

ZMLUVA O NÁJME

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

I. Prenajímateľ:

Obchodné meno:	Elfa Pharm s. r. o.
Právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným
IČO:	47 242 655
DIČ:	202 362 3547
IČ DPH:	SK 202 362 3547
Adresa sídla:	Malinovského 1252/36 915 01 Nové Mesto nad Váhom
Zapísaný:	v obch. registri Okresného súdu Trenčín oddiel: Sro, vložka č.: 30486/R
Zastúpený:	Oľena Mishyna, konateľ
Bankové spojenie:	číslo účtu L
Telefonický kontakt:	
Emailová adresa:	

(ďalej len „Prenajímateľ“)

II. Nájomca:

Názov:	Úrad pre správu zaisteného majetku
Právna forma:	Právnická osoba zriadená zákonom č. 312/2020 z. z. o výkone rozhodnutí o zaistení majetku a správe zaisteného majetku a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zapísaná v Registri právnických osôb, podnikateľov a orgánov verejnej moci, registračné číslo 11269/2022
IČO:	53 803 175
DIČ:	2121495596
IČ DPH:	SK2121495596
Adresa sídla:	Námestie slobody 2906/12 810 05 Bratislava
Zastúpený:	Mgr. Ján Kmeť, PhD., riaditeľ
Bankové spojenie:	číslo účtu L
Telefonický kontakt:	
Emailová adresa:	

(ďalej len „Nájomca“)

(účastníci tejto Zmluvy: Prenajímateľ a Nájomca
ďalej spoločne aj len „Zmluvné strany“)

článok I. Úvodné ustanovenia

1. Účelom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán vyplývajúcich zo záväzku Prenajímateľa prenechať do dočasného odplatného užívania Nájomcovi Predmet nájmu.
2. Výklad pojmov:
 - a) „Zmluva“: táto Zmluva, vrátane všetkých jej príloh a dodatkov.
 - b) „Areál“: stavby a pozemky prenajímateľa nachádzajúce sa na rohu ulíc [] stavebne uzatvoreného, prístupného cez vrátnicu na ulici [] spolu so všetkým príslušenstvom a súčasťami, vrátane súvisiacich technických objektov, vedení inžinierskych sietí a spevnených plôch, osobitne parkovacích plôch, chodníkov, príjazdových, obslužných a vnútro areálových komunikácií, v údajoch katastra nehnuteľností evidovaného na liste vlastníctva č. [] pre katastrálne územie Nové Mesto nad Váhom (Príloha č. 1 tejto Zmluvy);
 - c) „Predmet nájmu“: prenajaté časti Nebytového priestoru 1, Nebytového priestoru 2 a Pozemku (článok II. ods. 2. písm. a) až písm. c) tejto Zmluvy, Príloha č. 2 tejto Zmluvy);
 - d) „Plocha“: výmera plochy Predmetu nájmu (článok II. ods. 2. písm. a) až písm. c) tejto Zmluvy, článok II. ods. 3. tejto Zmluvy) vyjadrená v metroch štvorcových (m²);
 - e) „Doba nájmu“: obdobie trvania nájmu v dojednanom časovom rozpätí (článok V. ods. 1. tejto Zmluvy) s možnosťou jeho predĺženia (článok X. ods. 3. tejto Zmluvy);
 - f) „Nájomné“: odplata pre Prenajímateľa za užívanie Predmetu nájmu Nájomcom (článok III. ods. 4. tejto Zmluvy, článok VIII. tejto Zmluvy);
 - g) „Cena za služby“: náklady za služby poskytované Nájomcovi v priamej súvislosti s užívaním Predmetom nájmu (článok III. ods. 5. tejto Zmluvy, článok IX. tejto Zmluvy);

článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Areálu. Výpis z listu vlastníctva č. [] pre okres Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, katastrálne územie Nové Mesto nad Váhom (číslo kraja [] číslo okresu [] , číslo katastrálneho územia []), nie nevyhnutne použiteľný na právne úkony, tzn. aj len v informatívnej elektronickej podobe z internetu, platný ku dňu podpisu tejto Zmluvy, je Prílohou č. 1 tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ týmto prenecháva Nájomcovi do dočasného odplatného užívania nasledovné časti Areálu:
 - a) stavba: iná budova "provizórny sklad", bez súpisného čísla, postavená na pozemku: parcela registra "C", parcelné číslo [] , druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 495 m² (intravilán)
(ďalej len „Nebytový priestor 1“);
Prenajímateľ týmto prenecháva Nájomcovi do dočasného odplatného užívania Nebytový priestor 1 o Ploche 450 m²;
 - b) stavba: iná budova "VOS", bez súpisného čísla, postavená na pozemku: parcela registra "C", parcelné číslo [] , druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 655 m² (intravilán)
(ďalej len „Nebytový priestor 2“);
Prenajímateľ týmto prenecháva Nájomcovi do dočasného odplatného užívania časť Nebytového priestoru 2 o Ploche 507 m²;

- c) **pozemok: parcela** registra "C", parcelné číslo . , druh pozemku: **zastavaná plocha a nádvorie (dvor)**, výmera **18603 m²** (intravilán)

(ďalej len „**Pozemok**“);

Prenajímateľ týmto prenecháva Nájomcovi do dočasného odplatného užívania časť **Pozemku o Ploche 1.226,7 m²**, ktoré budú riadne oddelené od zvyšnej plochy, tak ako je to vyznačené v Prílohe č. 2.

(prenajaté časti Nebytového priestoru 1, Nebytového priestoru 2 a Pozemku ďalej spoločne len „**Predmet nájmu**“).

Situačný (pôdorysný) plán Nebytového priestoru 1, Nebytového priestoru 2 a Pozemku s vyznačením ich prenajatých častí, **fzn. Plochy Predmetu nájmu je Prílohou č. 2** tejto Zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že na účel tejto Zmluvy budú mať zato, že **Plocha je celkom 2183,7 m²**, pričom Plocha zahŕňa aj miesta (plochy), pod ktorými sa nachádzajú stavebné časti ako šachty, stĺpy, nosné prvky, technické zariadenia, vnútorné deliace priečky apod.

Článok III.

Podmienky a účel nájmu

1. Prenajímateľ na podklade tejto Zmluvy prenajíma Predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca na podklade tejto Zmluvy Predmet nájmu od Prenajímateľa do nájmu preberá, pričom sa Nájomca zaväzuje Predmet nájmu užívať v súlade s podmienkami dojednanými v obsahu tejto Zmluvy, najmä v stanovenej výške a lehote splatnosti platieí Prenajímateľovi Nájomné a ostatné úhrady a plnenia.

