanie fakturovanej finančnej čiastky na účet Prenajímateľa.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania sa s platbou nájomného alebo nákladov za dodané energie a služby je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi za každý deň omeškania s platbou zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy bez DPH.

4.9 Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.

## **Článok 5**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 5.1 Prenajímateľ sa po nadobudnutí účinnosti zmluvy zaväzuje odovzdať Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Súčasne sa zaväzuje predmet nájmu v tomto stave udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
- 5.2 Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom. Prenajímateľ umožní nájomcovi (jeho zamestnancom) vstup do predmetu nájmu cez vrátnicu.
- 5.3 Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v predmete nájmu **len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.**
- 5.4 Ak je Prenajímateľ povinný, na základe príkazu príslušného orgánu štátnej správy (orgánu samosprávy), vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore, Nájomca je povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.
- 5.5 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu zmluvných dojednaní a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa predmet nájmu prenajal, nebola rušená prevádzka Prenajímateľa. Je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením alebo zničením, bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi prípadnú potrebu opráv a umožniť ich vykonanie inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne. Popri nájomcovi sú oprávnení predmet nájmu s príslušenstvom užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v predmete nájmu vykonávajú svoju prácu.
- 5.6 Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú v čase trvania nájomného vzťahu na predmete nájmu v dôsledku zavinenia zo strany Nájomcu alebo zo strany osôb zdržiavajúcich sa v predmete nájmu s Nájomcovým súhlasom.
- 5.7 Nájomca sa zaväzuje poistiť si vlastný majetok a zabezpečiť jeho ochranu pred rozkrádaním.
- 5.8 Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnutel'nom majetku vnesenom Nájomcom alebo osobami zdržiavajúcimi sa v predmete nájmu s nájomcovým súhlasom a to po celú dobu nájmu.
- 5.9 Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať žiadnemu inému subjektu do nájmu, podnájmu ani do výpožičky.
- 5.10. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
- 5.11. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné.

5.12. Nájomca umožní Prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly jeho stavu a dodržiavania zmluvných podmienok ako aj za účelom vykonania údržby a prípadných rekonštrukcií.

5.13. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu vrátiť predmet nájmu Prenajímateľovi v stave primeranom opotrebovaniu.

## **Článok 6 Skončenie nájmu**

6.1. Nájom predmetu nájmu sa skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.

6.2. Nájom pred uplynutím dohodnutej doby, môže vypovedať ktorákoľvek zo zmluvných strán a to z výpovedných dôvodov taxatívne určených zákonom č.116/1990 Zb., pričom výpovedná lehota je dvojmesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

6.3 Nájom pred uplynutím dohodnutej doby sa môže skončiť aj dohodou zmluvných strán.

6.4 Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej dohodli, že ak Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto nájomnou zmluvou alebo neplatí nájomné alebo porušuje iné povinnosti stanovené v tejto zmluve, sa nájom skončí dňom doručenia písomného oznámenia o skončení nájmu zo strany Prenajímateľa Nájomcovi, v ktorom sa uvedie konkrétny dôvod skončenia nájmu. Za doručenie sa považuje aj skutočnosť, ak Nájomca odmietne prijať písomnú zásielku o skončení nájmu od Prenajímateľa.

## **Článok 7 Ostatné dojednania**

7.1 Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ má v prípade omeškania Nájomcu s uhradením peňažnej platby v zmysle bodu 4.8 tejto zmluvy, právo aj na úroky z omeškania v zmysle § 369 Obchodného zákonníka.

7.2 V súlade s predpismi BOZP Nájomca:

- a) v predmete nájmu zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov, t.j. predpisov BOZP. V prípade ak je predmet nájmu prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb. Za tým účelom je povinný v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení vypracovať vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca na vlastné náklady vybaví predmet nájmu prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzkanej činnosti,
- b) je povinný dodržiavať zásady bezpečnostného správania sa v predmete nájmu, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch,
- c) zabezpečí odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP na vlastné náklady, pokiaľ ich v predmete nájmu zapríčinil vlastnou činnosťou alebo ktorých odstránenie je v jeho kompetencii,
- d) je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa,
- e) v prípade vzniku mimoriadnej udalosti v prenajatých priestoroch je povinný vykonať nahlasovacia povinnosť v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení na dotknuté orgány a zabezpečiť

povinnosti pre neho vyplývajúce z uvedených predpisov. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.

- 7.3 V zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov prenajímateľ rozdeľuje plnenie povinnosti vyplývajúce z § 4 a § 5 citovaného zákona nasledovne:

Nájomca je povinný plniť v plnom rozsahu ustanovenia citovaného zákona v predmete nájmu v zmysle:

- § 4 v rozsahu písm. a), b), c), e), f), g), h), i), j), k), l), n), o),
- § 5 v rozsahu písm. a) – obstarávať a inštalovať vhodné druhy hasičskej techniky, hasiace látky vecné prostriedky PO a udržiavať ich v akcieschopnom stave, ďalej v rozsahu písm. b), c), e), g), i), a j).

- 7.4 Nájomca umožní na požiadanie vstup písomne povereným zamestnancom Prenajímateľa do predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, PO a ďalších súvisiacich predpisov a bude rešpektovať doporučenia na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.

## **Článok 8** **Záverečné ustanovenia**

- 8.1 Kontaktnými osobami zmluvných strán sú :

- za prenajímateľa: Ing. Peter Rajkovič, vedúci Prevádzkového oddelenia VŠMU  
0918 424 613 , prajkovic1@vsmu.sk  
- za nájomcu: Angelika Mravcová, konateľka.

- 8.2 Túto zmluvu je možné dopĺňať a meniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to výlučne formou písomného dodatku, podpísaného obidvomi zmluvnými stranami.

- 8.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísom prečítali a porozumeli jej, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, podľa ich slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Autentickosť tejto zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.

- 8.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR.

- 8.5 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po podpise dostane dva Prenajímateľ a dva Nájomca.

V Bratislave, dňa

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

doc. Mária Heinzová ArtD.  
rektorka VŠMU

Angelika Mravcová  
konateľka