

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 04/2019

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: **Centrum spoločných činností SAV,
organizačná zložka Encyklopedický ústav**

adresa: **Bradáčova 7, 851 02 Bratislava**

zastúpený: **PaedDr. Zuzana Vargová, vedúca organizačnej zložky**

IČO: **00398144**

DIČ: **2020894843**

Bankové spojenie: **Štátna pokladnica**

IBAN: **SK18 8180 0000 0070 0061 9155**

Doklad o právnej subjektivite: **Dodatok č. 5 zo dňa 13.12.2018 k zriaďovacej listine Centra spoločných činností SAV č. 367/G/12/2009 zo dňa 5.5.2009, (ďalej Správca)**

2. Nájomca

Wooacademy s. r. o.

zastúpený: **Mgr. Michaela Gallee**

adresa: **Fialková 1197/21A, Tomášov 900 44**

IČO: **51713047**

IČ DPH:

DIČ: **2120789242**

IBAN: **SK1383300000002601451201**

Doklad o právnej subjektivite: **Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, vložka číslo: 129017/B.**

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ má v správe nehnuteľnosť, nachádzajúcu sa v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava – m. č. Petržalka, okres Bratislava V., so súpisným číslom 3294, na parcele číslo 1320/2, zapísanú na LV č. 2054, vedenom Okresným úradom Bratislava.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové kancelárske priestory:
 - Nebytový kancelársky priestor - miestnosť č. 140 na prvom poschodí s rozlohou 50,79 m².
 - Nebytový skladový priestor - miestnosť č. 137.1 na prvom poschodí s rozlohou 7,68 m².
 - Nebytový skladový priestor - miestnosť č. 139 na prvom poschodí s rozlohou 15,49 m².z vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza na 1. poschodí budovy na Bradáčovej ul. č. 7 v Bratislave, m. č. Petržalka.

Čl. II

Účel nájmu

1. Nájomca bude priestor č. 140 užívať ako kancelársky a priestory č. 137.1 a 139 ako skladové.

Čl. III

Nájomné a služby s nájomom spojené

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom kancelárskych priestorov vo výške 70,-€ bez DPH za m² a za nájom skladových priestorov vo výške 50,-€ bez DPH za m² podlahovej plochy nebytového priestoru ročne. **Ročná výška úhrady za nájom kancelárskych priestorov je 3555,30 € bez DPH a za nájom skladových priestorov je 1158,50 € bez DPH. Spolu za nájom nebytových priestorov je 4713,80 € bez DPH. Štvrt'ročná výška úhrady za nájom nebytových priestorov je 1178,45 € bez DPH.**

2. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, sú – vodné a stočné, teplo a teplá voda, elektrická energia, odvoz odpadu, správa budovy, parkovanie.

3. Za služby platí nájomca preddavok vo výške:

	suma	DPH	Spolu s DPH
ročná výška preddavkov je	787,93 €	157,59 €	945,51 €
štvrt'ročná výška preddavkov je	196,99 €	39,40 €	236,39 €

V tejto cene sú zahrnuté štvrt'ročné preddavky na:

	suma	DPH	Spolu s DPH
vodné a stočné	30,82 €	6,16 €	36,98 €
teplo a teplú vodu	100,15 €	20,03 €	120,18 €
elektrickú energiu	46,23 €	9,25 €	55,48 €
odvoz odpadu	10,79 €	2,16 €	12,95 €
správa budovy	9,00 €	1,80 €	10,80 €

4. Úhrada za nájom spolu s preddavkami za služby sa platí štvrt'ročne vopred, na účet prenajímateľa a je splatná do 10. dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roku. 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 nájomom 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, 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 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 nájomom,
 - 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 3 mesiace**, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. 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 nájomcom,
 - 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.
6. **Nájom podľa bodu 5 zaniká v lehote 2 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 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 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 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 inou 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 § 47 a 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 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 dve obdrží prenajímateľ, dve nájomca, jedno Ministerstvo financií Slovenskej republiky, jedno 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 16. septembra 2019

Prenajímateľ
PaedDr. Zuzana Vargová
CSČ SAV, Encyklopedický ústav

Nájomca
Mgr. Michaela Gallee
Wooacademy s. r. o.