Zmluvné strany sa zaväzujú plniť riadne a včas všetky povinnosti dojednané v obsahu tejto Zmluvy, ako aj povinnosti, ktoré im v súvislosti s plnením tejto Zmluvy vyplynú zo všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.

2. Prenajímateľ prenajíma Predmet nájmu Nájomcovi **na účel jeho využitia pre garážovanie (uskladnenie), dlhodobé či krátkodobé parkovanie motorových vozidiel, uskladnenie iných hnutelných vecí v správe Nájomcu** a na činnosti, ktoré sú v súlade so stavebno-technickým určením Predmetu nájmu.

Nájomca nie je oprávnený užívať Predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa na žiadny iný účel.

3. Nájomca nie je oprávnený zriaďovať na adrese Nebytového priestoru 1 ani Nebytového priestoru 2 svoje sídlo, prevádzku, pobočku, administratívnu zložku, vrátane akéhokoľvek zápisu ich adresy do príslušných verejných registrov či iných registrov, zoznamov alebo úradných evidencií.

4. **Nájomca je povinný** za užívanie Predmetu nájmu **platiť** Prenajímateľovi **Nájomné** vo výške:

a)	za Nebytový priestor 1:	3,50 EUR/m ² /mesiac,
	t.j. vzhľadom na Plochu	celkom 1.575,00 EUR mesačne;
b)	za Nebytový priestor 2:	3,50 EUR/m ² /mesiac,
	t.j. vzhľadom na Plochu	celkom 1774,50 EUR mesačne;
c)	za Pozemok:	1,20 EUR/m ² /mesiac,
	t.j. vzhľadom na Plochu	celkom 1.472,04 EUR mesačne,

tzn. **spolu** vo výške **4.821,54 EUR** (slovom: štyritisícosemstodvadsaťjeden eur 54/100 eurocentov) za Predmet nájmu **bez dane z pridanej hodnoty** (ďalej len „**DPH**“) mesačne + **964,31 EUR DPH** (slovom: deväťstošesťdesiatštyri eur 31/100 eurocentov).

5. Nájomca sa zaväzuje počnúc od prevzatia Predmetu nájmu každý štvrtok uhrádzať Prenajímateľovi platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, a to dodávky elektrickej energie, vodné-stočné a dodávky plynu. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie Služieb spojených s užívaním Predmetu na základe reálnej spotreby zistennej odpočtu z meračov odobratej elektrickej energie, plynu a vody, ktoré bude vykonané po skončení príslušného kvartálu a bude prepočítaná v súlade s jednotkovými cenami za elektrickú energiu, plyn a vodné-stočné. Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi faktúru za Služby spojené s užívaním predmetu nájmu a to vždy po skončení príslušného kalendárneho štvrťroku; a to do 15.dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom sa skončil príslušný štvrtok. Faktúra je splatná 30 dní od jej vystavenia.
6. Zmluvné strany sa dohodli na **Dobe nájmu** v trvaní **dvadsaťštyri(24) mesiacov od 15. júna 2023** v súlade s dojednaniami v článku V. tejto Zmluvy s možnosťou opcie v trvaní ďalších 24 mesiacov.
7. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného alebo úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu na základe tejto Zmluvy je Nájomca povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania.
8. Predmet nájmu je v areáli Prenajímateľa, ktorý je zabezpečený bezpečnostným a kamerovým systémom. Nájomca sa zaväzuje vstupovať do predmetu nájmu výlučne v pracovných dňoch v dobe od 6 hod do 18 hod. Prenajímateľ sprístupní Predmet nájmu a umožní vstup zamestnancom a iným povereným osobám Nájomcu aj mimo pracovných dní, t.j počas dní pracovného pokoja, štátnych sviatkov a pod., na základe písomnej žiadosti Nájomcu doručenej Prenajímateľovi minimálne 2 pracovné dni vopred s uvedením času a dátumu, kedy Nájomca požaduje Predmet prenájmu sprístupniť mimo bežného pracovného času počas pracovných dní uvedenom v tomto bode.
9. Pokiaľ v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené inak, všetky finančné povinnosti, ktoré Nájomcovi zo Zmluvy vyplývajú, sú vyjadrené **vrátane DPH**, a to v sadzbe platnej ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy; pri zmene sadzby DPH bude aplikovaná DPH v sadzbe v zmysle aktuálne platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

Článok IV. Vyhlásenia Prenajímateľa

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že k Nebytovému priestoru 1, k Nebytovému priestoru 2 ani k Pozemku sa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné, príp. iné práva k cudzej veci, nájomné práva, alebo akékoľvek iné práva tretích osôb, ktoré by vylučovali alebo negatívnym spôsobom obmedzovali Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu dojednaným spôsobom podľa tejto Zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že zostávajúce časti Areálu, ktoré nie sú zahrnuté do Predmetu nájmu, sú predmetom osobitných vlastníckych alebo iných záväzkovo-právnych, najmä nájomných vzťahov, zmluvných alebo zákonných vecných bremien alebo povinností. Pre vylúčenie pochybností, toto vyhlásenie sa nevzťahuje ani na práva resp. obmedzenia vyplývajúce z aplikovateľných všeobecne záväzných právnych predpisov verejného práva (napr. právna úprava civilnej ochrany obyvateľstva, ochrana životného prostredia, sieťové odvetvia, ochrana pred požiarom apod.). Prenajímateľ je povinný zabezpečiť stav uvedený v tomto odseku počas celej Doby nájmu, t.j. počas trvania nájmu je povinný zdržať sa akéhokoľvek úkonu, v dôsledku ktorého by k Predmetu nájmu vznikli práva podľa prvej vety tohto odseku.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po uzatvorení tejto Zmluvy bude informovať Nájomcu 2 mesiace vopred, a to písomným oznámením, že dôjde k zmene vlastníckeho práva k Nebytovému priestoru 1, k Nebytovému priestoru 2 k Pozemku alebo k akejkoľvek ich časti, a to či už jednotlivito alebo spoločne, či v akejkoľvek percentuálnej časti. Taktiež sa

Prenajímateľ zaväzuje 2 mesiace vopred formou písomného oznámenia informovať Nájomcu o tom, že Nebytový priestor 1, Nebytový priestor 2 či Pozemok alebo akejkoľvek ich časť bude založená alebo inak zaťažená.

Súhlas Nájomcu podľa prvej vety tohto odseku sa nevyžaduje na vznik, zmenu alebo zrušenie záložného práva v prospech financujúcej banky Prenajímateľa:

alebo pre prípad zaťaženia vecnými bremenami neobmedzujúcimi Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu v zmysle tejto Zmluvy.

3. Každá Zmluvná strana vyhlasuje, že uzatvorením tejto Zmluvy nedošlo ani nedôjde k porušeniu akéhokoľvek právneho predpisu, rozhodnutia alebo príkazu súdneho, správneho alebo iného orgánu, ani k porušeniu akýchkoľvek zmlúv a dohôd, ktorými je Zmluvná strana viazaná, čo by znamenalo vylúčenie alebo obmedzenie Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu v zmysle tejto Zmluvy alebo Prenajímateľa v prijímaní finančných plnení od Nájomcu predpokladaných v obsahu tejto Zmluvy.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že na jeho majetok nebol vyhlásený konkurz, nie je v reštrukturalizácii, nie je v likvidácii, ani nebolo proti nemu zastavené konkurzné konanie pre nedostatok majetku, alebo zrušený konkurz pre nedostatok majetku.
5. Prenajímateľ vyhlasuje, že nemá vedomosť o tom, že by bol vedený akýkoľvek súdny spor, správne, exekučné či daňové konanie ohľadom Nebytového priestoru 1, Nebytového priestoru 2 či Pozemku alebo akejkoľvek ich časti, výsledok ktorého by znamenal vylúčenie alebo obmedzenie Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu v zmysle tejto Zmluvy.
6. Prenajímateľ vyhlasuje, že v čase uzatvorenia tejto Zmluvy je podaný zápis do Registra partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, a že tento zápis bude udržiavať počas celej Doby nájmu, resp. po celý čas trvania tejto Zmluvy, až do splnenia všetkých záväzkov z nej vyplývajúcich.
7. Prenajímateľ je povinný bezodkladne písomne informovať Nájomcu o začatí a ukončení akéhokoľvek súdneho, exekučného, konkurzného alebo správneho konania týkajúceho sa Nebytového priestoru 1, Nebytového priestoru 2 či Pozemku, o ktorom sa Prenajímateľ dozvie (to sa netýka konaní súvisiacich s nájomnými vzťahmi s ostatnými nájomcami Areálu, výsledok ktorých by neznamenal vylúčenie alebo obmedzenie Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu v zmysle tejto Zmluvy), ako aj o vstupe Prenajímateľa do likvidácie a jej ukončení.
8. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu spĺňa všetky požiadavky vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej ochrany obyvateľstva a na úseku ochrany pred požiarom, účelu využitia nájomcu a pri odovzdaní Predmetu nájmu (pri podpise Preberacieho protokolu podľa článku VI. ods. 2. tejto Zmluvy) odovzdá Nájomcovi všetky doklady a dokumentáciu nevyhnutnú pre plnenie povinností Nájomcu v zmysle článku X. ods. 2. tejto Zmluvy.
9. Prenajímateľ vyhlasuje, že ku dňu uzavretia tejto Zmluvy nemá vedomosť o existencii takej okolnosti, ktorá by spôsobovala neplatnosť, nepravdivosť, nepresnosť, neúplnosť alebo zavádzajúci obsah ktoréhokoľvek jeho vyhlásenia v obsahu tohto článku Zmluvy. Prenajímateľ si je vedomý, že Nájomca uzatvára túto Zmluvu v dobrej viere, že každé z vyhlásení Prenajímateľa v obsahu tohto článku Zmluvy je ku dňu uzavretia tejto Zmluvy platné, pravdivé, presné, úplné a nemá zavádzajúci obsah.

článok V. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa v obsahu článku III. ods. 6. tejto Zmluvy dohodli na **Dobe nájmu v trvaní od 15. júna 2023 do 14. júna 2025 s opciou na 24 mesiacov.**
2. V prípade, ak k odovzdaniu a prevzatíu Predmetu nájmu alebo jeho časti v súlade s dojednaniami v článku VI. tejto Zmluvy dôjde neskôr než v termíne podľa odseku 1. tohto článku Zmluvy, **nájom začína až v deň odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu uvedený v Preberacom protokole.** V takom prípade má Prenajímateľ nárok na Nájomné a na ostatné úhrady a plnenia až za kalendárny mesiac, v ktorom došlo k odovzdaniu a prevzatíu Predmetu nájmu, a to vo výške pomerne k počtu dní, po ktoré nájom v danom mesiaci trval. Pre vylúčenie pochybností, príp. neskoršie odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu nemá vplyv na deň skončenia nájmu v termíne podľa odseku 1. tohto článku Zmluvy.

článok VI. Odovzdanie Predmetu nájmu

1. Prenajímateľ je povinný **odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel** podľa článku III. ods. 2. tejto Zmluvy, bez právnych a faktických väd, a to **v deň začatia Doby nájmu** podľa článku V. ods. 1. tejto Zmluvy.
2. Pri odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi vyhotovia Zmluvné strany Preberací protokol, v ktorom bude opísaný stav Predmetu nájmu, a spíšu stav meračov spotreby elektrickej energie osadených na Predmete nájmu (ďalej len „**Preberací protokol**“).
3. Ak sú splnené podmienky na odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu, ale Nájomca napriek tomu neposkytne Prenajímateľovi súčinnosť, Predmet nájmu bezdôvodne neprevezme, alebo nepodpíše Preberací protokol, Prenajímateľ má nárok na Nájomné a ostatné úhrady a plnenia i za obdobie odkedy boli podmienky na odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu splnené; zmluvné strany sa dohodli, že prevzatie a odovzdanie Predmetu nájmu je dohodnuté na 15. 06. 2023 o 11.hod za prítomnosti oboch zmluvných strán. Zmluvné strany sú oprávnené dohodnúť si skorší termín prevzatia a odovzdania Predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný najneskôr v posledný deň Nájmu alebo najneskôr v posledný deň určený na vypratanie odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi na základe preberacieho protokolu, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami. Predmet nájmu musí byť v stave v akom ho Nájomca prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebenie. Nájomca musí minimálne 5 dní pred plánovaným odovzdaním Predmetu nájmu informovať Prenajímateľa o dátume a čase odovzdania Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že pre vylúčenie pochybností sa Predmet nájmu považuje za odovzdaný Prenajímateľovi až momentom podpísania preberacieho protokolu podľa tohto bodu.

