

MS/102/2020 -
CEZ ÚV 52: 190/20



ZMLUVA

o podnájme nebytových priestorov a parkovacích miest

uzatvorená podľa § 6 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon č. 116/1990 Zb.**“) a príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb.

Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“)

(ďalej len „**zmluva**“)

Čl. I

Zmluvné strany

Nájomca: Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky
Sídlo: Račianska 71, 813 11 Bratislava
IČO: 00 166 073
DIČ: 2020830196
Zastúpený: Ing. Štefan Mesároš, generálny tajomník služobného úradu
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK73 0000 0000 0000 0000 0000
(ďalej len „**nájomca**“)

a

Podnájomca: Úrad vlády Slovenskej republiky
Sídlo: Námestie slobody 1, 813 70 Bratislava
IČO: 00 151 513
DIČ: 2020845057
Zastúpený: Július Jakab, vedúci Úradu vlád y Slovenskej republiky
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK96 0180 0000 0000 0000 0006
(ďalej len „**podnájomca**“)
(ďalej spolu len ako „**zmluvné strany**“)

Čl. II

Predmet zmluvy a účel podnájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich s odplatným prenechaním časti predmetu nájmu, ktorý má nájomca v užívaní na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 15.07.2019 a účinne od dňa 17.07.2019 so spoločnosťou Račianska – Reality, a.s., Račianska 1523/71, 831 02 Bratislava, IČO: 51 284 219 (ďalej len „**prenajímateľ**“), zverejnenej v centrálnom registri zmlúv (<https://www.crz.gov.sk/index.php?ID=4112835&l=sk>) pod č. MS/133/2019-44 (ďalej len „**Nájomná zmluva**“), do užívania podnájomcovi.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (1/1) nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností, na liste vlastníctva č. 5330, vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, v okrese Bratislava III, obci Bratislava – m.č. Nové Mesto, katastrálnom území Nové Mesto:
 - stavba so súpisným číslom 1523, postavená na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 12100/1 (ďalej len „**Budova 1**“);
 - stavba so súpisným číslom 1523, postavená na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 12100/150 (ďalej len „**Budova 2**“);

- pozemok parcely registra „C“, parc. č. 12100/146 o výmere 3.143 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a
 - pozemok parcely registra „C“, parc. č. 12100/122 o výmere 24.198 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (oba pozemky spolu ďalej „**Pozemok**“).
3. Predmetom nájmu, ktorého časť má byť prenechaná do užívania podnájomcovi na základe tejto zmluvy, je v zmysle Nájomnej zmluvy:
- Budova 1 ako celok, pozostávajúca z dvoch podzemných a štyroch nadzemných podlaží, bližšie špecifikovanými v prílohách Nájomnej zmluvy;
 - časť Budovy 2, pozostávajúcej zo štyroch nadzemných podlaží, bližšie špecifikovanými v prílohách Nájomnej zmluvy, ktorá zahŕňa aj garáž so štyrmi vyhradenými parkovacími miestami na prvom nadzemnom podlaží, ktorých umiestnenie je vyznačené v prílohe Nájomnej zmluvy;
 - deväťdesiatšesť vyhradených parkovacích miest nachádzajúcich sa na Pozemku, ktorých umiestnenie je vyznačené v prílohe Nájomnej zmluvy (ďalej spolu len „**predmet nájmu**“).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca so súhlasom prenajímateľa prenecháva podnájomcovi do odplatného užívania časť predmetu nájmu bližšie špecifikovaného v čl. 2 bod 2.1. Nájomnej zmluvy, konkrétne nebytové priestory stavby zapísanej na liste vlastníctva č. 5330, vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, v okrese Bratislava III, obci Bratislava – m.č. Nové Mesto, katastrálnom území Nové Mesto so súpisným číslom 1523, postavenej na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 12100/150 bližšie špecifikované v Prílohe č. 1 tejto zmluvy a 2 parkovacie miesta špecifikované v Prílohe č. 2 tejto zmluvy (ďalej len „**predmet podnájmu**“).
5. Predmet podnájmu je nájomca oprávnený prenechať do užívania podnájomcovi na základe písomného súhlasu prenajímateľa zo dňa 19.8.2020 v súlade s čl. 8 bod 8.3. Nájomnej zmluvy.

