

**Zmluva o nájme nehnuteľného majetku štátu**  
**č. 78/OSMlaVS/2016**

uzatvorená podľa § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**nájomná zmluva**“ alebo „**zmluva**“)

Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:**           **Slovenská republika, zastúpená**  
                                  **Správou štátnych hmotných rezerv Slovenskej republiky**  
Sídlo:                       Pražská 29, 812 63 Bratislava  
Štatutárny orgán :       JUDr. Kajetán Kičura, predseda  
IČO:                        30 844 363  
IČ DPH:                   SK2020296487  
DIČ:                        2020296487  
Bankové spojenie:       Štátna pokladnica  
IBAN:                     SK12 8180 0000 0070 0012 6115  
SWIFT:                    SPSRSKBA

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

**Nájomca:**               Obchodné meno:       **IMUNA PHARM, a.s.**  
Sídlo:                     Jarková 269/17, 082 22 Šarišské Michaľany  
Zastúpená::             Ing. Jurajom Kamarásom, predseda predstavenstva  
                                  a generálnym riaditeľom  
                                  MVDr. Petrom Schvalbom, členom predstavenstva  
IČO:                       36 473 685  
IČ DPH:                   SK2020014183  
Bankové spojenie:       Slovenská sporiteľňa, a.s.  
IBAN:                     SWIFT:  
Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Prešov,  
Oddiel: Sa, Vložka č.: 10222/P

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca spoločne ako „**zmluvné strany**“ a každý z nich samostatne ako „**zmluvná strana**“)

**Článok I**  
**Úvodné ustanovenie**

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky, zapísaného na LV č. 1085, vedeného Okresným úradom Sabinov, katastrálnym odborom, pre obec Šarišské Michaľany, katastrálne územie Šarišské Michaľany, okres Sabinov, a to nehnuteľností – **pozemkov, parciel registra „C“**, parc. č. 548/8, zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 471 m<sup>2</sup>, parc. č. 548/9, zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 675 m<sup>2</sup>, parc. č. 548/63, zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 570 m<sup>2</sup> a **stavieb** – dvoch hlavných skladov, súp. č. 808 postaveného na parcele č. 548/8 a skladu bez súp. čísla postaveného na parcele č. 548/63.

2. Nebytový priestor vymedzený v čl. II bode 1 tejto zmluvy je podľa § 3 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správe majetku štátu“) rozhodnutím Prenajímateľa označený za dočasne prebytočný majetok štátu, ktorý Prenajímateľovi ako správcovi prechodne neslúži na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním.

## **Článok II**

### **Predmet a účel nájmu**

1. Touto zmluvou prenecháva Prenajímateľ Nájomcovi do dočasného užívania nebytový priestor s rozlohou 214 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v ľavej časti budovy hlavného skladu bez súpisného čísla, postaveného na pozemku parc. č. 548/63, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísaného na LV č. 1085 v katastrálnom území Šarišské Michaľany, obec Šarišské Michaľany, okres Sabinov (ďalej ako „**predmet nájmu**“).

Nákres hlavného skladu, v ktorom Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu jeho časť s rozlohou 214 m<sup>2</sup> tvorí ako príloha č. 1 neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

2. Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu zaplatiť Prenajímateľovi nájomné dohodnuté v čl. IV tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu predmet nájmu vymedzený v bode 1 tohto článku výhradne na účely skladovania liekov a vstupných surovín pre farmaceutickú výrobu vo vlastníctve Nájomcu. V prípade porušenia účelu nájmu spôsobom, že Nájomca bude predmet nájmu užívať na iný ako dohodnutý účel, sa zmluvné strany výslovne dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy bez ďalšieho odstúpiť.
4. Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že predmet nájmu je špecifikovaný dostatočne určitým spôsobom a z uvedeného dôvodu sa zaväzujú toto nerozporovať.
5. Prenajímateľ je podľa zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 582/2004 Z. z.“) daňovníkom dane z nehnuteľností. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania nájmu uhradí Prenajímateľovi alikvotnú časť dane z nehnuteľnosti podľa § 5 až 12a zákona č. 582/2004 Z. z., a to na základe písomnej výzvy Prenajímateľa, ktorou Nájomcovi vyúčtuje príslušnú alikvotnú časť dane za predmet nájmu vymedzený v čl. II bode 1 tejto zmluvy po jej úhrade správcovi dane a vyzve ho na úhradu. Nájomca sa zaväzuje alikvotnú časť dane za predmet nájmu uhradiť Prenajímateľovi v lehote splatnosti uvedenej v písomnej výzve.
6. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu, ktorý zodpovedá účelu nájmu dohodnutému v bode 3 tohto článku zmluvy a v takomto stave ho od Prenajímateľa preberá do dočasného užívania.

## **Článok III**

### **Doba nájmu**

Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **5 rokov**, ktorá začne plynúť **odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy**.

## **Článok IV**

### **Nájomné a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného a jeho splatnosť sa dojednáva tak, ako je uvedené nižšie v tomto článku tejto zmluvy.
2. Výška trhového nájomného podľa § 13 zákona o správe majetku štátu, bola stanovená na základe novelizácie Všeobecne záväzného nariadenia Obce Šarišské Michaľany č. 24/1996 „O určení sadzieb nájomného za prenájom nebytových priestorov zo dňa 11.12.2003“, podľa ktorého je trhovú nájomné stanovené vo výške 9,96 EUR/m<sup>2</sup>/rok. Cenová ponuka Nájomcu bola komisiou vymenovanou štatutárnym orgánom Prenajímateľa vyhodnotená ako najvyššie ponúknuté trhovú nájomné, ktoré je zároveň primerané v zmysle ponuky zverejnenej Prenajímateľom na portáli [www.ropk.sk](http://www.ropk.sk) dňa 28.10.2016.
3. Dohodnutá výška nájomného, s prihliadnutím na bod 2 tohto článku zmluvy a ponuky Nájomcu zo dňa 03.11.2016, je **9,96 EUR/m<sup>2</sup>/rok** (slovom: deväť eur a deväťdesiatšesť centov) bez energií, čo pri celkovej prenajatej skladovacej ploche o rozlohe 214 m<sup>2</sup> predstavuje ročné nájomné vo výške 2 131,44 EUR (slovom: dvetisícotridsaťjeden eur a štyridsaťštyri centov). Pre účely tejto zmluvy mesačné nájomné po zaokrúhlení predstavuje sumu 177,62 EUR a denné nájomné sumu 5,84 EUR. Nájomca v cenovej ponuke zo dňa 03.11.2016 ponúkol za prenájom skladovacej plochy vo výmere 214 m<sup>2</sup> nájomné vo výške 2 131,44 EUR/rok (slovom dvetisícotridsaťjeden eur a štyridsaťštyri centov), čím splnil minimálnu výšku stanoveného trhového nájomného za jeden rok, t. j. 2 131,44 EUR/rok.
4. Prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu predstavujú sumu 5,14 EUR/m<sup>2</sup>/rok. Úhrada za prevádzkové náklady bude realizovaná pozadu v polročných splátkach na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 14 dní od jej doručenia Nájomcovi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné vopred v polročných splátkach v sume 1 065,72 EUR (slovom: jedentisícšesťdesiatpäť eur a sedemdesiatdva centov), najneskôr v posledný pracovný deň pred začatím nasledujúceho kalendárneho polroka nájmu, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že alikvotnú časť nájomného za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca príslušného kalendárneho polroka nájmu, Nájomca uhradí Prenajímateľovi do desiatich (10) dní odo dňa doručenia tejto platnej a účinnej zmluvy Nájomcovi. Nájomné sa považuje za zaplatené v okamihu pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet Prenajímateľa. Ak Nájomca nezaplatil splatné nájomné napriek tomu, že bol písomne upomenutý najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia tejto písomnej výzvy, Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť do troch (3) mesiacov od nezaplatenia splatnej polročnej splátky nájomného.
6. Zmluvné strany sa dohodli na výške úrokov z omeškania o päť (5) percentuálnych bodov vyššej ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (§ 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka).
7. Na zabezpečenie splatného nájomného a jeho príslušenstva (úrokov z omeškania) má Prenajímateľ predmetu nájmu podľa § 672 ods. 1 Občianskeho zákonníka záložné právo k hnutelným veciam, ktoré Nájomca vnesie do predmetu nájmu a patria Nájomcovi.
8. Zmluvné strany sa ďalej dohodli na finančnej zábezpeke v sume 1 065,72 EUR (slovom: jedentisícšesťdesiatpäť eur a sedemdesiatdva centov). Zábezpeka bude použitá, najneskôr do pätnásť (15) dní od termínu splatnosti príslušnej polročnej splátky nájomného ako

nesplatené nájomné a úroky z omeškania, prípadne zmluvné pokuty alebo iné nedoplatky, ktoré vzniknú Prenajímateľovi voči Nájomcovi na základe tejto zmluvy.

9. Nájomca je povinný zložiť dohodnutú finančnú zábezpeku na bankový účet Prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK71 8180 0000 0070 0027 7925, SWIFT: SPSRSKBA najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy. V prípade, ak Nájomca ku dňu podpisu tejto zmluvy nezloží finančnú zábezpeku na uvedený účet Prenajímateľa a nezloží ju ani v dodatočnej lehote 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, v takom prípade je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, najneskôr do 30 dní od márneho uplynutia dodatočnej lehoty na zloženie finančnej zábezpeky. Odstúpením Prenajímateľa od zmluvy nie sú dotknuté nároky Prenajímateľa na náhradu prípadnej škody spôsobenej Nájomcom.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa Nájomca omešká s úhradou finančnej zábezpeky a na účet Prenajímateľa ju neuhradí ani v dodatočnej lehote poskytnutej mu Prenajímateľom podľa bodu 9 tohto článku, Prenajímateľ vyúčtuje Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 25 % z dohodnutej sumy finančnej zábezpeky. Toto ustanovenie sa nepoužije, ak Prenajímateľ odstúpi od tejto zmluvy podľa bodu 9 tohto článku.
11. Nájomca je povinný doplniť finančnú zábezpeku bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa v Štátnej pokladnici, IBAN: SK71 8180 0000 0070 0027 7925, SWIFT: SPSRSKBA do 5 (päť) pracovných dní odo dňa písomného oznámenia Prenajímateľa o použití zábezpeky, v opačnom prípade je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 25 % z dohodnutej sumy finančnej zábezpeky a Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy spôsobom podľa čl. VIII bodu 5 zmluvy. Ustanovením o zmluvnej pokute v predchádzajúcej vete nie sú dotknuté nároky Prenajímateľa na náhradu škody.
12. Finančnú zábezpeku vráti Prenajímateľ Nájomcovi na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy po ukončení doby nájmu dohodnutej v čl. III tejto zmluvy a po vyrovnaní všetkých finančných záväzkov, ktoré vznikli Nájomcovi voči Prenajímateľovi na základe tejto zmluvy, najneskôr do desať (10) pracovných dní od podpisu protokolu o fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu oboma zmluvnými stranami.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený každoročne upraviť výšku nájomného v závislosti od miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, meranej indexom spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok, a to formou písomného očíslovaného dodatku k tejto zmluve.

## **Článok V**

### **Práva a povinnosti Prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje fyzicky odovzdať predmet nájmu špecifikovaný v čl. II bode 1 zmluvy Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie najneskôr do 5 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, formou písomného protokolu o fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu (ďalej len „**preberací protokol**“). Písomný preberací protokol spíše Prenajímateľ s Nájomcom aj pri vrátení predmetu nájmu, najneskôr v prvý pracovný deň po skončení dohodnutej doby nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje po celú dobu nájmu udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
4. Prenajímateľ je oprávnený, aby za účelom kontroly, či sa predmet nájmu riadne užíva na účel dohodnutý v čl. II bode 3 tejto zmluvy, mal počas doby trvania nájmu prístup k/do predmetu nájmu bezodkladne po písomnom požiadaní (e-mailom, faxom), najneskôr

do 3 pracovných dní od doručenia žiadosti. Kontroly vykonanej Prenajímateľom sa musí zúčastniť oprávnený/poverený zástupca Nájomcu.

