

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Nájomná zmluva“) medzi zmluvnými stranami:

Neuroimunologický ústav SAV, v. v. i.

sídlo: Dúbravská cesta 9, 845 10 Bratislava
IČO: 31 748 333
bankové spojenie: SK38 8180 0000 0070 0067 0399
konajúci: doc. MVDr. Norbert Žilka, DrSc.,

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

AXON Neuroscience R&D Services SE

sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
IČO: 50 180 461
zapísaná v: OR Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Po, vložka č.3320/B
IČ DPH: SK2120252871
bankové spojenie: SK69 6500 0000 0000 2055 6516
konajúci: Mgr. Michal Fresser, predseda predstavenstva

(ďalej len „Nájomca“)

Preambula

Vzhľadom na to, že:

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností:
 - a) nebytových priestorov **Priestor č. 12-7, 5p. a Priestor č. 12-8, 6p.**, vchod Dúbravská cesta 9, nachádzajúcich sa v stavbe súp. č. 5779, postavenej na parc. č. 2710/6 o výmere 2211 m², zastavané plochy a nádvorcia, zapísané na LV č. 3934, vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, katastrálne územie Karlova Ves (ďalej len „**Nehnutelnosti 1**“) a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v podiele 182590/817149,
 - b) nebytových priestorov **Priestor č. 12-3, 2p.** vchod Dúbravská cesta 9, nachádzajúcich sa v stavbe súp. č. 5778, postavenej na parc. č. 2710/5 o výmere 1629 m², zastavané plochy a nádvorcia, zapísané na LV č. 4246, vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, katastrálne územie Karlova Ves (ďalej len „**Nehnutelnosti 2**“) a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v podiele 49597/200840 (ďalej spoločne pre Nehnutelnosti 1 a Nehnutelnosti 2 len „**Nehnutelnosti**“).
2. Prenajímateľ svojím rozhodnutím zo dňa 10.10.2024 určil časť Nehnutelností špecifikovaných nižšie pod písm. a) a d) za dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu:
 - a) a to: **administratívny priestor - Miestnosť č. 5100 - výmera 27,50 m²**, ako časť nebytového priestoru Priestor č. 12-7, 5.p., vchod Dúbravská cesta 9, v stavbe súp. č. 5779, Dúbravská cesta, postavenej na parc. č. 2710/6 o výmere 2211 m², zastavané plochy a nádvorcia, zapísané na LV č. 3934, vedenom Okresným úradom Bratislava – Katastrálny odbor (ďalej len „**Miestnosť 5100**“),
 - b) a to: **výrobný priestor - Miestnosť č. 5110 - výmera 37,60 m²**, ako časť nebytového priestoru Priestor č. 12-7, 5.p., vchod Dúbravská cesta 9, v stavbe súp. č. 5779, Dúbravská cesta, postavenej na parc. č. 2710/6 o výmere 2211 m², zastavané plochy a nádvorcia, zapísané na LV č. 3934, vedenom Okresným úradom Bratislava – Katastrálny odbor (ďalej len „**Miestnosť 5110**“),
 - c) a to: **sklad - Miestnosť č. 5011 - výmera 15,20 m²**, ako časť nebytového priestoru Priestor č. 12-7, 5.p., vchod Dúbravská cesta 9, v stavbe súp. č. 5779, Dúbravská cesta, postavenej na parc.

č. 2710/6 o výmere 2211 m², zastavané plochy a nádvoria, zapísané na LV č. 3934, vedenom Okresným úradom Bratislava – Katastrálny odbor (ďalej len „**Miestnosť 5011**“),

- d) a to: **výrobný priestor 16 - výmera 15,60 m²**, ako časť nebytového priestoru Priestor č. 12-3, 2.p., vchod Dúbravská cesta 9, v stavbe súp. č. 5778 – Budova pre školstvo, vzdelávanie a výskum, Dúbravská cesta - Zverinec, postavená na parc. č. 2710/5 o výmere 1629 m², zastavané plochy a nádvoria, zapísané na LV č. 4246, vedenom Okresným úradom Bratislava – Katastrálny odbor (ďalej len „**Miestnosť 16**“).

(Miestnosť 5100; Miestnosť 5110, Miestnosť 5011 ďalej len „**Priestory 1**“; Miestnosť 16 ďalej len ako „**Priestory 2**“)

Orientačný náčrt Priestorov 1 a Priestorov 2 tvorí Prílohu č. 1 Nájomnej zmluvy.

3. Prenajímateľ zverejnil 28.10.2024 na internetovej stránke Prenajímateľa <https://niu.sav.sk/administration/zverejnovanie-informacii-a-dokumentov/>, ponuku „Obchodná verejná súťaž. (.docx)“ na prenájom Priestorov 1 a Priestorov 2. (ďalej len „**Výberové konanie**“).
4. