

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. Prenajímateľ

Slovenská republika

názov organizácie: Ústav molekulárnej biológie Slovenskej akadémie vied

adresa: Dúbravská cesta 21, 845 51 Bratislava

zastúpený: Ing. Eva Kutejová, DrSc., riaditeľka organizácie

IČO: 00166634

DIČ: 2020894689

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

č. ú.: SK30 8180 0000 0070 0061 1858

Štátna príspevková organizácia, zriadená uznesením Predsedníctva SAV č. 1079, zo dňa 25.novembra 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, 845 08 Bratislava

IČO: 31376398

DIČ: 2020337198

Bankové spojenie: Tatra banka

č. ú.: SK04 1100 0000 0026 2400 6602

Oprávnenie podnikateľ podľa: Výpis z obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, vložka číslo 7345/B zo dňa 14.07.2020

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosť, nachádzajúcu sa v katastrálnom území Karlová Ves, obec Bratislava, okres Bratislava IV, so súpisným číslom 3054, na parcele číslo 2710/3, zapísanú na LV č. 1702 vedenom Okresným úradom Bratislava.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory – laboratórne priestory – miestnosť č.10, 19, 21 vo výmere 89,20 m² a kancelárske priestory - miestnosť č. 22 vo výmere 20,80 m² z vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy na Dúbravská cesta 23, 845 51 Bratislava.

Čl. II

Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať na :

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 biotechnológie a aplikovanej biológie pre ochranu a výživu rastlín

3. poradenská činnosť v oblasti biotechnologických a chemických špecialít a prípravkov na výživu a ochranu, v oblasti biotechnológie a aplikovanej biológie pre ochranu a výživu rastlín

Čl. III

Nájomné a služby s nájmom spojené

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom laboratórnych priestorov vo výške 54,- € za m² podlahovej plochy nebytového priestoru ročne a za nájom kancelárskych priestorov vo výške 74,- € m² podlahovej plochy nebytového priestoru ročne. Ročná výška úhrady za nájom je 6 356,- €. Mesačná výška úhrady za nájom je 529,70 €.
3. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, sú – vodné a stočné, teplo a teplá voda, elektrická energia, odvoz odpadu, ostatné služby /napr. údržba zelene, zabezpečenie strážnej služby/
4. Za služby platí nájomca mesačné preddavky vo výške 858,- €. Ročná výška preddavkov je 10 296,- €.

V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:

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

4. Úhrada za nájom spolu s preddavkami za služby sa platí mesačne vopred, na účet prenajímateľa a je splatná do 10. dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroku. 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., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca marca 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 omeškaní 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., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
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 - päť rokov od 1.12.2020.

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 ak:
 - 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
4. Nájomca je oprávnený vypovedať túto nájomnú zmluvu bez udania dôvodu aj pred uplynutím času, na ktorý bola uzavretá.
5. Výpovedná doba podľa bodov 3 a 4 je tri mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
6. V súlade s ustanovením §14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa obe zmluvné strany dohodli, že nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby, ak je nájmomcom,
 - c) ak zriaďovateľ prenajímateľa (zákon č. 133/2002 Z. z o Slovenskej akadémii vied v platnom znení) rozhodne o inom spôsobe využitia nehnuteľnosti, alebo jej časti, tvoriacej predmet nájmu tejto zmluvy,
 - d) predmet nájmu prestane byť prebytočným, zmení sa spôsob využitia nehnuteľnosti v dôsledku legislatívnych zmien, zmien podmienok plnenia predmetu činnosti prenajímateľa, príp. iných zmien, vyvolaných externými i internými vplyvmi ako napr. rozhodnutím orgánov štátnej moci a správy SR, zmenou alebo nárastom úloh prenajímateľa vyžadujúcich si rozšírenie predmetu činnosti prenajímateľa a pod.,
 - e) dohodou zmluvných strán.
7. Nájom podľa bodu 6 zaniká v lehote tri mesiace odo dňa, kedy bude dôvod zániku preukázateľne písomne oznámený nájomcovi.

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 zmluvou a neprenajať priestory inému nájomcovi, a to ani formou združenia, spoločnosti a pod. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu a výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu prenajímaných priestorov a udržiavať ich v stave spôsobilom na užívanie (primerane využijúc ustanovenia o bežnej údržbe v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov). 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. 9 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.
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. Obe zmluvné strany sa pre prípad momentu doručenia písomnosti, spojených s nájmom, jeho vznikom i ukončením resp. zánikom, dohodli na fikcii doručenia. Za doručenie sa písomnosť pokladá za týchto podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania dňom, kedy ju protistrana prevzala oproti podpisu osobne.

- b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového doručovateľa musí byť písomnosť doručovaná opakovaným doručením. Za deň doručenia sa pokladá deň, kedy si adresát zásielku na pošte prevzal, alebo pošta oznámila odosielateľovi, že protistrana zásielku odmietla prevziať alebo si ju v stanovenej lehote neprevzala a to aj vtedy, ak sa o jej doručovaní nedozvedela.
5. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých dve obdrží prenajímateľ, dve nájomca, jeden Ministerstvo financií Slovenskej republiky, jeden Úrad Slovenskej akadémie vied.
6. 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 4.9.2020

/ / /