

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 374/2014

zatvorená 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: **Slovenská akadémia vied**

adresa: Štefánikova 49, 814 38 Bratislava

štatutárny orgán: prof. RNDr. Jaromír Pastorek, DrSc. – predseda

zastúpený: Ing. Jánom Malíkom, CSc. – vedúcim Úradu SAV

IČO: 00 037 869

DIČ: 2020844914

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

č. ú. IBAN: [REDACTED] (nájomné)

č. ú. IBAN: [REDACTED] (služby)

2. Nájomca

Obchodné meno: A LIANG s.r.o.

Zastúpený: Hongliang Chen - konateľ

Sídlo: Vysoká 39, 811 06 Bratislava

IČO: 44 066 457

IČ pre DPH: 2022574312

Bankové spojenie: Tatra banka

č. ú.: [REDACTED]

Oprávnenie podnikateľ podľa: Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 51289/B

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ má v správe nehnuteľnosť, nachádzajúcu sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec BA – m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV – stavbu so súpisným číslom 5783, na parcele číslo 2698, zapísanú na LV č. 1500 vedenom Okresným úradom Bratislava. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v areáli SAV na Dúbravskej ceste č. 9 v Bratislave.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory z nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku zmluvy, v celkovej výmere 207,77 m² v nasledovnom členení:
 - skladové priestory vo výmere 66,19 m²
 - výrobné priestory vo výmere 31,73 m²
 - prevádzkové priestory vo výmere 109,85 m².

Čl. II Účel nájmu

Nájomca bude predmet nájmu užívať na podnikateľské účely v súlade s predmetom činnosti platnom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy (pohostinská činnosť).

Čl. III Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom nebytových priestorov vo výške:
Skladové priestory.....50,- € za m² podlahovej plochy ročne, t.j. spolu 3.309,50 € ,
Výrobné priestory.....50,- € za m² podlahovej plochy ročne, t.j. spolu 1.586,50 € ,
Prevádzkové priestory.....130,- € za m² podlahovej plochy ročne, t.j. spolu 14.280,50 €.

Ročná výška úhrady za nájom je 19.176,50 €. Štvrťročná výška úhrady za nájom je 4.794,13 €.

2. Úhrada za nájom sa platí štvrťročne vopred, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
3. Lehota splatnosti faktúry je 14 dní odo dňa doručenia nájomcovi.
4. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné vo výške a v lehote splatnosti faktúry, je povinný zaplatiť spolu s dlžnou sumou aj úrok z omeškania vo výške 0,03% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného 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 pozemkov ako aj hospodárenie rozpočtových a príspevkových organizácií.

Čl. IV Služby s nájomom spojené

1. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu sú – dodávka elektrickej energie a vody (vodné a stočné), plynu, tepla a teplej úžitkovej vody, upratovanie spoločných priestorov, údržba komunikácie a zelene, odvod dažďovej vody, používanie soc. zariadenia.
2. Za dodávku **elektrickej energie a vody** platí nájomca **štvrťročne preddavky** nasledovne:
 - elektrická energia vo výške 550,- €
 - vodné a stočné vo výške 250,- €
 - plyn na varenie vo výške 800,- €.Vyúčtovanie preddavkov sa bude realizovať podľa **skutočne odobratého** objemu na základe meračov vody a elektrickej energie a plynu.
3. Za dodávku **tepla a teplej úžitkovej vody** platí nájomca **štvrťročné paušálne poplatky** vo výške 600,- €. Za ostatné služby (upratovanie, údržba zelene, odvod dažďovej vody, používanie soc. zariadenia) platí nájomca štvrťročné paušálne poplatky vo výške 300,- €. Ročná výška paušálnych úhrad za služby je 3.600,- EUR, štvrťročná 900,- EUR.
4. Odvoz odpadu je nájomca povinný zabezpečiť sám a na vlastné náklady.

ada za služby spojené s nájmom sa platí štvrťročne vopred na účet prenajímateľa na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.

6. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa doručenia nájomcovi.
7. V prípade, ak nájomca neuhradí úhrady za služby vo výške a v lehote splatnosti faktúry, je povinný zaplatiť spolu s dlžnou sumou aj úrok z omeškania vo výške 0,03% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.
8. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie úhrady za služby platené formou preddavku do 2 mesiacov od konca príslušného kalendárneho štvrťroka. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 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 vo výške 0,03% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku 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 pozemkov ako aj hospodárenie rozpočtových a príspevkových organizácií.

Čl. IV **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2015 do 31.12.2016.
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 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. Výpovedná doba je tri mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom zaniká:
 - a) ak prenajímateľ rozhodne o inom spôsobe využitia nehnuteľnosti, alebo jej časti, tvoriacej predmet nájmu tejto zmluvy,
 - b) 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.,
c) dohodou zmluvných strán.

6. Nájom podľa bodu 5 zaniká v lehote troch mesiacov odo dňa, kedy bude dôvod zániku preukázateľne písomne oznámený nájomcovi.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

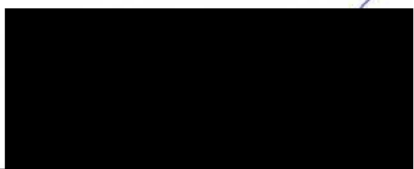
1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu vymedzený v čl. 1 zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé alebo dohovorené užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany vyhotovia zápis, v ktorom uvedú stav prenajímaných priestorov. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou 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 predmetu nájmu a udržiavať ho 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 predmetu nájmu. 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 predmetu nájmu a sprístupniť prenajímateľovi predmet nájmu 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 predmet nájmu v súvislosti s užívaním nájomcom vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnostných a iných opatrení, je nájomca povinný zabezpečiť predmet nájmu v tejto oblasti na vlastné náklady a zodpovednosť.
9. Obe zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v predmete nájmu 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

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.
3. V otázkach, ktoré nie sú výslovne zmluvne upravené sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka 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 doručeníu 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 tri obdrží prenajímateľ, dve nájomca a jeden Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
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 04.11.2014



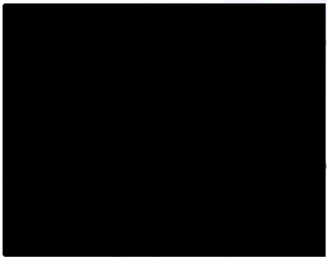
Prenajímateľ
Ing. Ján Malík, CSc.



A LIANG, s.r.o.
Vysoká 39, 811 06 Bratislava
811 04 Bratislava
811 07



Nájomca
A LIANG, s.r.o.
Hong Liang Chen

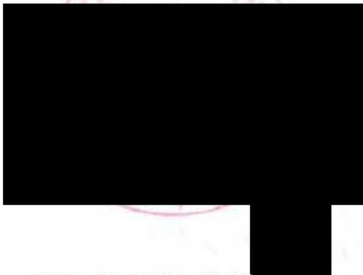


Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

so zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 374/2014 uzavretou dňa 04.11.2014 medzi Slovenskou republikou, správcom Slovenskou akadémiou vied, so sídlom: Štefánikova 49, 814 38 Bratislava, IČO: 00 037 869 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou A LIANG s. r. o., so sídlom: Vysoká 39, 811 06 Bratislava, IČO: 44 066 457 ako nájomcom, predmetom ktorej sú nebytové priestory o celkovej výmere 207,77 m² (skladový priestor o výmere 66,19 m² - prízemie, výrobný priestor o výmere 31,73 m² - 1. nadzemné podlažie, prevádzkový priestor o výmere 109,85 m² - 1. nadzemné podlažie) nachádzajúce sa v budove na Dúbravskej ceste 9 v Bratislave so súpis. č. 5783, situovanej na pozemku parcela č. 2698, zapísanej na liste vlastníctva č. 1500 v katastrálnom území Karlova Ves, obec BA – m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV., uzavretou na dobu určitú od 01.01.2015 do 31.12.2016.

V Bratislave dňa 26.11.2014
K spisu číslo: MF/24506/2014-82



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho