

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: **Slovenská akadémia vied**

adresa: Štefánikova 49, 814 38 Bratislava

štatutárny orgán: prof. RNDr. Pavol Šajgalík, DrSc. – predseda

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

IČO: 00 037 869

DIČ: 2020844914

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

(nájomné)

(služby)

2. Nájomca

Obchodné meno: PSJ Hydrotranzit, a.s.

Zastúpený: Ing. Rastislav Ulbricht, člen predstavenstva

Ing. Zdenko Kuna, člen predstavenstva

Sídlo: Vlčie Hrdlo 90, 821 07 Bratislava

IČO: 35 833 106

IČ pre DPH: SK2020247757

Oprávnenie podnikat' podľa: Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 2936/B

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec BA – m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV – drevenej stavby so súpisným číslom 5786, na parcele číslo 2694, zapísanej na LV č. 1500 vedenom Okresným úradom Bratislava. Nehnuteľnosť sa nachádza 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 311,44 m² v nasledovnom členení:
 - kancelárske priestory vo výmere 230,24 m² (m. č. 1 až 4, 9 až 15, 17, 18, 20 až 23),
 - skladové priestory vo výmere 8,40 m² (m. č. 25),
 - sociálne priestory vo výmere 8,46 m² (m. č. 24, 26),
 - chodbové priestory vo výmere 64,34 m² (priestor č. 27).

Čl. II Účel nájmu

Nájomca bude predmet nájmu užívať na administratívne účely (logistické zázemie stavebnej činnosti – výstavby polyfunkčného objektu na Lamačskej ceste v Bratislave), v súlade s predmetom činnosti platným ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. III Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom nebytových priestorov vo výške 56,00 € za m²/rok, t. j. **17 441,- € ročne**. Štvrťročná výška úhrady za nájom je 4 360,- €.
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 podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
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 nájmom spojené

1. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu sú – dodávka elektrickej energie a vody (vodné a stočné), tepla a teplej úžitkovej vody, areálové služby.
2. Za dodávku **elektrickej energie a vody** platí nájomca **štvrťročne preddavky** nasledovne:
 - elektrická energia vo výške 300,- €,
 - vodné a stočné vo výške 127,- €.Vyúčtovanie preddavkov sa bude realizovať podľa **skutočne odobratého** objemu na základe meračov spotrebovanej vody a elektrickej energie.
Ročná výška zálohových platieb za služby je 1 708,- €, štvrťročná 427,- €.
3. Za dodávku **tepla a teplej úžitkovej vody** platí nájomca **štvrťročné paušálne poplatky** vo výške 779,- €. Za areálové služby platí nájomca štvrťročné paušálne poplatky vo výške 240,- €. **Ročná výška paušálnych úhrad za služby je 4 076,- €, štvrťročná 1 019,- €.**
4. **Ročná výška úhrad za nájom a služby spolu je 23 225,- €, štvrťročná 5 806,- €.**

5. Odvoz odpadu je nájomca povinný zabezpečiť sám a na vlastné náklady.
6. Úhrada za služby spojené s nájmom sa platí štvrťročne vopred na účet prenajímateľa na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
7. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa doručenia nájomcovi.
8. 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 podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
9. 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 podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
10. 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 **odo dňa účinnosti zmluvy do 31. 12. 2018.**
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 Závěrečné 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 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 upuť podpísa osobne.
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového doručovateľa musí byť písomnosť doručovaná opakovaným doručením. Za deň doručenia sa pokladá deň, keď 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, učínili a zrozumiteľne s jej obsahom po prečítaní súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 19.06.2008

Ing. Jan Wink, CSc.
vedúci Úradu SAV

Nájomca
PSJ Hydrotranzit, a.s.
Ing. Rastislav Ulbricht, člen predstavenstva
Ing. Zdenko Kuna, člen predstavenstva

BRATISLAVA

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom nebytových priestorov o celkovej výmere 311,44 m² (kancelárske priestory o výmere 230,24 m² - miestnosť č. 1 až 4, č. 9 až č. 15, č. 17, č. 18, č. 20 až č. 23, skladové priestory o výmere 8,40 m² - miestnosť č. 25, sociálne priestory o výmere 8,46 m² - miestnosť č. 24, č. 26, chodbové priestory o výmere 64,34 m² - miestnosť č. 27) v stavbe (administr. budova) so súpis. č. 5786, situovanej na pozemku par. C KN č. 2694, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV, vedenej v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 1500 v celosti, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti PSJ Hydrotranzit, a. s., so sídlom: Vlčie Hrdlo 90, 821 07 Bratislava, IČO: 35 833 106, na dobu určitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do 31. 12. 2018.

V Bratislave 06.03.2018

K spisu číslo: MF/7123/2018-821



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho