

K.306/2003

# ZMLUVA

## o podnájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov a v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení  
(v ďalšom texte len zmluva)

Číslo	23-11-1000
Dátum	
Poznámky	

### Čl. I. Zmluvné strany

**Agentúra SMER, s.r.o.**  
 so sídlom: ul. Súmračná č. 25, 821 02 Bratislava  
 v jej mene: Mgr. Silvia Glendová - konateľ spoločnosti  
 IČO: 35 775 726, IČ DPH: SK2020255600  
 zapísaná v Obchodnom registri OS Bratislava I., odd.: Sro, vložka č.: 19938/B  
 bankové spojenie: Tatra banka, a.s., číslo účtu : ██████████  
 (v ďalšom texte len **nájomca**)

a

**Doc. PhDr. Boris Zala Csc.**, poslanec NR SR  
 rodné číslo: ██████████  
 trvale bytom: ██████████  
 (v ďalšom texte len **podnájomca**)

### Čl. II. Úvodné ustanovenia

1. Vlastníkom nehnuteľného majetku, ktorý sa nachádza v Bratislave na ul. Gunduličova č. 12 a ktorý je zapísaný na LV č. 5910 vedenom na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správe katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu, pre katastrálne územie Staré Mesto ako administratívna budova so súp. č. 907, ktorá je postavená na pozemku parc. č. 3429, je politická strana SMER - sociálna demokracia, so sídlom ul. Súmračná č. 25, 821 02 Bratislava, IČO: 31 801 242, zapísaná v registri strán vedenom MV SR pod č. 203/2-99/05662.
2. Nájomca je na základe súhlasu vlastníka oprávnený prenechať časť nehnuteľného majetku bližšie špecifikovaného v ods. 1. tohto článku do podnájmu.

### Čl. III. Predmet zmluvy

Nájomca sa zaväzuje prenechať podnájomcovi do užívania časť nebytových priestorov:

- miestnosť č. 313 o výmere podlahovej plochy 25,04m<sup>2</sup>, ktorá je situovaná na 2 poschodí nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v čl. II. ods. 1. tejto zmluvy,
- s právom užívať k nim aj prislúchajúce spoločné priestory (kuchynka, chodba, sociálne zariadenia, rokovacia miestnosť) o výmere podlahovej plochy 90,16 m<sup>2</sup>,

a podnájomca sa zaväzuje za ich užívanie platiť nájomné (v ďalšom texte len **nebytové priestory**, resp. **predmet podnájmu**).

### Čl. IV. Účel podnájmu

1. Nebytové priestory tvoriace predmet podnájmu budú užívané podnájomcom po celú dobu podnájmu len za účelom prevádzky kancelárie poslanca NR SR, t. j. za účelom realizácie kancelárskej a administratívnej činnosti podnájomcu, ako aj iných aktivít súvisiacich s jeho činnosťou.
2. Podnájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú a upravujú predmet tejto zmluvy.

## **Čl. V. Doba podnájmu**

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to v trvaní od 04.07.2006 do skončenia IV volebného obdobia mandátu poslanca NR SR. Dňa 04.07.2006 vstúpi podnájomca do skutočného užívania nebytových priestorov so všetkými právami a povinnosťami s tým spojenými.

## **Čl. VI. Nájomné**

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie nebytových priestorov nasledovne:

### **Nebytové priestory:**

- miestnosť č. 313 o výmere podlahovej plochy 25,04 m<sup>2</sup> - 2800,- Sk/m<sup>2</sup> ročne, t.j. spolu **70.112,- Sk/ročne**,
- spoločné priestory o výmere podlahovej plochy 90,16 m<sup>2</sup> - 2800,- Sk/m<sup>2</sup> ročne, t.j. spolu **252.448,- Sk/ročne**,

Celková výška nájomného za užívanie nebytových priestorov predstavuje celkovo čiastku **322.560,-Sk/ročne**.

2. V nájomnom už sú zahrnuté všetky platby za dodávané energie/médiá a ostatné služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním nebytových priestorov a ktoré pozostávajú najmä z dodávky tepla a TÚV, dodávky elektrickej energie, OLO, dodávky vody, vodného a stočného, služby vrátnice, resp. informačnej služby, upratovania (kancelárií, schodišť, chodieb, priestorov vestibulu atď.).

## **Čl. VII. Platobné podmienky - spôsob úhrady**

1. Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomné, a to mesačne, vopred a vo výške:
  - nájomné - **26.880,- Sk/mesačne**,

V prípade, že zmluvný vzťah so všetkými právami a povinnosťami s tým spojenými podľa tejto zmluvy vznikne v priebehu príslušného kalendárneho mesiaca, bude výška dohodnutých platieb predstavovať pomernú časť sumy uvedenej v tomto odseku tejto zmluvy a na stanovenie platobných podmienok sa primerane použijú ustanovenia tohto článku.

2. Nájomca sa zaväzuje vystaviť a doručiť podnájomcovi faktúru na zaplatenie dohodnutých platieb vždy vopred, a to najneskôr do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
3. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať zmluvne dohodnuté platby formou bezhotovostného prevodu zo svojho bankového účtu na účet prenajímateľa vedeného v Tatra banke, a.s., číslo účtu [redacted] resp. v hotovosti do pokladne nájomcu v jeho sídle.
4. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky zmluvnými stranami dohodnuté platby v lehote ich splatnosti, a to najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia faktúry. Podnájomca si splní svoju povinnosť uhradiť dohodnuté platby včas, pokiaľ bude fakturovaná suma pripísaná na účet nájomcu, resp. bude uhradená v hotovosti najneskôr v deň jej splatnosti.

## **Čl. VIII. Osobitné ustanovenia**

Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného, t.j. výška nájomného sa každoročne zvýši o toľko percent, koľko podľa oficiálnych štatistických údajov činí priemerná ročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Nájomné sa zvýši s účinnosťou od 01.01. príslušného kalendárneho roka, v ktorom bola zverejnená výška miery inflácie za hodnotiaci rok.

## Čl. IX.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca odovzdá podnájomcovi nebytové priestory riadne a včas v stave spôsobilom na ich dohovorené užívanie a podnájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že je mu stav týchto nebytových priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že stav nebytových priestorov bude v čase uzatvorenia tejto zmluvy pri ich odovzdaní a prevzatí do užívania bližšie špecifikovaný v tzv. Preberacom protokole, pri ukončení zmluvného vzťahu bude medzi zmluvnými stranami podpísaný tzv. Odovzdávací protokol, v ktorom bude bližšie špecifikovaný stav nebytového priestoru v čase jeho vrátenia. Preberací protokol tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný **udržiavať predmet** podnájomu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, a to počas celej doby trvania zmluvného vzťahu.
4. Podnájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, bežné drobné opravy, náklady súvisiace s obvyklými udržiavacími prácami ako aj náklady na odstránenie škôd, ktoré vznikli v súvislosti s neprimeraným užívaním predmetu podnájomu podnájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
5. Podnájomca sa zaväzuje, že predmet podnájomu bude užívať dohodnutým spôsobom a že bude predmet podnájomu chrániť pred jeho poškodením, resp. zničením. Podnájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
6. Podnájomca nemôže vykonať prípadné stavebné úpravy bez písomného súhlasu vlastníka, resp. nájomcu a ak je to nevyhnutne potrebné tak bez súhlasu a stanovísk dotknutých príslušných orgánov. Taktiež nemôže vykonávať svojvoľné zásahy do telefónnych rozvodov, do elektrických rozvodov, do rozvodov teplej a studenej vody, do sanitárnych zariadení a do rozvodov ústredného kúrenia a vykurovacích telies.
7. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
8. Podnájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do ďalšieho faktického užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe.
9. Podnájomca umožní vlastníkovi, resp. nájomcovi nebytových priestorov vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí ako aj na vykonávanie kontroly dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy. Zistené nedostatky spôsobené nedbalým a neodborným zaobchádzaním alebo zničením zo strany podnájomcu, jeho zamestnancami alebo inými osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch, odstraňuje vlastník, resp. nájomca na náklady podnájomcu.
10. Podnájomca je povinný dodržiavať všetky zákonné normy a predpisy v oblasti protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany životného prostredia, ochrany vôd a nakladania s odpadmi. Podnájomca nesmie do nebytových priestorov, ktorých je podnájomcom, vnášať ani v nich skladovať horľaviny, výbušniny a látky, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť, život a zdravie ľudí. Podnájomca je povinný dodržiavať pri výkone svojej činnosti všetky predpisy o hygienicky nezávadnej prevádzke. V prípade vzniku škody spôsobenej nedodržaním niektorej zo zákonných povinností je podnájomca v plnom rozsahu zodpovedný za škody spôsobené ním, jeho zamestnancami alebo inými osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
11. Podnájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých nebytových priestorov, s výnimkou priestorov určených na spoločné užívanie s ostatnými nájomcami.
12. Nájomca nezodpovedá za majetok podnájomcu v prenajatých nebytových priestoroch, ktoré si je povinný podnájomca strážiť a ochraňovať sám. Podnájomca berie na vedomie, že si poistenie majetku vneseného do prenajatých priestorov, proti poškodeniu, odcudzeniu, zničeniu alebo strate ako aj poistenie zodpovednosti z prevádzky svojej činnosti dojedná sám, na vlastné náklady.
13. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi každú zmenu týkajúcu svojej právnej subjektivity a jeho identifikačných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, ako aj iné podstatné skutočnosti, ktoré by mohli podstatným spôsobom ovplyvniť ich zmluvný vzťah.
14. Podnájomca je povinný odovzdať nájomcovi bez zbytočného odkladu pri výmene zámkov v prenajatých nebytových priestoroch 1 sadu vyhotovení kľúčov, ktorá bude uložená u vlastníka, resp. u nájomcu a ktorú bude môcť vlastník, resp. nájomca použiť v prípade hrozby ohrozenia života a zdravia ľudí ako aj vzniku škody na majetku. O použití kľúčov je vlastník, resp. nájomca povinný bez zbytočného odkladu informovať podnájomcu.
15. Podnájomca je povinný 1 sadu vyhotovení kľúčov od prenajatých nebytových priestorov odovzdať upratovačke za účelom poskytovania služieb spojených s užívaním nebytových priestorov.

16. Podnájomca je povinný spracovať zoznam svojich zamestnancov a iných osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v prenajatých nebytových priestoroch, pre umožnenie vstupu do budovy. Tento zoznam odovzdá spolu s telefónnymi číslami, resp. kľapkami vnútorných telefónnych liniek na vrátnicu, resp. informačnej služby, pričom podnájomca je povinný údaje v nich priebežne aktualizovať v závislosti od prebehnutých zmien. Návštevy môže podnájomca prijímať ohlásením sa na vrátnicu, resp. u informačnej služby.
17. Po skončení nájomného vzťahu je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi prenajaté nebytové priestory v stave, v akom boli prevzaté, s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebovanie a bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov.

#### Čl. X.

##### Skončenie podnájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah:
  - na základe písomnej vzájomnej dohody,
  - písomnou výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a písomnou výpoveďou podnájomcu podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Pre účely tejto zmluvy si zmluvné strany v prípade ukončenia zmluvy písomnou výpoveďou dohodli 3-mesačnú výpovednú dobu, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo k doručeniu písomnej výpovede.
3. V prípade nedodržania písomnej formy výpovede je takáto výpoveď neplatná. V prípade pochybností ohľadom doručenia výpovede sa má za to, že písomná výpoveď bola doručená aj v prípade, ak sa posielala na poslednú známu adresu druhej zmluvnej strany a táto sa z akýchkoľvek dôvodov vráti späť ako nedoručená, pričom za deň doručenia sa považuje deň, kedy sa nedoručená zásielka vráti späť odosielateľovi. Ak bude písomná výpoveď doručená osobne, je povinný preberajúci toto prevzatie písomne potvrdiť na jej kópii alebo druhopise.
4. Nájomca má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak podnájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. IX. ods. 5 až 10 tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením podnájomcovi. Do tohto dňa je podnájomca povinný platiť nájomné a všetky dohodnuté platby spojené s podnájomom. Na zabezpečenie tejto úhrady má nájomca zádržné právo voči hnutelným veciam podnájomcu v prenajatých nebytových priestoroch k čomu podnájomca dáva výslovný súhlas podpísaním tejto zmluvy. Doručením písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane táto zmluva zaniká, pričom za doručenie sa zásielka považuje aj v prípade, ak sa posielala na poslednú známu adresu podnájomcu a táto sa z akýchkoľvek dôvodov vráti späť ako nedoručená, pričom za deň doručenia sa považuje deň, kedy sa nedoručená zásielka vráti späť odosielateľovi.
5. V prípade skončenia zmluvného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je podnájomca povinný vypratať nebytové priestory do 24 hodín od skončenia zmluvného vzťahu. V opačnom prípade je nájomca oprávnený vypratať nebytový priestor na náklady a zodpovednosť podnájomcu, k čomu podnájomca dáva výslovný súhlas podpísaním tejto zmluvy.

#### Čl. XI.

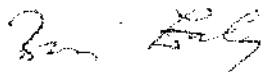
##### Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dojednané inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a to najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov.
2. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení zachovaná, ak nastane takáto situácia, zmluvné strany sa písomne dohodnú na riešení, ktoré zachová kontext a účel daného ustanovenia.
3. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami a schváleným vlastníkom nehnuteľnosti, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov príslušných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po 2 vyhotovenia.

6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu.

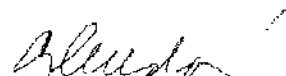
V Bratislave, dňa 4.7.2006

**za podnájomcu**



.....  
**Doc. PhDr. Boris Zala Csc.**  
Poslanec NR SR

**za nájomcu**



.....  
**Mgr. Silvia Glendová**  
konateľ  
Agentúra SMER, s.r.o.

**Príloha:**

Preberací protokol