

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2022

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. Pavol Šajgalík, DrSc. – predseda

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

IČO: 00 037 869

DIČ: 2020844914



2. Nájomca

Obchodné meno: **WVA, spol. s r. o.**

Zastúpený: Ing. Jakub Karovič - konateľ

Sídlo: Muškátová 1297/26, Lozorno 900 55

IČO: 53 126 335

DIČ: 2121273275



Oprávnenie podnikat' podľa: Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 145955/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 – stavby so súpisným číslom 5795, na parcele C-KN číslo 2711, zapísanej na LV č. 3557 vedenom Okresným úradom Bratislava. Nehnuteľnosť – drevená budova UNIMO sa nachádza v areáli SAV na Dúbravskej ceste č. 9 v Bratislave.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v celkovej výmere 205,97 m² na prízemí budovy za prvými dverami vpravo od vstupu do unimobunky:
 - kancelársky priestor m. č. 405a vo výmere 21,16 m²,
 - kancelársky priestor m. č. 406 vo výmere 30,82 m²,
 - skladový priestor m. č. 407 vo výmere 20,47 m²,
 - skladový priestor m. č. 408 vo výmere 20,93 m²,
 - skladový priestor m. č. 409 vo výmere 10,30 m²,
 - skladový priestor m. č. 410 vo výmere 10,30 m²,
 - skladový priestor m. č. 411 vo výmere 10,30 m²,

- skladový priestor m. č. 412 vo výmere 10,30 m²
- skladový priestor m. č. 413 vo výmere 20,70 m²,
- WC m. č. 405b vo výmere 9,06 m²,
- chodba za vstupnými dverami vo výmere 41,63 m².

vyplý
sumo
vyko

6. Zmlh
za s
prier
za k
cenc
prie

Čl. II Účel nájmu

Nájomca bude predmet nájmu užívať na podnikateľské účely v súlade s predmetom činnosť platným ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. III Nájomné a služby s nájmom spojené

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom priestorov vo výške 8 300,- €/205,97m² ročne. Štvrťročná výška úhrady za nájom je 2 075,- €.
2. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, sú – vodné, stočné a dažďová voda, teplo a teplá úžitková voda, elektrická energia. Nájomca je povinný uhrádzať daň z nehnuteľností vo výške sadzby stanovenej správcom dane, nakoľko priestory tvoriace predmet nájmu nie sú oslobodené od dani z nehnuteľnosti ako zvyšné priestory stavby, ktoré slúžia na vedecké účely.

3. Za služby platí nájomca:

paušálne platby za dodávku tepla a teplej úžitkovej vody vo výške 3 000,- € ročne, t. j. 750,- € štvrťročne,

zálohové platby vo výške 1 400,- € ročne, t. j. 350,- € štvrťročne.

V tejto cene sú zahrnuté predpokladané náklady na:

	ročne	štvrťročne
- elektrickú energiu	300,- €	75,- €
- vodné, stočné a dažďovú vodu	500,- €	125,- €
- daň z nehnuteľnosti za predmet nájmu	600,- €	150,- €

4. Úhrada za nájom a úhrada za služby spojené s nájmom sa platí štvrťročne vopred, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Lehota splatnosti faktúry je 14 dní odo dňa vystavenia. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné a platby 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 poskytované služby formou zálohových platieb na základe skutočných nákladov podložených dodávateľskými faktúrami po zohľadnení stavov meračov médií pre predmet nájmu a do 15 dní odo dňa obdržania rozhodnutia správcu dane o výške vyrubenej dane na príslušný rok. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbo

1. Ná
zn

2. Pl:
pr

3. V
pi
st
a/
b
p
c
u
c
l

4.

5.

6.

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 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy, najskôr však od 1. 8. 2022.
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) 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.,
 - d) dohodou zmluvných strán.
6. Nájom podľa bodu 5 zaniká v lehote 3 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, 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. Nájomca je povinný vrátiť prenajímateľovi prenajímané priestory v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, najneskôr ku dňu skončenia nájmu.
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. Nájomca je povinný priestory pravidelne upratovať a udržiavať v čistom stave.
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 týmto účelom.
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. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečovať revízie elektrických zariadení v súlade s platnou legislatívou a o výsledku bezodkladne informovať prenajímateľa, zaslaním revíznej správy.
10. 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 doručení 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 piatich rovnopisoch, z toho dva pre prenajímateľa, dva pre nájomcu a jeden pre 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 22.6.2022

V Lozorne, dňa 22. 6. 2022

Prenajímateľ
Ing. Ján Malik, CSc.
Vedúci Úradu SAV

Nájomca
Ing. Jakub Karovič
konateľ
WVA, spol. s r. o.

S. r. o.
1297/26
LOZORNO

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 (miestnosti č. 405a, č. 405b, č. 406 – č. 413 a chodba bez čísla) o celkovej výmere 205,97 m², oddelených od zvyšných priestorov na prízemí za prvými dverami vpravo stavby (administratívna budova) so súp. č. 5795, situovanej na pozemku parcela C KN č. 2711, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava-Karlova Ves, okres Bratislava IV, vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 3557 v celosti, do odplatného užívania obchodnou spoločnosťou WVA, spol. s r. o., Muškátová 1297/26, 900 55 Lozorno, IČO 53 126 335.

V Bratislave dňa 08.08.2022
K spisu číslo: MF/13138/2022-821



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho