

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Prenajíateľ: MIGI spol. s r.o.
Sídlo: Matejovce n/ Hornádom 96, 053 21
IČO: 36 187232
IČ DPH: SK 2020033554
bankové spojenie: 2627841347/1100
štatutárny orgán: Henrich Hadušovský, konateľ
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Košice oddiel Sro vložka č. 10620/V

a

Nájomcom: IMUNA PHARM, a.s.
Sídlo: Jarková 269/17, 082 22 Šarišské Michaľany
IČO: 36 473 685
IČ DPH: SK 2020014183
bankové spojenie: 2915310153/0200
štatutárny orgán: MVDr. Martina Vulganová - generálny riaditeľ
MVDr. Peter Schvalb - člen predstavenstva
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Prešov oddiel Sa vložka č. 1222/P

I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmovej zmluvy je budova nachádzajúca sa v Šarišských Michaľanoch, v k. ú. Šarišské Michaľany na pozemku s parcelným č. 548/33 o výmere 788 m² - zastavaná plocha pod názvom Pyrogénna stanica, ktorá je zapísaná na Liste vlastníctva č. 1885. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere 788 m² a tento ich do nájmu prijíma.
2. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený.
3. Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 bude nájomcom využívaný na prevádzku experimentálneho zverinca a týmto prenájomca zároveň udeľuje k tomu svoj súhlas.
4. Predmet nájmu je vybavený elektrickou energiou, vodovodnou a kanalizačnou prípojkou, prípojkou plynu a je vykurovaný ústredným kúrením.

II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa uzaviera na dobu určitú do 06.06.2015 a nájom sa začína odo dňa podpisu zmluvy.
2. Prenajíateľ súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet po podpise zmluvy začal užívať.

III.

Výška nájomného a úhrada nákladov za správu, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie prenajatých nebytových priestorov takto:

Laboratórium:	11,55 m ²
Chov zvierat:	225 m ²
Sklady:	46,51 m ²
Ostatné priestory:	504,94 m ²

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

2. Výška nájmu za prenájom nehnuteľnosti je stanovená peňažnou sumou celkom 835.000 EUR bez DPH.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že cena zahŕňa náklady na správu a údržbu. Všetky ostatné náklady spojené so zabezpečením prevádzky predmetu nájmu a to hlavne napojenie na zdroje energií a ich dodanie si nájomca dohodne samostatnou zmluvou.
4. Nájomné sa vyfakturuje pomerne k prvému dňu sledovaného obdobia so splatnosťou do 14 dňa od vystavenia faktúry.

Obdobie	Začiatok	Koniec
1. obdobie	Od podpisu zmluvy	31.08.2014
2. obdobie	01.09.2014	31.12.2014
3. obdobie	01.01.2015	06.06.2015

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet zmluvy užívať riadne, hlavne je povinný starať sa o to, aby na veci nevznikla škoda.
3. Prenajíateľ je povinný vykonávať všetky úkony potrebné na udržanie plnej funkčnosti predmetu zmluvy (napr. revízie, technologické a technické prehliadky).
4. Nájomca je povinný zabezpečiť uskladnenie a likvidáciu odpadu na vlastné náklady.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby. Takisto je povinný oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi škodu, ktorá vznikne v prenajatých nebytových priestoroch.
6. Stavebné úpravy nebytových priestorov môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa.
7. V prípade mimoriadnych udalostí je nájomca povinný vyžiadať si účasť zástupcu prenajíateľa pri vyšetrení, odhade výšky škody a spôsobe jej odstránenia (živelná pohroma).
8. Nájomca je povinný uhradiť prenajíateľovi všetky škody na majetku prenajíateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane, z predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, zo zákona o ochrane zdravia ľudí, ako aj zo zákona o prevádzkovaní vyhradených technických zariadení na vlastné náklady. Nájomca je povinný umožniť vstup do predmetu nájmu prenajíateľovi pri kontrole uvedených smerníc a kontrolným orgánom.
10. Nájomca zodpovedá za požiarnu bezpečnosť v prenajatých priestoroch.

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

11. Zmluvné strany sa dohodli na fikcii doručenia zásielok týkajúce sa vzťahov z nájomnej zmluvy podľa tejto zmluvy s tým, že zásielka sa považuje za doručeníu do jeho vlastných rúk, aj keď bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní zásielok nájomcu prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že miestom doručovania zásielok pre prenajímateľa sú Matejovce n/ Hornádom 96, 053 21 a miestom doručenia zásielok pre nájomcu je Jarkova 269/17, 082 22 Šarišské Michaľany.
12. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
13. Nájomca je povinný neodkladne hlásiť prenajímateľovi všetky prekážky, ktoré by mohli znemožniť plnenie podmienok tejto zmluvy.
14. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, sídla spoločnosti a predmetu činnosti.
15. Nájomca je povinný sprístupniť prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi na vykonanie kontroly účelu používania a na kontrolu užívaných zariadení.
16. Prenajímateľ je povinný strpieť výkon kontroly/audit/overovania súvisiaceho s prenajímanými priestormi kedykoľvek počas platnosti a účinnosti Zmluvy o poskytnutí nenávratného finančného príspevku číslo: 158/2012/2.2/OPVaV v znení jej dodatkov zo dňa 11.04.2012 uzatvorenej medzi Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu SR, v zastúpení Agentúrou Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu SR pre štrukturálne fondy EÚ (poskytovateľ) a spoločnosťou IMUNA PHARM, a.s. (hlavný partner projektu), a to oprávnenými osobami v zmysle čl. 12. Všeobecných zmluvných podmienok k tejto zmluve a poskytnúť im všetku potrebnú súčinnosť /ITMS kód projektu: 26220220157/.
17. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (ochranné mreže, prostriedky elektronickej ochrany) po predchádzajúcom oznámení prenajímateľovi.
18. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní prenajatých nebytových priestorov.
19. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívaniashopnom stave, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu na vykonávanie bežnej údržby priestorov.
20. V prípade skončenia nájomného vzťahu podľa článku V. zmluvy, sa prenajímateľ zaväzuje poskytnúť nájomcovi šesť mesačnú lehotu na presun a ustajnenie zvierat umiestnených v priestoroch experimentálneho zverinca do zmluvne dohodnutých schválených prevádzkarní/pokusných zariadení s možnosťou predĺženia tejto lehoty o ďalších šesť mesiacov.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb.
 - c) výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb.
 - d) odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 3) tohto článku.

