

## ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE

uzavretá podľa § 50a občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení

**Budúci prenajímateľ/požičiavateľ:** Slovenská republika konajúca prostredníctvom

Názov: **Technicko-hospodárska správa ústavov SAV**

Sídlo: Watsonova 45, 040 01 Košice

Zastúpený: JUDr. Glória GAJDOŠOVÁ, riaditeľka organizácie

IČO: 00111643

DIČ: 2020764559

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000008135/8180

Štátna rozpočtová organizácia zriadená uznesením P SAV s účinnosťou od 1. 1. 1975, aktuálna zriaďovacia listina: č. 302/G/12/2008 zo dňa 13. 5. 2008 (ďalej len „THS“ alebo „prenajímateľ“ alebo „budúci prenajímateľ“)

a

**Budúci nájomca/vypožičiavateľ:** Slovenská republika konajúca prostredníctvom

Názov: Neurobiologický ústav SAV v Košiciach

Sídlo: Šoltésovej č. 4, 6, 040 01 Košice

Zastúpený: RNDr. Nadežda LUKÁČOVÁ, DrSc., riaditeľka organizácie

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000007167/8180

IČO: 00166880

DIČ: 2021372067

Štátna rozpočtová organizácia zriadená uznesením P SAV, aktuálna zriaďovacia listina č.504/G/12/2008 zo dňa 5.8.2008.

(ďalej len „NBÚ“, alebo „nájomca“ alebo „budúci nájomca“)

### I.

#### Predmet zmluvy o budúcej zmluve

**Predmetom zmluvy** o budúcej zmluve je záväzok zmluvných strán uzavrieť nájomnú zmluvu podľa zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení a zákona 278/1993 Zz. v platnom znení alebo zmluvu o výpožičke podľa § 659 a nasl. občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení, a to podľa dohody oboch zmluvných strán v čase povinnosti takúto zmluvu uzavrieť, najneskôr do 2 mesiacov odo dňa, kedy bude budúcemu nájomcovi/vypožičiavateľovi doručené písomné oznámenie Agentúry MŠ, V, V a Š SR pre štrukturálne fondy EÚ (ďalej len ASFEU) o úspešnosti budúceho nájomcu/vypožičiavateľa vo výzve ASFEU č. a názov výzvy: [Výzva OPVaV-2011/1.1/01-SORO na predkladanie žiadostí o NFP v rámci OP Výskum a vývoj pre opatrenie 1.1 Obnova a budovanie technickej infraštruktúry výskumu a](#)

vývoja najneskôr však do dňa začiatku riešenia projektu. Obsah nájomnej zmluvy je predmetom tejto zmluvy v orientačnom znení obsiahnutom nižšie. Obsah zmluvy o výpožičke bude podobný obsahu nájomnej zmluvy s tým, že v nej budú uvedené správne názvy subjektov (požičiavateľ a vypožičiavateľ namiesto prenajímateľ a nájomca) a výpožičný vzťah za užívanie priestorov výpožičky bude bezodplatný. Toto znenie nájomnej zmluvy/zmluvy o výpožičke môže byť zmenené podľa aktuálneho stavu v čase jej uzatvárania. **Účelom nájomnej zmluvy** alebo zmluvy o výpožičke je nájom alebo výpožička miestností z dôvodu riešenia projektu spolufinancovaného zo štrukturálnych fondov EÚ a štátneho rozpočtu SR, a to stavebné úpravy a umiestnenie prístrojov zakúpených z prostriedkov vyššie uvedenej výzvy ASFEU. Ide miestnosti na Šoltésovej ul. č. 4,6 v Košiciach– m.č. P8.1. o rozlohe 22m<sup>2</sup>, m.č. P8.2. o rozlohe 13,98 m<sup>2</sup>, m.č. P7 o rozlohe 4,66 m<sup>2</sup> a 21,92 m<sup>2</sup>, m.č. P10 o rozlohe 45,62 m<sup>2</sup>, m.č. 110 o rozlohe 23,21 m<sup>2</sup>, m.č. S5 o rozlohe 37,37 m<sup>2</sup>, m.č. 105 o rozlohe 23,19 m<sup>2</sup>, m.č. 20 o rozlohe 23,21 m<sup>2</sup>, m.č. 204 o rozlohe 23,21 m<sup>2</sup>, m.č. P4 o rozlohe 23,01 m<sup>2</sup>, m.č. P5 o rozlohe 22,77 m<sup>2</sup>, m.č. 112 o rozlohe 23,21 m<sup>2</sup>, m.č. 113 o rozlohe 23,21 m<sup>2</sup> a časť parcely 1205/2 o rozlohe 2m<sup>2</sup>.. Nehnutelnosti sú vo vlastníctve Slovenskej republiky a správu k nim vykonáva budúci prenajímateľ/požičiavateľ. Nehnutelnosti na Šoltésovej ul. 4, 6 v Košiciach sú zapísané na LV č. 10798, v okrese Košice IV., obec Košice-Juh, katastrálne územie Južné Mesto, parcely registra C, čísla parciel 1205/2,1208 a 1209, budovy čísla súpisné 501 na parcele č. 1208 a číslo súpisné 501 na parcele č. 1209. Nájomné bolo dohodnuté na 1,- €/m<sup>2</sup>/rok, pri výpožičke je právny vzťah za užívanie priestorov výpožičky bezodplatný, odplatná je len úhrada za služby (elektrická energia, voda, odvoz odpadu a pod.). Doba nájmu/výpožičky bola dohodnutá na dobu riešenia projektu a 5 rokov po ňom, teda na 5 rokov odo dňa platnosti a účinnosti zmluvy a nájom/výpožička môže pokračovať ďalších 5 rokov, ak tomu nebude brániť platná právna úprava v čase ukončenia nájomnej zmluvy/zmluvy o výpožičke.