článok VII. Zmeny Predmetu nájmu

1. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek následné stavebné či technologické úpravy, zhodnotenia alebo iné zmeny Predmetu nájmu (ďalej len „**Zmeny**“) len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

Článok VIII. Nájomné

1. Zmluvné strany sa v obsahu článku III. ods. 4. tejto Zmluvy dohodli na Nájomnom, pričom Nájomca je Nájomné povinný platiť na bankový účet Prenajímateľa v záhlaví tejto Zmluvy, a to mesačne vopred na základe faktúry (od tretieho kalendárneho mesiaca Doby nájmu), doručenej Prenajímateľom, s uvedením príslušného variabilného symbolu, s lehotou splatnosti tridsať (30) dní odo dňa vystavenia faktúry Nájomcovi. Prenajímateľ faktúru vystaví najskôr do piatich dní od začiatku predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Za prvý (1.) kalendárny mesiac Doby nájmu je Prenajímateľ oprávnený vystaviť faktúru až po podpísaní Preberacieho protokolu. Za (2.) kalendárny mesiac Doby nájmu je Prenajímateľ oprávnený vystaviť faktúru do konca júna 2023. Za tretí (3.) kalendárny mesiac Doby nájmu je Prenajímateľ oprávnený vystaviť faktúru do 5. júla 2023.
2. Faktúry v zmysle odseku 1. tohto článku Zmluvy musia obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu v zmysle zákona č. 431/2022 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. Za správne vyhotovenie faktúry zodpovedá Prenajímateľ. Ak faktúra nebude obsahovať náležitosti daňového dokladu, bude obsahovať vady v písaní alebo počítaní či iné zrejme nesprávnosti, je Nájomca oprávnený faktúru v lehote splatnosti vrátiť Prenajímateľovi na doplnenie alebo prepracovanie s uvedením nedostatkov, pričom dňom doručenia doplnenej alebo prepracovanej faktúry Nájomcovi začne plynúť nová tridsať (30) dňová lehota splatnosti.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že **Nájomné podlieha indexácii, t.j.:**
Nájomné podľa článku III. ods. 4. tejto Zmluvy, resp. Nájomné v nasledujúcich kalendárnych rokoch zvýšené podľa tohto odseku, bude každoročne do skončenia nájmu (a to i pri predĺžení Doby nájmu v zmysle článku X. ods. 3. tejto Zmluvy) vždy k 1. januáru príslušného kalendárneho roka zvýšené, a to o **percento (%) priemernej ročnej inflácie** meranej HICP (harmonizovaná metóda EÚ) v Slovenskej republike **za kalendárny rok, ktorý o dva (2) roky predchádza roku, pre ktorý sa zvýšenie Nájomného vykonáva**, zverejnenej štatistickým úradom Slovenskej republiky.
Základom je výška mesačného Nájomného platného pre kalendárny rok, ktorý predchádza roku, v ktorom sa vykonáva indexácia; **prvé zvýšenie Nájomného sa vykoná k 1. januáru roka 2025** (pre vylúčenie pochybností, napr. Nájomné na rok 2025 sa určí tak, že k mesačnému Nájomnému podľa článku III. ods. 4. tejto Zmluvy sa pripočíta suma vo výške percenta /miery/ inflácie za rok 2023 z mesačného Nájomného podľa článku III. ods. 4. tejto Zmluvy).

Takto určené Nájomné je Nájomca povinný **platiť vždy od 1. januára nasledujúceho kalendárneho roka do konca daného kalendárneho roka**. Prenajímateľ vždy každoročne **najneskôr do 30. júna** Nájomcovi doručí **písomné oznámenie**, v ktorom uvedie mieru inflácie a výšku Nájomného zvýšeného podľa tohto odseku od 1. januára nasledujúceho kalendárneho roka. Ak Prenajímateľ povinnosť v predchádzajúcej vete tohto odseku nespĺní, k zvýšeniu Nájomného od 1. januára nasledujúceho kalendárneho roka nedôjde.

V prípade vzniku sporu ohľadne výšky zvýšeného Nájomného sa Zmluvné strany zaväzujú v dobrej viere rokovať tak, aby bol zachovaný zmysel a účel zvýšenia podľa tohto odseku.
4. Nájomca má nárok na pomernú **zľavu z Nájomného**, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že si Prenajímateľ neplní povinnosti uvedené v tejto Zmluve alebo v zákone. **Pre vylúčenie pochybností takéto právo Nájomca nemá, ak nemožnosť užívať Predmet nájmu bola celkom alebo len z časti spôsobená na strane Nájomcu alebo tretími osobami, ktoré s Nájomcom spolupracujú.** Nájomca nie je povinný platiť Nájomné, pokiaľ pre vady Predmetu nájmu, ktoré nespôsobil ani nebol zodpovedný za ich odstránenie, nemohol Predmet nájmu užívať na dohodnutý účel. Pre

vylúčenie pochybností, právo Nájomcu na pomernú zľavu z Nájomného, resp. zbavenie sa zodpovednosti platiť Nájomné sa uplatní aj (i) v prípade nesplnenia povinností Prenajímateľa zabezpečiť Nájomcovi vstup a vjazd na Predmet nájmu; (ii) v prípade nesplnenia povinností Prenajímateľa udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie; (iii) v prípade ak Nájomca nemôže užívať Predmet nájmu alebo jeho časť v dôsledku realizácie Zmien zo strany Prenajímateľa. O uplatnení nároku podľa tohto odseku upovedomí Nájomca Prenajímateľa doručením písomného oznámenia najneskôr šesťdesiat (60) dní od vzniku nároku, inak zaniká.

článok IX. Cena za služby

1. Zmluvné strany sa v obsahu článku III. ods. 5. tejto Zmluvy dohodli na **Cene za služby**, pričom Cena za služby pozostáva z ceny nákladov **elektrickej energie** Nájomcom spotrebovanej v priamej súvislosti s užívaním Predmetu nájmu. Spôsob fakturácie a úhrad je uvedený v článku III. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi náhľadnúť do príslušných podkladov na účel overenia správnosti vyúčtovania, **a to na základe písomnej žiadosti Nájomcu.**
4. Na účel vyúčtovania podľa odseku 3. tohto článku Zmluvy je Prenajímateľ povinný vykonať odpočet stavu meračov spotreby elektrickej energie osadených na Predmete nájmu za prítomnosti povereného zástupcu Nájomcu. Čas a miesto odpočtu je Prenajímateľ povinný Nájomcovi oznámiť najmenej dva (2) pracovné dni vopred.

článok X. Práva a povinnosti

1. **Prenajímateľ sa zaväzuje:**
 - a) za súčinnosti zo strany Nájomcu udržiavať na vlastné náklady Predmet nájmu, Nebytový priestor 1, Nebytový priestor 2 a Pozemok, ich časti a zariadenia, v stave spôsobilom na dohodnutý účel podľa článku III. ods. 2. tejto Zmluvy, bez právnych a faktických väd;
 - b) zabezpečiť Nájomcovi riadne a nerušené užívanie Predmetu nájmu;
 - c) zabezpečovať Nájomcovi stabilné pripojenie a dodávku elektrickej energie na Predmet nájmu;
 - d) pri podpise Preberacieho protokolu odovzdať Nájomcovi kľúče od Predmetu nájmu, tzn. od príslušného vchodu do Nebytového priestoru 1 a do Nebytového priestoru 2, ako aj od všetkých uzamykateľných priestorov v Areáli zahrnutých do Predmetu nájmu; pritom Nájomca je oprávnený vymeniť zámky len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa a na vlastné náklady. Jedno vyhotovenie kľúču od každého uzamykateľného priestoru je Nájomca povinný vydať Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu po jeho výmene. Tieto kľúče budú zapečatené v obálke;
 - e) **vybaviť Predmet nájmu kamerovým systémom, ktorý bude prístupný Nájomcovi a bude fungovať 24 hodín denne, 7 dní v týždni, pričom záznam z kamier bude uchovávaný po dobu 10 dní. Prenajímateľ dá Nájomcovi prístupové heslá a kódy, tak aby mal prístup ku kamerovým systémom popísaným v tomto písme. Prenajímateľ je vlastníkom tohto kamerového systému, je zároveň aj prevádzkovateľom kamerového systému, zodpovedá za plnenie povinností prevádzkovateľa kamerového systému v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej len „Nariadenie GDPR“),. zodpovedá za**

vykonávanie akýchkoľvek servisných alebo iných zásahov. V prípade, ak by došlo k prerušeniu prevádzky, poruche alebo inému znefunkčneniu kamerového systému, je Nájomca povinný bezodkladne informovať Prenajímateľa. Každá zmluvná strana je prevádzkovateľom v zmysle nariadenia 2016/679 a to v rozsahu záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy. Ak prenajímateľ v prípade incidentu poskytne časť výstupov nájomcovi, zmluvné strany vyhlasujú, že sa zaväzujú spracúvať osobné údaje v súlade s touto dohodou na dohodnutý účel spracúvania a v súlade s predpismi o ochrane osobných údajov. Zmluvné strany sa zaväzujú, že tak ako spoločne, tak aj jednotlivo budú dbať pri spracúvaní osobných údajov na dodržiavanie nariadenia 2016/679 a zákona č. 18/2018 Z. z. a plnení povinností, ktoré im vyplývajú pri spracúvaní osobných údajov na účely podľa tejto zmluvy.

- f) vykonávať na vlastné náklady úkony pravidelnej údržby Predmetu nájmu, vrátane predpísaných technických prehliadok a revízií v lehotách vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, inak v čase potrebnom na zabezpečenie náležitej starostlivosti o Predmet nájmu;
- g) zabezpečiť a po celú Dobu nájmu udržiavať poistenie Predmetu nájmu pre prípad jeho poškodenia alebo zničenia, vrátane poistenia pred živelnými udalosťami, a to za podmienok týkajúcich sa rozsahu poistenia a výluk, výšky poistného krytia, spoluúčasti poisteného a postupu pri uplatnení nároku na poistné plnenie, ktoré nebudú nevýhodnejšie než obvyklý štandard na trhu; pred odovzdaním Predmetu nájmu Nájomcovi a kedykoľvek o to Nájomca požiadá, Prenajímateľ bez zbytočného odkladu predloží Nájomcovi rovnopis písomného potvrdenia poisťovateľa o platnom poistení, ako aj samotnú poistnú zmluvu, vrátane všetkých jej zmien a dodatkov;
- h) pri vykonávaní stavebných prác či iných činností väčšieho rozsahu v okolí Predmetu nájmu, resp. v Areáli, počínať si tak, aby Nájomca mohol Predmet nájmu nerušene užívať a nebol pri tom obmedzovaný nad rámec vyplývajúci z tejto Zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov; v prípade, ak takú činnosť nebude realizovať priamo Prenajímateľ, zaväzuje sa Prenajímateľ uskutočniť všetky úkony, ktoré je od neho možné spravodlivo požadovať tak, aby Nájomca mohol Predmet nájmu nerušene užívať a nebol pri tom obmedzovaný nad rámec vyplývajúci z tejto Zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov;
- i) na Predmete nájmu zabezpečiť počas celej Doby nájmu a na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť plnenie všetkých požiadaviek vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti ochrany pred požiarmi.

Ak by Prenajímateľ nesplnil niektorú z povinností v zmysle písm. a), písm. c), písm. d), alebo písm. g) tohto odseku, je Nájomca oprávnený vykonať úkony v zmysle uvedených ustanovení (tzn. odstránenie väd, údržba, opravy, zabezpečenie prehliadok a revízií) sám, a to na náklady Prenajímateľa, ak Prenajímateľ nezabezpečí splnenie daných povinností ani v primeranej dodatočnej lehote určenej Nájomcom v obsahu písomnej výzvy doručenej Prenajímateľovi.

2. Nájomca sa zaväzuje:

- a) užívať Predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto Zmluve;
- b) bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potreby údržby a opráv Predmetu nájmu, ktoré má vykonať Prenajímateľ a na ten účel mu poskytnúť nevyhnutnú súčinnosť, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla;
- c) vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu Predmetu nájmu (za ktoré sa považujú opravy a údržba, pri ktorých náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu sumu 300,00 EUR bez DPH) a vykonávať revízie, odborné prehliadky a technické skúšky zariadení vnesených na Predmet nájmu Nájomcom; počas celej Doby nájmu udržiavať Predmet nájmu čistý a esteticky upravený;
- d) umožniť po predchádzajúcom oznámení vstup Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe na Predmet nájmu za účelom kontroly užívania Predmetu

nájmu, ako aj za účelom zabezpečovania plnenia povinností Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy, a to za prítomnosti povereného zástupcu Nájomcu, pričom oznámenie je Prenajímateľ povinný doručiť Nájomcovi najmenej päť (5) pracovných dní vopred. V prípade bezprostredne hroziacej ujmy na živote alebo na zdraví, alebo ak hrozí Predmetu nájmu alebo Nebytovému priestoru 1 či Nebytovému priestoru 2 škoda veľkého rozsahu, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť na Predmet nájmu za predpokladu, že túto potrebu Nájomcovi oznámil a ten bez zbytočného odkladu nezabezpečil, aby k vstupu mohlo dôjsť za prítomnosti povereného zástupcu Nájomcu;