5. Prenajímateľ je oprávnený, aby za účelom vykonania opráv mal počas doby nájmu prístup k/do predmetu nájmu bezodkladne po písomnom požiadaní (e-mailom, faxom), najneskôr do 3 pracovných dní od doručenia žiadosti Prenajímateľa Nájomcovi.
6. Prenajímateľ je oprávnený, aby za účelom obhliadky veci budúcim nájomcom (záujemcom o nájom), resp. budúcim kupujúcim (záujemcom o kúpu), mali tieto osoby počas doby nájmu prístup k/do predmetu nájmu bezodkladne po písomnom požiadaní (e-mailom), najneskôr do 3 pracovných dní od doručenia žiadosti Nájomcovi, a to v sprievode oprávneného zástupcu Prenajímateľa, avšak len po danej výpovedi, odstúpení od zmluvy alebo najviac tri (3) mesiace pred skončením doby nájmu dohodnutej touto zmluvou.
7. Prenajímateľ má nárok na zaplatenie nájomného aj počas obdobia vykonania opráv a údržby predmetu nájmu, ako aj vtedy, ak Nájomca predmet nájmu nevyužíva/dočasne nevyužíva z akéhokoľvek dôvodu, iba ak by sa zmluvné strany dohodli inak.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na uskladnenom majetku Nájomcu v predmete nájmu.

## **Článok VI**

### **Práva a povinnosti Nájomcu**

1. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške a spôsobom uvedeným v čl. IV tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu primerane povahe a hospodárskemu určeniu nehnuteľnosti a výlučne v súlade s účelom nájmu dohodnutým touto zmluvou, ktorým nedôjde k opotrebeniu predmetu nájmu nad obvyklú mieru a počas nájmu ho udržiavať v prevádzkyschopnom stave, vykonávaním bežnej údržby a drobných opráv na vlastné náklady. Za bežnú údržbu a drobné opravy sa považujú tie, ktorých zabezpečenie nepresiahne sumu 165,00 EUR (slovom jednostošesťdesiatpäť eur).
3. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, predmet nájmu neznehodnocovať nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné zmeny, prestavby alebo úpravy ani v minimálnom rozsahu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa na vykonanie konkrétnej stavebnej zmeny, prestavby alebo úpravy predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť s tým, že je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv, ako aj na udržiavanie veci. Ak tak neurobí, zodpovedá za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady veci, ktoré včas dohodnutým spôsobom Prenajímateľovi neoznámil.
6. Nájomca počas trvania tejto zmluvy vo vzťahu k predmetu nájmu na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa na ochranu životného prostredia, bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, civilnú obranu a požiaru ochranu, je povinný tieto právne predpisy dodržiavať a plnenie všetkých povinností z nich vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady.
7. Za škody vzniknuté porušením požiarnych, bezpečnostných, hygienických a ekologických predpisov a noriem vo vzťahu k predmetu nájmu, ktoré sú pričítateľné v dôsledku porušenia

svojich povinností Nájomcovi, zodpovedá počas nájmu v plnom rozsahu Nájomca a ich odstránenie sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady.

8. Nájomca je povinný okamžite prijať opatrenia na odvrátenie škôd, nebezpečenstva a ujmy na zdraví, živote a majetku a bezodkladne hlásiť Prenajímateľovi všetky prekážky, ktoré by mu znemožňovali plnenie podmienok tejto zmluvy. V prípade havárií alebo iných mimoriadnych udalostí je povinný nahlásiť vzniknutú situáciu nielen príslušnému orgánu štátnej správy, ale aj Prenajímateľovi za účelom zistenia príčin a dôsledkov havárie, a to najneskôr do 24 hodín od vzniku takejto udalosti a vyžiadať si účasť zodpovedného zástupcu Prenajímateľa pri vyšetrovaní.
9. V prípade vzniku škody na životnom prostredí v dôsledku porušenia povinností Nájomcom, je Nájomca povinný vo svojom mene a na svoje náklady odstrániť príčiny vzniknutého stavu, za ktoré je zodpovedný a dôsledne odstrániť všetky škody na životnom prostredí.
10. V prípade poškodenia predmetu nájmu, ktoré bolo počas doby nájmu spôsobené zavineným porušením povinností zo strany Nájomcu, sa Nájomca zaväzuje škody a vady na predmete nájmu odstrániť na vlastné náklady a ak to nie je možné a /alebo účelné, zaväzuje sa škodu, ktorá v tejto súvislosti Prenajímateľovi vznikne nahradiť v peniazoch, v cene platnej v čase vzniku škody.
11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za všetky osoby a majetok, ktorý sa v čase trvania nájmu nachádza v predmete nájmu a ktorý slúži účelu nájmu v zmysle tejto zmluvy. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu a majetku Prenajímateľa činnosťou Nájomcu, jeho zamestnancov alebo tretích osôb, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu na základe pokynov Nájomcu alebo s jeho vedomím.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. Pre prípad porušenia povinnosti Nájomcu uvedenej v prvej vete tohto bodu sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume dvojnásobku mesačného nájomného dohodnutého touto zmluvou za každý i začatý mesiac trvania zmluvného vzťahu Nájomcu s treťou osobou a Prenajímateľ je súčasne oprávnený okamžite od tejto zmluvy odstúpiť. Dojednaním o zmluvnej pokute podľa predchádzajúcej vety zostávajú nedotknuté nároky Prenajímateľa voči Nájomcovi na náhradu škody.
13. Nájomca je povinný uhradiť náklady spojené s opravou alebo údržbou predmetu nájmu, za ktoré podľa tejto zmluvy nezodpovedá Prenajímateľ v prípade, ak vznikla potreba opravy alebo údržby na predmete nájmu pri jeho užívaní Nájomcom alebo treťou osobou, ktorá je v akomkoľvek zmluvnom vzťahu s Nájomcom alebo bez zmluvného vzťahu.
14. V prípade, ak Nájomca poruší záväzky uvedené v tomto článku tejto zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený /aj kumulatívne/:
  - I. požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 1,5-násobku (jeden a pol) mesačného nájomného dohodnutého v tejto zmluve, s výnimkou bodu 12 tohto článku, v ktorom je výška zmluvnej pokuty dojednaná osobitne, pričom nároky na náhradu škody nie sú dojednaním o zmluvnej pokute dotknuté,
  - II. odstúpiť od zmluvy,
  - III. požadovať navrátenie do pôvodného stavu /*restitutio in integrum*/ na náklady Nájomcu, bez zbytočného odkladu.

## **Článok VII**

### **Odovzdanie a vrátenie predmetu nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu Prenajímateľom a jeho prevzatí Nájomcom spíšu preberací protokol, v ktorom okrem identifikačných údajov týkajúcich sa predmetu nájmu podľa listu vlastníctva a tejto zmluvy uvedú predovšetkým :

- a) pri odovzdaní Prenajímateľom do nájmu - popis stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi
  - b) pri vrátení Nájomcom z nájmu - popis stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho vrátenia Prenajímateľovi,
  - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
  - d) dátum a miesto vyhotovenia protokolu, meno, priezvisko, funkciu a podpisy k tomu poverených/splnomocnených zástupcov oboch zmluvných strán.
2. Preberací protokol pri odovzdaní do nájmu a vrátení z nájmu spíšu Prenajímateľ a Nájomca v dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých jeden (1) rovnopis dostane Prenajímateľ a jeden (1) Nájomca. Pri vrátení predmetu nájmu spíšu poverení/splnomocnení zástupcovia oboch zmluvných strán preberací protokol s rovnakými náležitosťami a v rovnakom počte vyhotovení ako je uvedené v bode 1 a 2 tohto článku tejto zmluvy, a to najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu.
  3. Pri skončení nájmu je Nájomca povinný najneskôr do 16,00 hod. v deň, keď nájom dohodnutý touto zmluvou končí, predmet nájmu vypratať. Pri nesplnení tejto povinnosti sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného za každý i začatý mesiac omeškania s vyprataním predmetu nájmu.

## **Článok VIII Skončenie nájmu**

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý v čl. III tejto zmluvy. Ustanovenie osobitného predpisu o obnove nájomnej zmluvy (§ 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka) sa nepoužije.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uplynutím doby nájmu dojednanej v čl. III zmluvy nájomný vzťah založený touto zmluvou môže skončiť tiež písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od tejto zmluvy alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.
3. Dohoda musí mať písomnú formu, musí byť podpísaná oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán a všetky vzájomné záväzky musia byť ku dňu ukončenia zmluvy dohodou vyrovnané, inak je dohoda neplatná.
4. Prenajímateľ i Nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu v súlade s § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zo zákonom ustanovených dôvodov. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak:
  - a) Nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
  - b) Nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
  - c) Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým v čl. II bode 3 tejto zmluvy,
  - d) Nájomca nezložil dohodnutú finančnú zábezpeku v lehote uvedenej v čl. IV bode 9 tejto zmluvy,
  - e) z ďalších dôvodov uvedených v tejto zmluve,
  - f) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba predmet nájmu vypratať,
  - g) Prenajímateľ predmet nájmu nevyhnutne potrebuje na plnenie svojich úloh uložených mu zákonom.

6. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak Prenajímateľ odovzdal Nájomcovi predmet nájmu vymedzený v čl. II bode 1 tejto zmluvy v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
7. Odstúpením od zmluvy sa zmluva neruší od počiatku. Účinky okamžitého odstúpenia od zmluvy podľa bodu 5 a 6 tohto článku nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
8. Nájomný vzťah ďalej zaniká:
  - a) zánikom predmetu nájmu,
  - b) zánikom právnickej osoby, ak je Nájomcom právnická osoba.
  - c) výpoveďou zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu; v takom prípade je výpovedná lehota tri (3) mesiace a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

## **Článok IX**

### **Doručovanie písomností**

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti poštou na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane do podateľne, ak medzi zmluvnými stranami nebola písomne neskôr oznámená iná adresa na doručovanie.
2. Pokiaľ si adresát, ktorému je písomnosť určená z akéhokoľvek dôvodu písomnosť neprevezme, považuje sa táto za doručенú v deň, keď pošta zásielku odosielateľovi vráti späť ako nedoručiteľnú zásielku, a to bez ohľadu na dôvod, pre ktorý sa ju nepodarilo doručiť.

## **Článok X**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Zverejnenie zmluvy v Centrálnom registri zmlúv zabezpečí Prenajímateľ a Nájomcu o jej zverejnení bezodkladne upovedomí e-mailom na e-mailovú adresu Nájomcu [sekretariat@imuna.sk](mailto:sekretariat@imuna.sk) a [stefan.chomjak@imuna.sk](mailto:stefan.chomjak@imuna.sk).
2. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje súhlas so zverejnením zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
3. K zmene dohodnutých ustanovení tejto zmluvy môže dôjsť len po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, podpísaných štatutárnym orgánom obidvoch zmluvných strán alebo osobou oprávnenou k tomuto úkonu, inak je zmena alebo doplnenie neplatné.
4. Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona o správe majetku štátu, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ďalšími súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
5. Prenajímateľ a Nájomca sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa ich identifikačných údajov (názov, obchodné meno, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.)

najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa, kedy táto zmena nastala. Takéto zmeny sa nebudú považovať za zmeny vyžadujúce si uzavretie dodatku k tejto zmluve.

6. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
7. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo nezverejňovať podpis/signatúru štatutárneho orgánu nakoľko ju považuje za skutočnosť dôverného charakteru.
9. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať a dodržiavať ustanovenie predchádzajúceho bodu.
10. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých štyri (4) vyhotovenia dostane Prenajímateľ, jedno (1) Nájomca a jedno (1) vyhotovenie Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
11. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
  - Príloha č. 1 – označenie predmetu nájmu,
  - Príloha č. 2 – katastrálna mapa z katastrálneho portálu,
  - Príloha č. 3 – list vlastníctva č. 1085 z katastrálneho portálu.
12. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave, dňa

V ..... dňa

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....  
JUDr. Kajetán Kičura  
predseda

.....  
Ing. Juraj Kamarás  
predseda predstavenstva  
a generálny riaditeľ

.....  
MVDr. Peter Schvalb  
člen predstavenstva