

Z M L U V A č. 365/0300/2012
o nájme nebytových priestorov
uzavretá podľa zákona č. 116/90 Zb. v platnom znení

1. Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ: IMUNA PHARM a.s.

Jarková 269/17, 082 22 Šarišské Michaľany
konanie za spoločnosť : MVDr. Peter Schvalb
člen predstavenstva
Mária Hadbavná
člen predstavenstva

IČO : 36 473 685

č. účtu: 2915310153/0200

Zap. : Obchodný register Okresného súdu Prešov
Odd. Sa, vložka č. 10222/P

1.2 Nájomca: Virologický ústav SAV

Dúbravská cesta č. 9
845 05 Bratislava
zastúpený: MVDr. Juraj Kopáček, DrSc.
riaditeľ

IČO: 166651

č. účtu: 7000000862/8180

2. Predmet a účel nájmu

- 2.1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov v celkovej výmere 628 m² nachádzajúcich sa v Šarišských Michaľanoch vo vlastníctve prenajímateľa podľa LV č. 1222 k.ú. Šarišské Michaľany v pavilóne očkovacích látok postavenom na pozemku parc. č. 548/24, na 3. poschodí, o celkovej výmere 583 m² (celá rozloha 3. poschodia) a v pavilóne výroby virologickej diagnostiky postavenom na pozemku parc. č. 548/22, na 2. poschodí, o celkovej výmere 45 m².
- 2.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory na vykonávanie činnosti nájomcu a to : vývoj a testovanie očkovacích látok.
- 2.3. Predmetné nebytové priestory budú nájomcovi odovzdané v riadnom technickom stave, zodpovedajúcom účelu tejto zmluvy.

3. Čas, na ktorý sa zmluva uzatvára

- 3.1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu desiatich rokov.
- 3.2. Užívací vzťah podľa tejto zmluvy vzniká dňom 12. 1. 2012 a končí dňom 11.01.2022.

/

4. Cena nájmu

- 4.1 Cena ročného nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 1 € (jedno euro) / m²/rok vrátane DPH = 628m² x 1 = 628 EUR/ rok.
- 4.2 Úhrada za nájom bude fakturovaná zo strany prenajímateľa jeden krát ročne, vždy k 31.12. toho ktorého roka, pričom nájomca je povinný dodržať splatnosť vystavenej faktúry. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné vo výške a v lehote určenej vyššie, je povinný zaplatiť prenajímateľovi 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.. Čísla oboch účtov sú uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

5. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje:
- odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom k užívaniu
 - zaistiť poistenie objektu na vlastné náklady
 - hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním
 - dodávať do predmetných a spoločných priestorov potrebné množstvo elektrickej energie, plynu, tepla a do sociálnych zariadení studenú a teplú vodu na vlastné náklady
 - v primeranej lehote odstrániť nahlásené a inak zistené závady brániace nájomcovi v užívaní predmetu tejto zmluvy na dohodnutý účel.
- 5.2 Nájomca sa zaväzuje:
- dodržiavať platné zákony a súvisiace predpisy, a to najmä predpisy BOZP, požiarnej, civilnej ochrany, ochrany majetku a životného prostredia v prenajatých priestoroch,
 - užívať prenajaté priestory obvyklým spôsobom a výlučne na účel uvedený v bode 2.2 tejto zmluvy
 - bez zbytočného odkladu ohlásiť prenajímateľovi všetky škody súvisiace s predmetom zmluvy, ako aj nutnosť opráv, ktoré treba vykonať; v prípade akejkoľvek škody na predmete nájmu, ktorá vznikla priamym zavinením nájomcu, táto škoda bude objektívne vyčíslená a daná k náhrade,
 - v prípade ukončenia nájmu vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia, včítane hygienických malieb a prípadných odsúhlasených úprav, nájomca nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených na úpravu prenajatých priestorov,
 - bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať, v prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný hradiť škodu, ktorá týmto vznikla,
 - umožniť prístup prenajímateľovi do nebytových priestorov za účasti nájomcu,
 - realizovať úpravy v prenajatých priestoroch len s písomným súhlasom prenajímateľa a po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú právne predpisy,
 - riadiť sa pokynmi prenajímateľa týkajúcimi sa prevádzky objektu,
 - nájomca môže prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám len na základe písomného súhlasu prenajímateľa,

- znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu potrebnom počas realizácie opráv, resp. údržby nehnuteľnosti, v rámci ktorej sa predmetný nebytový priestor nachádza.

