

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
medzi

PRENAJÍMATEĽ:

obchodné meno: **IMUNA PHARM a.s.**
sídlo: Jarková 269/17, 082 22 Šarišské Michaľany, Slovenská republika
IČO: 36 473 685
DIČ: 2020014183
IČ DPH: SK2020014183
bankové spojenie: [REDAKOVANÉ]
č. účtu: [REDAKOVANÉ]
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel Sa, vl. č. 10222/P
zastúpená: MUDr. Martina Vulganová – predseda predstavenstva
MUDr. Elena Marušáková, MBA – člen predstavenstva
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA:

obchodné meno: **Slovenská akadémia vied**
sídlo: Štefánikova 49, 814 38 Bratislava
IČO: 00037869
DIČ: SK2020844914
IČ DPH: neplatca
bankové spojenie: [REDAKOVANÉ]
IBAN: [REDAKOVANÉ]
zastúpený: Ing. Ján Malík, CSc. – vedúci úradu SAV
(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností:

- budovy nachádzajúcej sa v k. ú. Šarišské Michaľany, obec Šarišské Michaľany, okres Sabinov, druh stavby: priemyselná budova, popis stavby: sklad surovín infúzných roztokov so súpisným číslom 880, postavenej na parcele registra „C“ parcelné č. 548/80 o výmere 765 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría,
- budovy nachádzajúcej sa v k. ú. Šarišské Michaľany, obec Šarišské Michaľany, okres Sabinov, druh stavby: iná budova, popis stavby: skladová hala so súpisným číslom 822, postavenej na parcele registra „C“ parcelné číslo 548/29 o výmere 1727 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría,

zapísaných na LV č. 1222 vedenom Okresný úrad Sabinov, katastrálny odbor

(ďalej len „nebytové priestory“).

2. Nájomca je samosprávna vedecká inštitúcia zameraná na rozvoj vedy, vzdelanosti, kultúry a ekonomiky v Slovenskej republike.

II

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ v súlade so znením tejto zmluvy prenecháva do užívania Nájomcovi nebytové priestory a Nájomca sa za užívanie nebytových priestorov zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi nájomné v dohodnutej výške.
2. Prenajímateľ v súlade s touto zmluvou prenecháva Nájomcovi nebytové priestory za účelom uskladňovania technologických zariadení Nájomcu.
3. Nebytové priestory sú vybavené elektrickou energiou, vodovodnou a kanalizačnou prípojkou a sú vykurované ústredným kúrením.
4. Nájomca vyhlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto si prezrel a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

III

Nájomné, služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za prenájom nebytových priestorov bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi nájomné vo výške 1 , - Eur ročne vrátane DPH (ďalej len „Nájomné“). Nájomné zahŕňa náklady za služby spojené s nájmom.
2. Nájomné je Nájomca povinný uhradiť najneskôr do 31.decembra príslušného roka na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany si pre prípad omeškania sa Nájomcu s úhradami v zmysle tejto zmluvy dohodli úrok z omeškania vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného uhradenia dlžnej sumy. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadná náhrada škody nie je krytá úrokmi z omeškania.

IV

Doba nájmu a prevzatie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Zmluvné strany majú právo vypovedať túto Zmluvu kedykoľvek bez udania dôvodov a to doručením výpovede druhej zmluvnej strane. Výpovedná doba je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytové priestory Nájomcovi do užívania do 2 dní po podpise tejto zmluvy. Odovzdanie a prevzatie nebytových priestorov potvrdia zmluvné strany v zápisnici o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, v ktorej zmluvné strany uvedú prípadné nedostatky nebytových priestorov a lehotu a spôsob ich odstránenia.

3. Prenajímateľ súčasne s odovzdaním nebytových priestorov Nájomcovi odovzdá aj kľúče od vchodu do budovy, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú.

V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory len na dohodnutý účel.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať Prenajímateľovi potrebu opráv nebytových priestorov nad rámec bežnej údržby a je povinný ich opravu strpieť.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi všetky škody na majetku Prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky Nájomcu alebo inou jeho činnosťou.
5. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane, z predpisov upravujúcich BOZP, zo zákona o ochrane zdravia ľudí, zákona o prevádzkovaní vyhradených technických zariadení na vlastné náklady.
6. Prenajímateľ je povinný zdržať sa konania, ktoré by rušilo Nájomcu pri užívaní nebytových priestorov.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať nebytové priestory v užívateľskom stave, tým nie je dotknutá povinnosť Nájomcu na vykonávanie drobných opráv a bežnej údržby nebytových priestorov.
8. Prenajímateľ vyhlasuje, že nebytové priestory sú spôsobilé na dohodnuté užívanie a Nájomca sa zaväzuje nebytové priestory užívať len dohodnutým spôsobom.

V

Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa skončí
 - a) uplynutím jedného mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená písomná výpoveď,
 - b) dohodou zmluvných strán ku dňu určenému v dohode.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať aj z nasledovných dôvodov:
 - 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) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - d) Nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa,
 - e) Nájomca porušuje/porušil niektoré z ustanovení tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca môže túto zmluvu vypovedať aj z nasledovných dôvodov:
 - a) Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;

- c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z ustanovení tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný do 5 pracovných dní od skončenia nájmu odovzdať nebytové priestory Prenajímateľovi. O odovzdaní nebytových priestorov píše zmluvné strany zápisnicu.
 5. Nájomca je povinný odovzdať nebytové priestory Prenajímateľovi s stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie a zmeny uskutočnené zo súhlasom Prenajímateľa.

VII Doručovanie

1. Komunikácia medzi Zmluvnými stranami, najmä akékoľvek podanie, sa musia uskutočniť v písomnej forme. Podanie sa považuje za riadne uskutočnené, ak bolo doručené doporučenou poštou alebo osobne proti podpisu.
2. Podanie odoslané prostredníctvom pošty sa bude považovať za doručené uplynutím lehoty 15 dní od odoslania doporučeného podania na adresu Zmluvných strán uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo na adresu, ktorú Zmluvná strana oznámi druhej Zmluvnej strane v prípade jej zmeny, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia, pričom odoslanie podania odosielajúca strana preukáže predložením podacieho lístku.
3. Podanie, ktoré Zmluvná strana doručí osobne sa považuje za riadne doručené v deň, ktorý osoba poverená druhou Zmluvnou stranou prevezme podanie a tento dátum vyznačí na origináli podania, pričom doručenie podania preukáže kópiou tohto podania, na ktorej bude vyznačený dátum doručenia podania a meno a podpis osoby, ktorá podanie prevzala.

VIII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, v slovenskom jazyku, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží dva rovnopisy.
2. Zmeny a dodatky k tejto zmluve sa vykonávajú iba formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v úplnom znení.
4. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú neplatné ustanovenie nahradiť novým ustanovením zodpovedajúcim hospodárskemu účelu zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vzniknú z ich vzájomných právnych vzťahov, vrátane všetkých vedľajších (akcesorických) právnych vzťahov, nárokov na vydanie bezdôvodného obohatenia, nárokov na náhradu škody, sporov o platnosť, výklad, zánik tejto Zmluvy

alebo akýkoľvek iný vzájomný spor, predložia na rozhodnutie na základe vôle žalujúcej strany vecne a miestne príslušnému všeobecnému súdu Slovenskej republiky.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva je uzavretá na základe prejavu slobodnej a vážnej vôle zmluvných strán, na znak čoho ju zmluvné strany podpisujú.

V Šarišských Michaľanoch, dňa: **03 -11- 2015**

Prenajímateľ:

IMUNA PHARM a.s.
MVDr. Martina Vulganová
predseda predstavenstva

IMUNA PHARM a.s.
MUDr. Elena Marušáková, MBA
člen predstavenstva

V Bratislave, dňa:

03 -11- 2015

Nájomca:

SAV
Ing. Ján Malík, CSc.
vedúci úradu SAV

10