Čl. III Účel podnájmu

1. Účelom podnájmu je využívanie predmetu podnájmu ako kancelárskych priestorov na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti podnájomcu vyplývajúcej mu z právneho poriadku Slovenskej republiky, ako aj interných riadiacich aktov podnájomcu alebo v súvislosti s ním. Parkovacie miesta je podnájomca oprávnený využívať na parkovanie motorových vozidiel, pre ktoré sú parkovacie miesta svojimi rozmermi a povahou určené.

Čl. IV Nájomné, výška a spôsob úhrady za poskytnuté služby

1. Nájomné je stanovené vo výške 1 387,62 eur/mesačne (slovom jedentisícristoosemdesiatšesť eur a šesťdesiatdva centov/mesačne), ktoré bude fakturované nájomcovi prenajímateľom v zmysle článku 6 Nájomnej zmluvy. Pre zamedzenie pochybností, nájomca prenecháva inventár do užívania podnájomcovi bezplatne.
2. Okrem nájomného podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy sa podnájomca zaväzuje uhrádzať nájomcovi náhradu nákladov vynaložených nájomcom na základe Nájomnej zmluvy na obstaranie dodávky energií a médií (elektrina, voda a odvod odpadových vôd, odvod zrážkovej vody, teplo na vykurovanie a ohrev teplej vody), nákladov na zabezpečenie služieb správy budovy a areálu, revízie rozvodov, vrátane elektrických revízií, revízie výťahov, požiarnej ochrany a BOZP, servis výťahov, VZT a klimatizácií a nákladov na poistenie predmetu nájmu, dane a poplatky, a to v časti

1,14 % z nákladov nájomcu, ktoré mu budú fakturované prenajímateľom v zmysle bodu 5 Prílohy č. 4 Nájomnej zmluvy.

3. Úhrada nájomného podľa bodu 1. a náhrady nákladov podľa bodu 2. tohto článku zmluvy sú splatné mesačne na základe faktúry doručenej nájomcom podnájomcovi s lehotou splatnosti 30 (tridsať) dní odo dňa jej doručenia. Nájomca doručí podnájomcovi faktúru na úhradu nájomného podľa bodu 1. a náhrady nákladov podľa bodu 2. tohto článku zmluvy potom, čo nájomcovi bude doručená faktúra na úhradu zo strany prenajímateľa. Prílohou faktúry budú fotokópie faktúr vystavených prenajímateľom. Nájomné podľa bodu 1. a náhradu nákladov podľa bodu 2. tohto článku zmluvy bude podnájomca uhrádzať na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Ak podnájom nebude trvať celý kalendárny mesiac, podnájomca sa zaväzuje uhradiť nájomcovi alikvotnú časť nájomného podľa bodu 1. a náhrady nákladov podľa bodu 2. tohto článku zmluvy zodpovedajúcu počtu dní užívania predmetu podnájmu podnájomcom v príslušnom kalendárnom mesiaci.
5. V prípade omeškania podnájomcu s úhradou nájomného podľa bodu 1. a náhrady nákladov podľa bodu 2. tohto článku zmluvy, je nájomca oprávnený účtovať podnájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Podnájomca vyhlasuje, že mu je známy stav predmetu podnájmu ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy. Podnájomca zároveň vyhlasuje, že sa dôsledne oboznámil s Nájomnou zmluvou a jednu kópiu Nájomnej zmluvy prevzal pri podpise tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje odovzdať podnájomcovi predmet podnájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie v súlade s dohodnutým účelom podnájmu podľa Čl. III bod 1. tejto zmluvy. O odovzdaní predmetu podnájmu vyhotovia zmluvné strany protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu podnájmu.
3. Podnájomca má právo, spolu s predmetom podnájmu, užívať aj spoločné priestory budovy, ktoré sú nevyhnutné pre využívanie predmetu podnájmu v súlade s jeho účelom podľa Čl. III bod 1. tejto zmluvy (najmä vstupné priestory, vestibuly, chodby, sociálne zariadenia a kuchynky).
4. Podnájomca sa primerane vo vzťahu k predmetu podnájmu zaväzuje plniť povinnosti, ktoré vyplývajú nájomcovi z Nájomnej zmluvy, a to najmä, ale nie len, povinnosti upravené v tomto a v nasledovných bodoch tohto článku zmluvy. Oznamovacia povinnosť (zahŕňajúca povinnosť informovať, nahlásiť, vyzvať) nájomcu voči prenajímateľovi podľa Nájomnej zmluvy sa primerane vzťahuje na podnájomcu voči nájomcovi, pričom musí byť realizovaná dostatočne včas tak, aby si nájomca mohol riadne a včas splniť oznamovaciu povinnosť voči prenajímateľovi v súlade s Nájomnou zmluvou.
5. Podnájomca je povinný užívať predmet podnájmu na účel dohodnutý v Čl. III bod 1. tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Nájomnou zmluvou, touto zmluvou a inými predpismi a aktmi vzťahujúcimi sa na užívanie predmetu podnájmu, ak tieto nemajú všeobecne záväzný charakter, vyžaduje sa ich oznámenie podnájomcovi. Podnájomca je povinný dodržiavať a rešpektovať všetky interné predpisy a pokyny nájomcu vzťahujúce sa na predmet podnájmu, ako aj všeobecne záväzné predpisy Slovenskej republiky, najmä predpisy upravujúce ochranu zdravia pri práci, bezpečnostné a protipožiarne predpisy. Podnájomca vyhlasuje, že sa s uvedenými predpismi

oboznámil. Podnájomca má právo užívať predmet podnájmu len v rozsahu určenom v tejto zmluve, pričom sa na užívanie predmetu podnájmu primerane vzťahujú ustanovenia čl. 8 Nájomnej zmluvy.

6. Podnájomca má povinnosť zabezpečovať údržbu a opravu predmetu podnájmu v rozsahu špecifikovanom v čl. 7 bod 1 písm. a) až f) Nájomnej zmluvy a znášať náklady s tým spojené. Ak v tejto súvislosti vzniknú náklady priamo nájomcovi, zaväzuje sa podnájomca oprávnené náklady po ich preukázaní nájomcovi uhradiť v lehotách ním stanovených. Povinnosti, ktoré vyplývajú nájomcovi z čl. 7 Nájomnej zmluvy voči prenajímateľovi, sa primerane vzťahujú vo vzťahu k predmetu podnájmu na podnájomcu, ktorý je povinný plniť ich voči nájomcovi.
7. Podnájomca je vo vzťahu k predmetu podnájmu zodpovedný za plnenie úloh ochrany pred požiarom v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj úloh na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v rozsahu, ktorý je v zmysle bodu 8.4. Nájomnej zmluvy povinný zabezpečovať nájomca, pričom zároveň podnájomca má všetky práva, ktoré z ustanovenia bodu 8.4. Nájomnej zmluvy patria nájomcovi, pričom tomu zodpovedajúce povinnosti plní vo vzťahu k nájomcovi podnájomca.

Čl. VI

Doba podnájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa jej účinnosti do 30.09.2020.
2. Pred uplynutím doby podľa bodu 1. tohto článku zmluvy, táto zmluva končí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zmluvnej strany z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb., s 15-dňovou výpoveďou lehotou, ktorá začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - c) z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb.
3. Podnájomca je povinný vrátiť predmet podnájmu najneskôr do konca dohodnutej doby trvania podnájmu podľa bodu 1. tohto článku zmluvy, ak nenastane niektorá zo skutočností podľa bodu 2. tohto článku zmluvy skôr, a to v stave, v akom ho od nájomcu prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

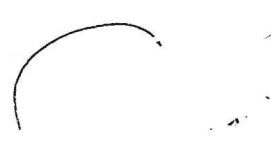
1. Akékoľvek zmeny v obsahu zmluvy možno uskutočniť výhradne písomne po dohode zmluvných strán formou očíslovaných a podpísaných dodatkov k tejto zmluve.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. a ostatných príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných v Slovenskej republike.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

4. Táto zmluva je vyhotovená v 5 (piatich) rovnopisoch, z ktorých nájomca prevezme 3 (tri) rovnopisy a podnájomca 2 (dva) rovnopisy.
5. Neoddeliteľnými súčasťami tejto zmluvy sú jej prílohy:
- príloha č. 1 – Náskres a špecifikácia vypožičaných nebytových priestorov;
 - príloha č. 2 – Náskres a špecifikácia vypožičaných parkovacích miest.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že svoje zmluvné prejavy urobili na základe ich vôle, slobodne, vážne, určite, zrozumiteľne a bez omylu, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok a zmluvná voľnosť zmluvných strán nebola obmedzená.

- 3 SEP. 2020

V Bratislave dňa _____.2020

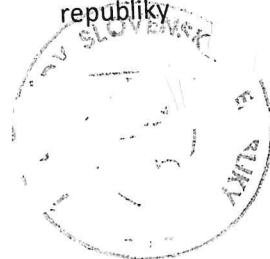
Nájomca: MINISTERSTVO SPRÁVY A JUSTÍCI
SLOVENSKEJ REPUBLIKY


Ministerstvo spravodlivosti
Slovenskej republiky
Ing. Štefan Mesároš
generálny tajomník služobného
úradu

V Bratislave dňa 11. 09. 2020

Podnájomca:


Úrad vlády Slovenskej
republiky
Július Jakab
vedúci Úradu vlády Slovenskej
republiky



Nákres a špecifikácia nebytových priestorov

3.NP

Kancelária číslo

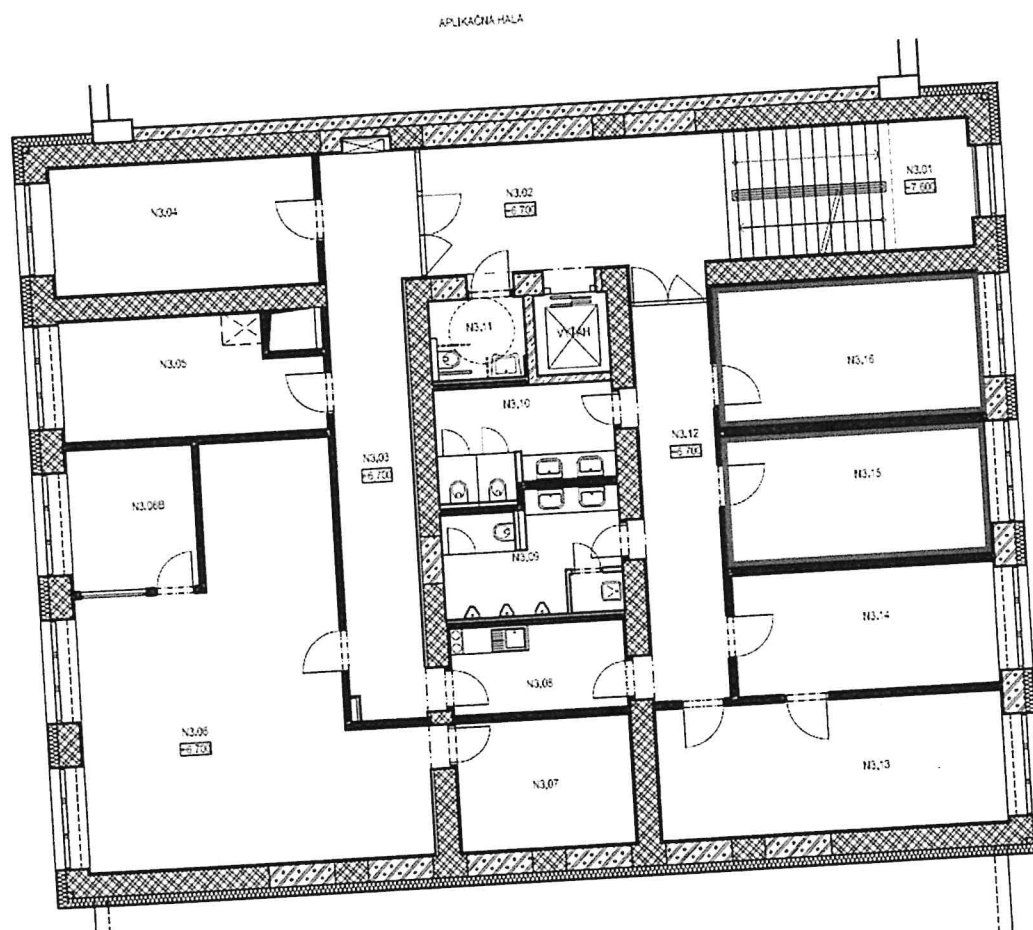
Výmera v m²

N3.16

19,26

N3.15

18,30

SPOLU**37,56**

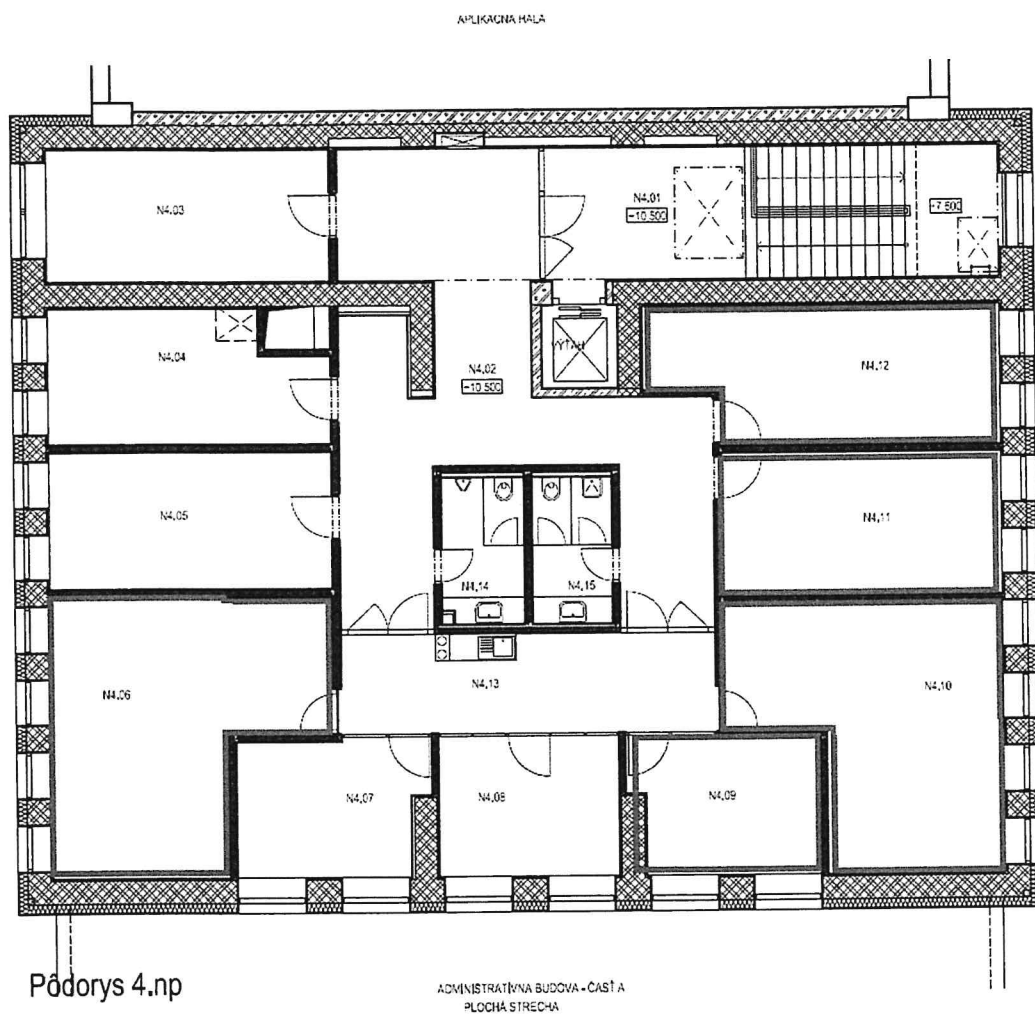
Pódorys 3.np

4.NP

Kancelária číslo

Výmera v m²

N4.06	31,20
N4.09	12,40
N4.10	29,89
N4.11	19,59
N4.12	22,37
SPOLU	115,45



Predmet podnájmu spolu:
Celková výmera priestorov:
Podiel:

153,01m²
13 435 m²
1,14 %

Nákres a špecifikácia parkovacích miest

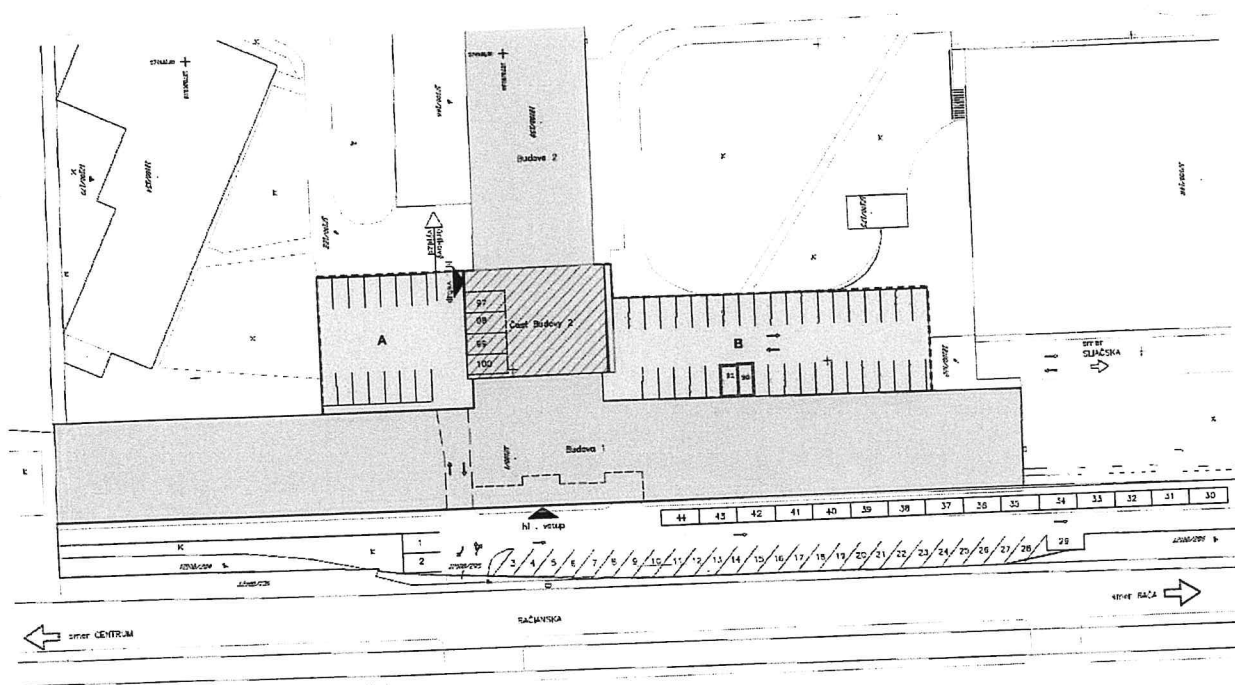
Parkovisko za budovou:

č.90

Parkovacie miesto

č.91

Parkovacie miesto



LEGENDA

- Budova 1
- Budova 2
- Časť Budovy 2
- Oplotenie parkoviska
- Prenajaté parkovacie miesto s číselným označením

- A Pozemok parkoviska - časť A
- B Pozemok parkoviska - časť B