- e) na Predmete nájmu zabezpečiť počas celej Doby nájmu a na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť plnenie všetkých požiadaviek vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, a Prenajímateľovi z dôvodu porušenia týchto povinností Nájomcu nevznikajú žiadne záväzky; na žiadosť je Nájomca povinný Prenajímateľovi preukázať plnenie uvedených povinností;
- f) svojím konaním alebo nekonaním nebrániť, neobmedzovať ani žiadnym iným spôsobom nerušiť a neobťažovať Prenajímateľa alebo ostatných nájomcov či užívateľov Areálu v ich dovolených činnostiach;
- g) neumiestňovať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa na Predmete nájmu ani v Areáli žiadne informačné tabule, nápisy, označenia, symboly, vývesné štíty, reklamné predmety, smerovníky, odkazové značky ani iné predmety podobného charakteru a účelu;
- h) nerealizovať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa žiadne zmeny Predmetu nájmu, vrátane jeho vybavenia;
- i) neprenechať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa Predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe.

3. Nájomca má **právo uplatniť si opciu**, ktorej predmetom je **predĺženie Doby nájmu (článok V. ods. 1. tejto Zmluvy) o ďalších dvadsaťštyri (24) mesiacov**, a to za rovnakých podmienok, ako sú dojednané v tejto Zmluve.

Opciu si Nájomca uplatní **doručením písomného oznámenia Prenajímateľovi najmenej šesť (6) mesiacov pred skončením Doby nájmu**. Uplatnením opcie sa Doba nájmu predlžuje bez ďalšieho, tzn. aj bez nutnosti spisania dodatku k tejto Zmluve.

4. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ nezodpovedá za poistenie vnesených vecí do predmetu nájmu. Pre vylúčenie pochybností, prenajímateľ nezodpovedá za vnesené, uložené alebo inak uskladnené veci.

článok XI.

Sankcie

1. V prípade, že Prenajímateľ **poruší akúkoľvek z povinností upravených v tejto Zmluve**, má Nájomca voči nemu právo na uplatnenie **zmluvnej pokuty** vo výške **0,05 % z celkovej sumy mesačného nájmu za každý začatý deň** trvania porušenia danej konkrétnej povinnosti.
2. Zmluvná pokuta podľa odseku 1. tejto Zmluvy je **splatná do tridsiatich (30) dní od jej vyčíslenia a doručenia výzvy na jej úhradu Prenajímateľovi**.

článok XII.

Skončenie nájmu

1. **Okrem uplynutia dohodnutej Doby nájmu (článok V. ods. 1. tejto Zmluvy) zaniká nájom podľa tejto Zmluvy:**

- a) vzájomnou **dohodou** Zmluvných strán;
- b) jednostrannou **výpoveďou Prenajímateľa** z dôvodov uvedených v odseku 2. tohto článku Zmluvy;
- c) jednostrannou **výpoveďou Nájomcu** z dôvodov uvedených v odseku 3. tohto článku Zmluvy;
- d) jednostranným **odstúpením Prenajímateľa** z dôvodov uvedených v príslušných právnych predpisoch;
- e) jednostranným **odstúpením Nájomcu** z dôvodov uvedených v príslušných právnych predpisoch.

2. **Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu s troj (3) mesačnou výpovednou lehotou, ak:**

- a) Nájomca užíva Predmet nájmu závažným spôsobom v rozpore s touto Zmluvou, a to aj po písomnom upozornení Prenajímateľom, a po uplynutí primeranej dodatočnej lehoty na nápravu;
- b) Nájomca viac ako jeden (1) mesiac mešká s platením Nájomného alebo akýchkoľvek ostatných platieb, a nevykoná nápravu ani v primeranej dodatočnej lehote, nie kratšej než desať (10) dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa;
- c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním Predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť užívajú, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok, a Nájomca nevykoná nápravu ani v primeranej dodatočnej lehote, nie kratšej než desať (10) dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa;
- d) bolo rozhodnuté o odstránení Nebytového priestoru 1 alebo Nebytového priestoru 2 či o zmene ich určenia, čo bráni ďalej užívať Predmet nájmu na účel dohodnutý v obsahu tejto Zmluvy;
- e) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe bez zabezpečenia predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

3. **Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu s troj (3) mesačnou výpovednou lehotou, ak:**

- a) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie;
- b) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z ustanovenia § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, a nevykoná nápravu ani v primeranej dodatočnej lehote.

4. V prípade jednostranného odstúpenia zaniká táto Zmluva ku dňu doručenia písomného odstúpenia druhej Zmluvnej strane. Nájomca je povinný **vypratať Predmet nájmu do deväťdesiatich 90 dní od účinnosti odstúpenia**; tým nie je dotknutý obsah odseku 6. tohto článku Zmluvy.

5. Dôvod výpovede aj odstúpenia musí byť konkrétne skutkovo vymedzený tak, aby bol zrozumiteľný a nebolo ho možné zameniť s iným dôvodom; nemožno ho ani dodatočne meniť či dopĺňať.

6. Najneskôr v deň skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu vypratáný; v stave, v akom ho od Prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, s výnimkou Zmien, ktoré vykonal Nájomca so súhlasom Prenajímateľa, a ktoré na základe ich vzájomnej dohody nie je Nájomca povinný odstrániť.

7. O vrátení Predmetu nájmu vyhotovia Zmluvné strany Odovzdávací protokol, ktorý okrem podpisov oprávnených zástupcov Zmluvných strán bude obsahovať zhodnotenie stavu Predmetu nájmu ku dňu jeho vrátenia Prenajímateľovi.
8. V prípade skončenia nájmu uplynutím Doby nájmu, vzájomnou dohodou Zmluvných strán, jednostrannou výpoveďou alebo iným spôsobom, pri ktorom **Nájomca s predstihom aspoň deväťdesiat (90) dní pozná dátum skončenia nájmu**, uskutoční Nájomca vypratanie a vyčistenie Predmetu nájmu tak, aby mohol Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi riadne vypratáný, a to najneskôr v posledný deň trvania nájmu. V prípade skončenia nájmu jednostranným odstúpením alebo iným spôsobom, pri ktorom **Nájomca nepozná dátum skončenia nájmu s predstihom aspoň deväťdesiat (90) dní**, uskutoční Nájomca vypratanie a vyčistenie Predmetu nájmu **bez zbytočného odkladu, najneskôr však do deväťdesiatich (90) dní** odo dňa, kedy sa prvýkrát dozvedel o dátume skončenia nájmu.

Nájomca zaplatí Prenajímateľovi ako kompenzáciu výpadku na Nájomnom sumu vo výške zodpovedajúcej Nájomnému a ostatných úhrad a platieb, ktoré pripadajú na počet dní odo dňa skončenia nájmu do riadneho vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi (denná sadzba sa určí alikvotne podľa počtu dní v danom kalendárnom mesiaci), a to v sadzbách platných podľa tejto Zmluvy ku dňu skončenia nájmu.

Po márnom uplynutí lehoty na vypratanie, vyčistenie a vrátenie Predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený bez ďalšieho vstupovať na Predmet nájmu, príp. vymeniť zámky či inak obmedziť Nájomcovi vstup na Predmet nájmu. V prípade, ak Nájomca nevypracuje Predmet nájmu riadne a včas v súlade s touto Zmluvou, Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený uložiť všetko zariadenie vnesené na Predmet nájmu Nájomcom do verejného skladu či inej úschovy, a to na náklady Nájomcu.
9. Zmluvné strany sa pre prípad výpovede alebo odstúpenia od tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa z dôvodov, ktoré zavinil Nájomca porušením svojej povinnosti, dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu **zmluvnú pokutu vo výške 10% z mesačného Nájomného** platného v posledný mesiac nájmu, a to **za každý márne uplynutý mesiac až do skončenia Doby nájmu** podľa článku V. ods. 1. tejto Zmluvy.

článok XIII.

Postúpenie a prevod práv a povinností

1. Prenajímateľ nie je oprávnený postúpiť alebo previesť práva, nároky, povinnosti alebo záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy na akúkoľvek tretiu osobu bez súhlasu Nájomcu, a to vrátane akýchkoľvek pohľadávok vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že započítanie vzájomných pohľadávok vyplývajúcich z tejto Zmluvy je možné len na podklade písomnej dohody Zmluvných strán. Jednostranný zápočet pohľadávky nie je možný.

článok XIV.

Dôverné informácie a osobné údaje

1. Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách, o ktorých sa dozvedeli od druhej Zmluvnej strany pri plnení tejto Zmluvy, resp. v rámci plnenia jej predmetu. Ak nie je ďalej v tejto Zmluve ustanovené inak, za dôvernú informáciu sa považuje akýkoľvek údaj, podklad, poznatok, dokument alebo akákoľvek iná informácia, a to bez ohľadu na formu jej zachytenia:
 - a) ktorá sa týka Zmluvnej strany (jej činnosti, štruktúry, hospodárskych výsledkov; všetky zmluvné, finančné, štatistické a účtovné informácie, informácie o jej majetku, aktívach a pasívach, pohľadávkach a záväzkoch, technologickom

- a programovom vybavení, know-how, hodnotiace štúdie a správy, podnikateľské stratégie a plány, informácie týkajúce sa predmetov chránených právom priemyselného alebo iného duševného vlastníctva a všetky ďalšie, svojou povahou dôverné informácie o Zmluvnej strane);
- b) ktorá bola poskytnutá Zmluvnej strane alebo získaná Zmluvnou stranou pred nadobudnutím platnosti a účinnosti tejto Zmluvy, pokiaľ sa týka jej predmetu alebo obsahu tejto Zmluvy;
 - c) ktorá je výslovne Zmluvnou stranou označená ako "dôverná", resp. iným obdobným označením opatrená, a to od okamihu oznámenia tejto skutočnosti druhej Zmluvnej strane;
 - d) pre ktorú je stanovený všeobecne záväznými právnymi predpismi osobitný režim nakladania (najmä obchodné tajomstvo, bankové tajomstvo, daňové tajomstvo, telekomunikačné tajomstvo, listové tajomstvo, osobné údaje a utajované skutočnosti).
2. Dôvernou informáciou nie je táto Zmluva, informácia, ktoré sa bez porušenia tejto Zmluvy stali verejne známymi, informácie získané oprávnenne inak než od druhej Zmluvnej strany, a informácie, ktoré Nájomca povinne sprístupnil alebo zverejnil podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov či iného platného právneho predpisu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v súlade s ustanovením § 79 ods. 2 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov zaviazou povinnosťou mlčanlivosti svojich zamestnancov a všetky osoby, ktoré sa pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy môžu oboznámiť alebo prísť do styku s osobnými údajmi. Splnenie povinností v zmysle prvej vety tohto odseku je Prenajímateľ povinný kedykoľvek na výzvu Nájomcu preukázať.
- Zmluvné strany sa zaväzujú používať dôverné informácie druhej Zmluvnej strany výlučne na účel, na ktorý im boli poskytnuté, odovzdané, sprístupnené alebo boli iným spôsobom získané Zmluvnými stranami na základe tejto Zmluvy. V prípade, ak Nájomca poskytne Prenajímateľovi dôvernú informáciu v listinnej podobe, Prenajímateľ je povinný ju bezodkladne po pominutí účelu jej držania vrátiť Nájomcovi a nesmie si z nej vytvárať rozmnoženiny, a to ani pre vlastné potreby.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že dôverné informácie druhej Zmluvnej strany budú ochraňovať najmenej s rovnakou starostlivosťou ako ochraňujú vlastné dôverné informácie rovnakého druhu, vždy však najmenej v rozsahu primeranej odbornej starostlivosti; predovšetkým ich budú chrániť pred náhodným alebo neoprávneným poškodením a zničením, náhodnou stratou, zmenou alebo iným znehodnotením, nedovoleným prístupom alebo sprístupnením alebo zverejnením, pričom ak nie je v tejto Zmluve ustanovené inak, zaväzujú sa, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany neposkytnú, neodovzdajú, neoznámia alebo iným spôsobom nevyzradia, resp. nesprístupnia dôverné informácie druhej Zmluvnej strany tretej osobe.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že upovedomia druhú Zmluvnú stranu o porušení povinností mlčanlivosti bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o porušení dozvedeli.
6. Povinnosť zachovávať mlčanlivosť sa nevzťahuje na prípady, ak Zmluvnej strane na základe zákona alebo na základe rozhodnutia príslušného orgánu vznikla povinnosť sprístupniť alebo zverejniť dôvernú informáciu druhej Zmluvnej strany alebo jej časť. O vzniku takej povinnosti sa budú Zmluvné strany vzájomne informovať bez zbytočného odkladu.
7. Ustanovenia odseku 1. až odseku 6. tohto článku Zmluvy zostávajú platné a účinné aj po ukončení tejto Zmluvy.

článok XV. Záverečné ustanovenia

1. Ak v tejto Zmluve nie je ustanovené inak, akékoľvek oznámenia, súhlasy, schválenia alebo rozhodnutia vyžadované alebo predpokladané v zmysle obsahu tejto Zmluvy, resp. dokumenty jednej Zmluvnej strany adresované druhej Zmluvnej strane, musia byť vyhotovené písomne v slovenskom jazyku a podpísané príslušnou Zmluvnou stranou, resp. podľa povahy úkonu obidvomi Zmluvnými stranami, a doručené druhej Zmluvnej strane ako adresátovi elektronicky do dátovej schránky s platným podpisom v súlade so zákonom č. 305/2013 Z.z. o e-Governmente v znení neskorších predpisov alebo v listinnej podobe formou doporučenej zásielky, príp. prostredníctvom kuriérskej služby, osobne alebo elektronickou poštou na adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy.
2. Akákoľvek písomnosť doručovaná v súvislosti s touto Zmluvou sa považuje za doručенú druhej Zmluvnej strane v prípade doručovania prostredníctvom:
 - a) dátovej schránky s platným podpisom v súlade so zákonom č. 305/2013 Z.z. o e-Governmente v znení neskorších predpisov;
 - b) elektronickej pošty (e-mail) dňom, kedy Zmluvná strana, ktorá e-mail od odosielaajúcej Zmluvnej strany prijala, potvrdila jeho prijatie odoslaním potvrdzujúceho e-mailu odosielaajúcej Zmluvnej strane, pričom prijímajúca Zmluvná strana je povinná tak urobiť najneskôr v nasledujúci pracovný deň;
 - c) pošty, kuriérskej služby alebo v prípade osobného doručovania, doručením písomnosti adresátovi s tým, že v prípade doručovania prostredníctvom pošty musí byť písomnosť zaslaná doporučene s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu prijímajúcej Zmluvnej strany.

V prípade doručovania inak než poštou je možné písomnosť doručovať aj na inom mieste než na adrese prijímajúcej Zmluvnej strany, ak sa na tomto mieste prijímajúca Zmluvná strana zdržuje. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý prijímajúca Zmluvná strana odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo tretí deň odo dňa uloženia zásielky na pošte, alebo deň, v ktorý je na doručovanej písomnosti zamestnancom pošty vyznačená poznámka "adresát sa odsťahoval", "adresát neznámy", alebo iná poznámky podobného významu.

3. Každá komunikácia týkajúca sa platnosti alebo účinnosti tejto Zmluvy, jej zániku či zmeny musí byť písomná a doručovaná elektronicky do dátovej schránky s platným podpisom v súlade so zákonom č. 305/2013 Z.z. o e-Governmente v znení neskorších predpisov alebo poštou ako doporučená zásielka s doručenkou, kuriérskou službou alebo osobne.
4. Poverení zástupcovia Zmluvných strán:
 - poverený zástupca Prenajímateľa:
 - poverený zástupca Nájomcu:

zodpovedajú za koordináciu a organizačné zabezpečenie realizácie tejto Zmluvy a môžu za Zmluvnú stranu realizovať všetky oznámenia, súhlasy, schválenia alebo rozhodnutia vyžadované alebo predpokladané v zmysle obsahu tejto Zmluvy, s výnimkou úkonov podľa odseku 5. tohto článku Zmluvy.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane akúkoľvek zmenu svojich kontaktných údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy a osôb poverených zástupcov v zmysle odseku 4. tohto článku Zmluvy, a to bez ďalšieho, tzn. aj bez nutnosti spísania dodatku k tejto Zmluve. Táto zmena je účinná voči druhej Zmluvnej strane ku dňu, kedy jej bolo, resp. má sa zato, že jej bolo doručené písomné oznámenie podpísané štatutárnym orgánom Zmluvnej strany alebo ním preukázateľne splnomocnenou osobou.

6. Táto Zmluva nadobúda **platnosť dňom jej podpisu** obidvomi Zmluvnými stranami a **účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv** vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
7. Právne vzťahy touto Zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- Zmluvné strany sa dohodli, že *príp.* spory pri plnení tejto Zmluvy budú riešiť prednostne vzájomnou dohodou. Ak k dohode o sporných otázkach nedôjde, budú sa Zmluvné strany riadiť príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky. Na riešenie sporov budú príslušné súdy Slovenskej republiky.
8. Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať iba na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán, a to vo forme vzostupne očíslovaných dodatkov podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami.
9. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy, *príp.* jeho časť, je neplatné alebo neúčinné, nemá takáto neplatnosť alebo neúčinnosť za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších, zostávajúcich ustanovení tejto Zmluvy, *príp.* zostávajúcej časti daného ustanovenia, pokiaľ to nie je vylúčené v zmysle príslušných právnych predpisov. V takom prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie, *príp.* jeho časť, novým ustanovením čo najviac sa blížiacim účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia, *príp.* jeho časti, ktorý v čase uzavretia tejto Zmluvy Zmluvné strany spoločne sledovali. Obdobne budú Zmluvné strany postupovať aj v prípade, ak je niektoré z ustanovení tejto Zmluvy, *príp.* jeho časť, nevykonateľné.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpisom prečítali, a že bola uzatvorená po vzájomnom podrobnom oboznámení sa s jej obsahom ako určitý, vážny a zrozumiteľný prejav slobodnej vôle Zmluvných strán, bez akéhokoľvek nátlaku, a nie za nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zo Zmluvných strán, na znak čoho pripájajú oprávnení zástupcovia Zmluvných strán svoje vlastnoručné podpisy.

Dátum podpisu: 14 JÚN 2023
Miesto podpisu Nové Mesto nad Váhom

Prenajímateľ

Elfa Pharm s. r. o.
Olena Mishyna, konateľ

Dátum podpisu: 14.6.2023
Miesto podpisu: Bratislava

Nájomca:

Úrad pre správu zaisteného majetku
Mgr. Ján Kmeť, PhD., riaditeľ

- Prílohy:**
1. Aktuálny výpis z listu vlastníctva č. _____ pre katastrálne územie Nové Mesto nad Váhom (článok II. ods. 1. tejto Zmluvy)
 2. Situačný (pôdorysný) plán _____ (článok II. ods. 2. tejto Zmluvy)

1000