- 5.4. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomné v zmysle tejto zmluvy.
- 5.5. Na základe ustanovenia § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 v platnom znení o ochrane pred požiarimi sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že nájomca bude zabezpečovať úlohy ochrany pred požiarimi podľa ustanovení tohto zákona, najmä povinnosti zakotvené v § 4 a 5 tohto zákona, a to okrem povinností vyplývajúcich z ods. § 4 ods. i), j), k), l), m) a okrem §5 ods. a), d), e), f), g). Tieto povinnosti sa nájomca zaväzuje zabezpečiť a dodržiavať po celú dobu trvania nájomného vzťahu.
- 5.6. Obe zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má predkupné právo na priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy a to počas celého jej trvania.

6. Skončenie nájmu

- 6.1 Nájomný vzťah možno ukončiť písomnou dohodou oboch zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu..
- 6.2 Platnosť zmluvy môže zaniknúť aj výpoveďou jednej zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť 1. dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, pričom za doručenie sa považuje aj márne uplynutie vyznačenej úložnej doby.
- 6.3 Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu okamžite, ak nájomca ani po obdržaní písomného upozornenia neuhradí v dodatočnej lehote 10 kalendárnych dní dlžné nájomné, alebo stanovené režijné náklady.
- 6.4 Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu okamžite, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy.
- 6.5 Do ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný vystahovať všetok hnutel'ný majetok vnesený do prenajatých priestorov a uvoľniť tak prenajaté nebytové priestory. Nájomca poskytuje výslovný súhlas s tým, aby prenajímateľ po ukončení nájomného vzťahu otvoril predmetné prenajaté priestory a aby s vecami nájomcu nachádzajúcimi sa po lehote ukončenia nájmu v prenajatých priestoroch nakladal podľa vlastného uváženia a na nebezpečenstvo nájomcu, a to bez nároku nájomcu na náhradu prípadnej škody vzniknutej na týchto veciach.
- 6.6 Zmluvné strany sa dohodli, že po lehote ukončenia nájmu budú obidve zmluvné strany v zmysle tohto bodu zmluvy považovať predmetný prenajatý priestor za vypratáný a voľný s tým, že sa v priestore už nenachádza žiaden vnesený hnutel'ný majetok nájomcu.

7. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Všetky vzájomné vzťahy prenajímateľa a nájomcu, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, oba v platnom znení.
- 7.2 Zmluvu je možné meniť len písomne číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
- 7.3 Táto zmluva je vyhotovená v 4-och exemplároch, z ktorých po dva dostane prenajímateľ aj nájomca.

8. Osobitné ustanovenie

- 8.1 Z dôvodu zvýšených požiadaviek súčasnosti na efektívne vzťahy medzi vedeckými pracovníkmi a subjektmi spoločenskej a hospodárskej praxe, pre účinnejšie zaistenie transferov poznatkov a technológií do praxe, ale taktiež pre podporu efektívnejšieho rozvoja aplikovaného výskumu v biofarmaceutickej oblasti, uzatvárajú uvedené zmluvné strany túto zmluvu a prehlasujú, že textu tejto zmluvy porozumeli a súhlasia, že nebola uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, a že na znak svojej vážnej a slobodnej vôle ju vlastnoručne podpisujú.

V Šarišských Michalánoch, 12.01.2012

Prenajímateľ:

Maria Hadbavná
člen predstavenstva

IMUNA PHARM, a.s.
Jarková 269/17
082 22 Šarišské Michalány

MVDr. Peter Schvalb
člen predstavenstva

V Bratislave, 11.01.2012

Nájomca:

MVDr. Juraj Kopáček, DrSc.
riaditeľ ústavu

Slovenská akadémia vied
VIROLOGICKÝ ÚSTAV
Dúbravská cesta 9
845 05 BRATISLAVA 45

B