**Orientačné znenie a základný obsah budúcej nájomnej zmluvy/zmluvy o výpožičke, ktorý sa ešte môže meniť podľa podmienok v čase jej uzavierania, je uvedený nižšie. V prípade, že sa zmluvné strany rozhodnú uzavrieť zmluvu o výpožičke, jej obsah bude podobný nižšie uvedenej nájomnej zmluve s tým, že subjekty zmluvy sa vo všetkých jej ustanoveniach budú nazývať namiesto prenajímateľ - požičiavateľ a namiesto nájomca - vypožičiavateľ, právny vzťah za užívanie priestorov výpožičky bude bezodplatný a obsah zmluvy o výpožičke tak isto môže byť menený podľa aktuálnych podmienok v čase jej uzatvárania:**

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov/zmluvy o výpožičke**

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/ Zmluva o výpožičke uzavretá podľa § 659 a nasl. občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení

### **Zmluvné strany**

#### **1. Prenajímateľ/požičiavateľ**

**Slovenská republika** konajúca prostredníctvom

názov organizácie: **Technicko-hospodárska správa ústavov** Slovenskej akadémie vied

adresa: Watsonova 45,040 01 Košice

zastúpený: JUDr. Glória GAJDOŠOVÁ, riaditeľka organizácie

IČO: 0011163

DIČ: 2020764559

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

č.ú.: 7000008135/8180

Štátna rozpočtová organizácia zriadená uznesením P SAV s účinnosťou od 1. 1. 1975, aktuálna zriaďovacia listina: č. 302/G/12/2008 zo dňa 13. 5. 2008 (ďalej len „THS“ alebo „prenajímateľ“/požičiavateľ)

## **2. Nájomca/vypožičiavateľ:**

**Slovenská republika** konajúca prostredníctvom

Názov Neurobiologický ústav SAV v Košiciach

Sídlo: Šoltésovej č. 4, 6, 040 01 Košice

Zastúpený: RNDr. Nadežda LUKÁČOVÁ, DrSc., riaditeľka organizácie

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000007167/8180

IČO: 00166880

DIČ: 20213720067

Štátna rozpočtová organizácia zriadená uznesením P SAV, aktuálna zriaďovacia listina č. 504/G/12/2008 zo dňa 5.8.2008.

(ďalej len „NBÚ“, alebo „nájomca“/“vypožičiavateľ“)

## **Čl. I**

### **Predmet nájmu/výpožičky**

1. Prenajímateľ má v správe nehnuteľnosť – nebytový priestor nachádzajúci sa v katastrálnom území Južné mesto, obec Košice-Juh, okres Košice IV. so súpisným číslom 501 na parcele číslo 1208 a súpisné číslo 501 na parcele 509, zapísanej na LV č. 10798 vedenom v Katastrálnom úrade – Správe katastra Košice - mesto
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v špecifikácii :  
Ide miestnosti na Šoltésovej ul. č. 4,6 v Košiciach– m.č. P8.1. o rozlohe 22m<sup>2</sup>, m.č. P8.2. o rozlohe 13,98 m<sup>2</sup>, m.č. P7 o rozlohe 4,66 m<sup>2</sup> a 21,92 m<sup>2</sup>, m.č. P10 o rozlohe 45,62 m<sup>2</sup>, m.č. 110 o rozlohe 23,21 m<sup>2</sup>, m.č. S5 o rozlohe 37,37 m<sup>2</sup>, m.č. 105 o rozlohe 23,19 m<sup>2</sup>, m.č. 20 o rozlohe 23,21 m<sup>2</sup>, m.č. 204 o rozlohe 23,21 m<sup>2</sup>, m.č. P4 o rozlohe 23,01 m<sup>2</sup>, m.č. P5 o rozlohe 22,77 m<sup>2</sup>, m.č. 112 o rozlohe 23,21 m<sup>2</sup>, m.č. 113 o rozlohe 23,21 m<sup>2</sup> časť parcely 1205/2 o rozlohe 2m<sup>2</sup>.

## Čl. II

### Účel nájmu/výpožičky

1. Nájomca bude uvedené priestory užívať ako laboratóriá, a to v súvislosti s riešením projektu spolufinancovaného zo štrukturálnych fondov EU a štátneho rozpočtu SR, kód ITMS projektu..... v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom v zriaďovacej listine organizácie, platnej ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

## Čl. III

### Nájomné a služby s nájmom spojené/výpožička

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom priestorov vo výške 1,- € za m<sup>2</sup> podlahovej plochy nebytového priestoru ročne. Ročná výška úhrady za nájom je ..... €. Štvrtročná výška úhrady za nájom je ..... €. Viď vyššie
2. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, sú – vodné a stočné, teplo a teplá voda, elektrická energia, odvoz odpadu, ostatné služby (*ak sú špecifikovať*) Za služby poskytované pri nájme bude platiť nájomca sám priamo ich dodávateľom resp. na základe refundačných faktúr vystavených prenajímateľom podľa skutočne zaplatených úhrad – náklady požadované na úhradu budú preukazované prenajímateľom na základe kópií faktúr od dodávateľov služieb.
3. Úhrada za nájom sa platí štvrtročne vopred, na účet prenajímateľa a je splatná do 10. dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroku. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné 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.
4. 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 priestorov ako aj hospodárenie rozpočtových a príspevkových organizácií.

V prípade výpožičky bude zmluvný vzťah bezodplatný, vypožičiavateľ bude uhrádzať iba náklady na vodné, stočné, elektrickú energiu, odvoz odpadu.

## **Čl. IV**

### **Doba nájmu/výpožičky**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 5 rokov a nájom môže pokračovať ďalších 5 rokov, ak tomu nebude brániť platná právna úprava v čase ukončenia nájomnej 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
  - 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.

## **Čl. V**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu/požičiavateľa a vypožičiavateľa**

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, zabezpečiť 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. 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 neprenajateľ 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 nájomnej 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. Zmluva o výpožičke nie je viazaná na súhlas MF SR.
2. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
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. Pri výpožičke sa obe zmluvné strany budú riadiť ustanoveniami § 659 a nasl. občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení.

4. Zmluva je vyhotovená v šiestich vyhotoveniach, z ktorých jedno obdrží prenajímateľ/požičiavateľ, tri nájomca/ vypožičiavateľ, v prípade prenájmu jedno MF SR, jedno ETO Ú SAV.
5. 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 ....., dňa .....

Prenajímateľ/požičiavateľ  
názov organizácie SAV

Nájomca/vypožičiavateľ  
názov organizácie SAV

## II.

V prípade, že do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu riadnej nájomnej zmluvy/zmluvy o výpožičke, môže sa ktorákoľvek zo zmluvných strán v lehote jedného roka od dátumu, kedy mala byť uzavretá, domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody zostáva zachované obom zmluvným stranám.

## III.

Závazok uzavrieť riadnu nájomnú zmluvu/zmluvu o výpožičke zaniká:

- ak sa na tom zmluvné strany dohodli, a to v písomnej forme
- ak žiadna zo zmluvných strán nevyužila svoje právo domáhať sa nahradenia vyhlásenia vôle na súde do jedného roka od uplynutia doby dojednanej v čl. I tejto zmluvy
- ak okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa zmenili do tej miery, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela
- ak budúci nájomca/vypožičiavateľ nebude úspešný vo vyššie uvedenej výzve ASFEU.

## IV.

Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony. Zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvu si prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpisujú.

Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami tejto zmluvy.

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.

Zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, z toho 2x obdrží budúci prenajímateľ/budúci požičiavateľ a 4x budúci nájomca/vypožičiavateľ.

V Košiciach dňa.....

V Košiciach dňa.....

**RNDr. Nadežda LUKÁČOVÁ, DrSc.**

**JUDr. Glória GAJDOŠOVÁ**

**riaditeľka** - budúci nájomca/vypožičiavateľ

**riaditeľka** - budúci prenajímateľ/požičiavateľ