**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. 243/2017 Z. z. o verejnej výskumnej inštitúcii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

# Zmluvné strany

1. **Prenajímateľ**

názov organizácie: Biomedicínske centrum Slovenskej akadémie vied, v. v. i.

adresa: Dúbravská cesta č. 9, 845 05 Bratislava

v zastúpení: prof. RNDr. Silvia Pastoreková, DrSc., generálna riaditeľka

IČO: 50073869

DIČ: 2120169865

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK52 8180 0000 0070 0066 7237

BIC: SPSRSKBA

verejná výskumná inštitúcia, zakladacia listina č. 06162/2021 zo dňa 15. 11. 2021

**2. Nájomca**

obchodné meno: ................

v zastúpení : ................ funkcia: konateľ

sídlo: ................

IČO: ................

DIČ: ................

Bankové spojenie: ................

IBAN: ................

BIC: ................

Oprávnenie podnikať podľa: Výpis z ................ registra Okresného súdu ................ oddiel ................, vložka č. .....................príp. Živnostenský list................

**Čl. I**

# Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytového priestoru č. 12 - 3 na 1. p. stavby so súpisným číslom 5779, situovanej na pozemku parcela C KN č. 2710/6, nachádzajúci sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava – m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, na LV č. 3934 v celosti.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory – kancelárie č. 114, 115, a 116 o celkovej výmere 55,24 m² a sklad č. 104 o výmere 20,37 m² v nebytovom priestore č. 12 – 3 na 1. p. stavby na Dúbravskej ceste č. 9 v Bratislave so súpisným číslom 5779, situovanej na pozemku parcela C KN č. 2710/6, vedenom v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 3934 v celosti pre kat. územie Karlova Ves, obec Bratislava – m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV (ďalej aj ako „predmet nájmu“).

## **Čl. II**

### Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať ako ............. v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikať platným ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy a v súlade so stavebným určením v zmysle § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

## **Čl. III**

## **Nájomné a služby s nájmom spojené**

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom priestorov vo výške:

* nájomné za kancelárske priestory (kancelárie č. 114, 115, a 116) je ......,- EUR/m2/rok,
* nájomné za skladové priestory (sklad č. 104) je .......,- EUR/m2/rok.

Ročná výška úhrady za nájom nebytových priestorov je .............,- EUR.

Štvrťročná výška úhrady za nájom nebytových priestorov je .............,- EUR.

1. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu sú – vodné a stočné, teplo a teplá úžitková voda, elektrická energia, odvoz odpadu, strážna služba a ostatné služby (upratovanie, používanie výťahu).
2. Za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, platí nájomca štvrťročné preddavky vo výške 1500,- EUR/štvrťrok.

V tejto cene sú zahrnuté štvrťročné preddavky na:

* vodné a stočné 165,- EUR/štvrťrok
* teplo a teplú úžitkovú vodu 230,- EUR/štvrťrok
* elektrickú energiu 440,- EUR/štvrťrok
* odvoz odpadu 280,- EUR/štvrťrok
* strážnu službu 85,- EUR/štvrťrok
* ostatné služby 300,- EUR/štvrťrok

(ďalej len „preddavky na služby“).

Predpokladané náklady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, sú v rovnakej výške ako preddavky za služby v zmysle tohto bodu zmluvy.

1. Úhrada za nájom spolu s preddavkami za služby sa platí štvrťročne vopred, na účet prenajímateľa a je splatná do 10. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroku (t. j.: 10. január / 10. apríl / 10. júl / 10. október). Úhrada alikvotnej časti za nájom a preddavky za služby, na obdobie odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 10. dňa najbližšieho prvého mesiaca príslušného štvrťroku, je splatná do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné a/alebo preddavky za služby vo výške a v lehote určenej v tejto zmluve, 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.
3. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca marca vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, a to na základe percentuálneho pomeru prenajímanej plochy k celkovej ploche priestorov prenajímateľa v predmetnej nehnuteľnosti. 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.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného a preddavkov za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, 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 verejných výskumných inštitúcií.

### Čl. IV

**Doba nájmu**

#### Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na päť rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.

1. Platnosť nájomnej zmluvy končí uplynutím dojednanej doby. Ustanovenie osobitného predpisu o obnove nájomnej zmluvy (§ 676 ods.2 Občianskeho zákonníka) sa nepoužije.
2. Nájomný vzťah tiež zanikne:
3. písomnou výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo písomnou výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
4. zánikom zmluvy bez ďalšieho právneho úkonu, a to dňom vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu podľa §23 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
5. zánikom zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy nájomca vstúpi v súlade s § 70 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení predpisov do likvidácie,
6. zánikom predmetu nájmu,
7. zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom,
8. v prípade ak predmet nájmu prestane byť dočasne nepotrebný, zmení sa spôsob využitia nehnuteľnosti v dôsledku legislatívnych zmien, zmien podmienok plnenia predmetu činnosti prenajímateľa, prípadne iných zmien, vyvolaných externými a internými vplyvmi ako napr. rozhodnutím orgánov štátnej moci a správy SR, zmenou alebo nárastom úloh prenajímateľa, vyžadujúcich si rozšírenie predmetu činnosti prenajímateľa a pod.,
9. písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, a to aj bez udania dôvodu,
10. dohodou zmluvných strán,
11. odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom zmluvné strany písomne dohodli sa zmluva ruší s účinkami *ex nunc*. Zmluvné strany sa dohodli na odstúpení od zmluvy z dôvodu závažného porušenia povinnosti vyplývajúcich z nájomného vzťah. Závažné porušenie povinnosti je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Právne účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
12. Výpovedná lehota sú dva (2) mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
13. Ak nájomca predmet nájmu neodovzdá prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,- EUR za každý deň nesplnenia povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutej úhrade za prenájom, vrátane úhrady za služby.

## **Čl. V**

##### **Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé alebo dohovorené užívanie, zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. V prípade zistenia rozdielneho stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.
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. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľa právo odstúpiť od zmluvy v zmysle článku IV ods. 3 písm. i) tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu a udržiavať ho v riadnom stave a zabezpečiť sám a na vlastné náklady všetky opravy vyplývajúce z bežnej opotrebovanosti a prevádzkovej činnosti (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. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy v zmysle článku IV ods. 3 písm. i) tejto zmluvy. 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 prenajímané priestory za účelom vykonania preventívnych prehliadok. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne troch (3) mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti zmluvy umožní vstup do predmetu nájmu zamestnancom prenajímateľa a záujemcom o odkúpenie, resp. o iné využitie predmetu nájmu (napr. nájom). Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy v zmysle článku IV ods. 3 písm. i) tejto zmluvy.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na predmete nájmu vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou nájomcu. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom , krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť, príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša nájomca sám.
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 nebytové priestory 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. Inak nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú porušením tejto povinnosti.
10. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení zmluvy nájomcom, alebo povinností uložených nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi a ktoré nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške:
11. 10% z ročného nájmu (bez DPH) ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa zmluvy povahu menej závažného porušenia zmluvy; menej závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré nie je v zmluve výslovne v zmluve označené ako závažné porušenie,
12. 20% z ročného nájmu (bez DPH), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa zmluvy povahu závažného porušenia zmluvy; závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie.

Zmluvnú pokutu je možné uložiť opakovane, ak nebude závadný stav odstránený v učenej lehote, alebo ak sa budú závady opakovať. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

**Čl. VI**

**Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť nasledujúcim dňom po zverejnení zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
2. 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. 243/2017 Z. z. o verejnej výskumnej inštitúcii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
3. Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých dve dostane prenajímateľ, dve nájomca, jedno zakladateľ prenajímateľa, zastúpený Úradom Slovenskej akadémie vied.
4. 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 ............. V .................. dňa ................

Prenajímateľ

**Biomedicínske centrum SAV, v. v. i.**

prof. RNDr. Silvia Pastoreková, DrSc.

generálna riaditeľka

Nájomca

**Obchodné meno**

Meno a priezvisko

konateľ