

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: **Parazitologický ústav Slovenskej akadémie vied**

adresa: Hlinkova 3, Košice

zastúpený: doc.MVDr. Branislav Peťko, riaditeľ organizácie

IČO: 586951

DIČ: 2021370461

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

č.ú.: pre úhradu nájomného: 7000007327/8180

č.ú.: pre úhradu platieb za služby poskytované pri nájme: 7000007415/8180

Štátna rozpočtová organizácia, zriadená uznesením Predsedníctva SAV č.VI zo dňa

29.9.1954, aktuálna zriaďovacia listina vydaná P SAV 206/G/12/2010 zo dňa 14.4. 2010

2. Nájomca

obchodné meno: **T&J economy, s.r.o.**

zastúpený : Teréziou Dankovou, Miškovecká 16, r.č. 605318/6953 funkcia: konateľ

sídlo: Garbiarska 2, 040 01 Košice 040 11 Košice a

IČO: 44275544

DIČ: 2022657351

Bankové spojenie: Tatra Banka

č.ú.: 2626771295/1100

Oprávnenie podnikat' podľa: Výpis z obchodného registra Okresného súdu Košice I.
oddiel Sro., Vložka č. 22254/V

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ má v správe nehnuteľnosť – nebytový priestor nachádzajúci sa v katastrálnom území Stredné Mesto, obec, Košice-Staré mesto, okres Košice I. so súpisným číslom 829, na parcele číslo 1012, zapísanej na LV č. 2063 vedenom v Katastrálnom úrade – Správe katastra Košice, Južná tr. 82, 040 17 Košice.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory vo výmere 85,50m² (kancelárske 58,40 m², miestnosť č. 112,113, 105) , laboratórne 14,30 m², miestnosť č. 102, 103), wc, chodba 12,80m² – miestnosť č.101, 104, 108) z vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú na 1. poschodí budovy na ul. Protifašistických bojovníkov č. 5 v Košiciach.

Čl. II Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené priestory užívať na ekonomickú činnosť a činnosti s ňou súvisiace v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikateľ platným ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. III Nájomné a služby s nájomom spojené

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom priestorov vo výške 40,- € za m² podlahovej plochy nebytového priestoru ročne. Ročná výška úhrady za nájom je 3420,- €. Mesačná výška úhrady za nájom je 285,- € (sumy sú bez DPH, pretože prenajímateľ nie je platcom DPH, pričom nájomným sa rozumie len úhrada za prenájom prenajatej plochy nebytových priestorov).
2. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, sú – vodné a stočné, teplo a teplá voda, elektrická energia, odvoz odpadu, ostatné služby
3. Za služby platí nájomca mesačné preddavky vo výške **342,- €**
Ročná výška preddavkov je **4104,- €**

V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:

- vodné a stočné
- teplo a teplú vodu
- elektrickú energiu
- odvoz odpadu
- ostatné služby
-

A. Priestory pre kancelárske účely a laboratórne priestory (72,70 m²)

- vodné a stočné	19,41
- teplo	145,21
- elektrickú energiu	105,02
- odvoz odpadu	11,65
- telefón	0
- ostatné služby	9,51
Spolu:	290,80 € mesačne, 3489,60 ročne

b. Priestory: WC, chodba (12,8 m²)

- vodné a stočné	5,72 €
- teplo	26,40
- elektrickú energiu	19,8
- odvoz odpadu	0
- telefón	0
- ostatné služby	0
Spolu:	51,20 € mesačne, 614,40 € ročne

4. Úhrada za nájom spolu s preddavkami za služby sa platí mesačne vopred, na účet prenajímateľa a je splatná do 10. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroku. 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 ods. 1 a ods. 2 Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z. , ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení nariadenia Vlády SR č. 586/2008 Z.z.

5. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca februára 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 ods. 1 a ods. 2 Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z. , ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení nariadenia Vlády SR č. 586/2008 Z.z.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomateľ 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 na dobu 5 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
 - 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 2-mesačná, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. V

Práva a povinnosti prenájomateľa 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.

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. 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 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. 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.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, 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.

Zmluva je vyhotovená v šiestich vyhotoveniach, z ktorých dve obdrží prenajímateľ, dve nájomca, jedno MF SR, jedno ETO Ú SAV.

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 Košiciach, dňa 30. 8. 2011



Prenajímateľ
Parazitologický ústav SAV

T & J economy, s.r.o.
Garbiarska 2, 040 01 Košice
IČO: 44 275 544
DIČ: 2022657351

Nájomca
T&J economy, s.r.o.



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 uzavretou dňa 30.08.2011, medzi Slovenskou republikou, správcom Parazitologickým ústavom SAV, so sídlom: Hlinkova 3, 040 01 Košice, IČO: 58 69 51 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou T & J economy, s. r. o., so sídlom: Garbiarska 2, 040 01 Košice, IČO: 44 275 544 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 85,50 m² (laboratórne priestory č. 102, č. 103 o výmere 14,3 m², kancelárske priestory č. 112, č. 113, č. 105 o výmere 58,40 m² a wc, chodba - miestnosti č. 101, č. 104, č. 108 o výmere 12,80 m²) nachádzajúcich sa na prvom poschodí budovy, súpis. č. 829, postavenej na pozemku par. C – KN č. 1012, zapísanej na LV č. 2063 v kat. území Stredné Mesto, obec Košice – Staré Mesto, okres Košice I., na dobu určitú - päť rokov s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Bratislave 10.11.2011

K spisu číslo: MF/23234/1/2011-82



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho