

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278 /1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany

1. Prenajíateľ

Slovenská republika

názov organizácie: Ústav molekulárnej biológie Slovenskej akadémie vied

adresa: Dúbravská cesta 21, 845 51 Bratislava

zastúpený: RNDr. Ján Kormanec DrSc. - riaditeľ organizácie

IČO: 00166634

DIČ: 2020894689

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

č. ú.: 7000001777/8180

Štátna rozpočtová organizácia, zriadená uznesením Predsedníctva SAV č. 1079, zo dňa 25. 11.1975, aktuálna zriaďovacia listina vydaná P SAV č. j.484/G/12/2008 zo dňa 30.7.2008.

2. Nájomca

obchodné meno: FYTOFARM, spol. s r.o.

zastúpený: Ing. Liana Ujhelyiová, CSc. funkcia: konateľ

sídlo: Dúbravská cesta 21, 842 51 Bratislava

IČO:31376398

DIČ:2020337198

Bankové spojenie: Tatra Banka

č. ú.: 2624006602/1100

Výpis z obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, vložka číslo 7345/B zo dňa 5.9.2013

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ má v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec BA – m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV so súpisným číslom 3054, na parcele číslo 2710/3, zapísanú na LV č. 1702 vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania laboratórne priestory – miestnosť č.10, 19, 21 vo výmere 89,20m² a kancelárske priestory miestnosť č. 22 vo výmere 20,80 m² z vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy na Dúbravskej ceste 23, v Bratislave.

Čl. II Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať na výkon

1. – výskum, vývoj a výrobu v oblasti biotechnologických a chemických špecialít a prípravkov na výživu a ochranu rastlín, okrem výroby jedov a žieravín,
2. – výkon služieb v oblasti biotechnológií a aplikovanej biológie pre ochranu a výživu rastlín
3. – poradenská činnosť v oblasti biotechnológie a aplikovanej biológie pre ochranu a výživu rastlín, v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikateľ, Výpis z Obchodného registra,.

Čl. III Nájomné a služby s nájmom spojené

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom laboratórnych priestorov (miestnosť č. 10,19,21) vo výmere 89,20 m² vo výške 52,- Eur ročne za m² podlahovej plochy a kancelárske priestory (miestnosť č. 22) vo výmere 20,80 m² vo výške 72,- EUR za m² podlahovej plochy nebytového priestoru ročne. Ročná výška úhrady za nájom je 6. 136,- EUR. Mesačná výška úhrady za nájom je 511,33 EUR
2. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, sú – vodné a stočné, teplo a teplá voda, elektrická energia, odvoz odpadu, ostatné služby (*napr. parkovacie miesta, údržba zelene, zabezpečenie strážnej služby*)
3. Za služby platí nájomca mesačné preddavky vo výške 858,- EUR. Ročná výška úhrad za služby je 10. 296,- EUR.

V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:

vodné a stočné	235,70 EUR
teplo a teplú vodu	132,80 EUR
elektrickú energiu	316,- EUR
odvoz odpadu	50,- EUR
ostatné služby	123,50 EUR

4. Úhrada za nájom spolu s preddavkami za služby sa platí mesačne vopred, na účet prenajímateľa a je splatná do 10. dňa príslušného mesiaca. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za služby vo výške a v lehote určenej vyššie, je povinný zaplatiť spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa §3 Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka
5. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca februára vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa §3 Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného a platieb za služby s nájmom spojené jednostranným úkonom v písomnej forme v závislosti od priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem upravujúcich nájom priestorov ako aj hospodárenie rozpočtových a príspevkových organizácií.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú - 2 roky odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Platnosť nájomnej zmluvy končí uplynutím dojednanej doby. Ustanovenie osobitného predpisu o obnove nájomnej zmluvy (§ 676 ods.2 Občianskeho zákonníka) sa nepoužije.
3. V súlade s ustanovením § 9 zákona č. 116 /1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov môžu zo zákonom stanovených dôvodov zmluvné strany skončiť nájomnú zmluvu výpoveďou aj pred uplynutím dojednanej doby
 - a/ nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
 - b/ nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c/nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor
 - e/ zriaďovateľ prenajímateľa (v zmysle zákona č. 133/2002 Z. z. o Slovenskej akadémii vied v platnom znení) rozhodne o inom spôsobe využitia stavby.
4. Výpovedná doba je 3 mesiace , pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory vymedzené v čl. 1 zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé alebo dohovorené užívanie v súlade s kolaudačným rozhodnutím pre prenajímané nebytové priestory, zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
2. O odovzdaní a prevzatí prenajímaných priestorov zmluvné strany vyhotovia zápis, v ktorom uvedú stav prenajímaných priestorov. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímané priestory v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajímané priestory výlučne na účel dohodnutý touto zmlouvou a neprenajať priestory inému nájomcovi, a to ani formou združenia, tichej spoločnosti a pod. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu (v zmysle Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka) prenajímaných priestorov a udržiavať ich v stave spôsobilom na užívanie. Potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby neodkladne oznamovať prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy prenajatých priestorov. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kontrolu využívania prenajatých priestorov a sprístupniť prenajímateľovi prenajímané priestory za účelom vykonania preventívnych prehliadok, napr. revízie elektroinštalácie a pod.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na prenajímaných priestoroch vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou nájomcu.
8. V prípade, že prenajatý priestor v súvislosti s užívaním nájomcom vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnostných a iných opatrení, je nájomca povinný zabezpečiť nebytové priestory v tejto oblasti na vlastné náklady a zodpovednosť.
9. Obe zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v prenajatých priestoroch zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, BOZP, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí sám na vlastné náklady a nebezpečie. Zároveň sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy platné u prenajímateľa.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

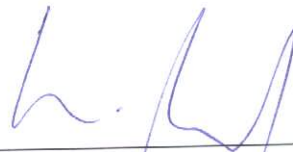
1. Platnosť zmluvy je viazaná na udelenie súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v súlade s ustanovením § 13 ods.10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v úplnom znení.
2. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením §47a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v úplnom znení, najskôr však **15.1.2014**
3. V otázkach, ktoré nie sú výslovne zmluvne upravené sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

4. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých dve obdrží prenajímateľ, dve nájomca, jeden Ministerstvo financií Slovenskej republiky, jeden Úrad Slovenskej akadémie vied.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že svoju vôľu v tejto zmluve prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne s jej obsahom po prečítaní súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 1.10.2013



Prenajímateľ
RNDr. Ján Kormanec, DrSc.



Nájomca
Ing. Liana Ujhelyiová, CSc.

Ústav molekulárnej biológie
Slovenskej akadémie vied
Dúbravská cesta 21
845 51 Bratislava

fytofarm
spol. s r.o.
Dúbravská cesta 21
845 08 Bratislava 45, SK
IČO: 31 376 398, IČ DPH: SK2020337198

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

s ú h l a s í

so zmluvou o nájme nebytových priestorov uzavretou dňa 01.10.2013 medzi Slovenskou republikou, správcom Ústav molekulárnej biológie Slovenskej akadémie vied, so sídlom: Dúbravská cesta 21, 845 51 Bratislava, IČO: 00166634 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou FYTOFARM, spol. s r.o., so sídlom: Dúbravská cesta 21, 842 51 Bratislava, IČO: 31376398 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 110 m², a to laboratórne priestory – miestnosť č. 10, 19, 21 o výmere 89,20 m² a kancelárske priestory – miestnosť č. 22 o výmere 20,80 m² nachádzajúcich sa na prízemí budovy na Dúbravskej ceste 23 v Bratislave, súp. č. 3054, situovanej na pozemku parc. č. 2710/3, zapísanej na LV č. 1702 v katastrálnom území Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV uzavretou na dobu určitú dva roky odo dňa nasledujúceho po jej zverejnení podľa § 47a Občianskeho zákonníka.

V Bratislave dňa 16.10.2013
K spisu číslo: MF/23484/2013-82



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho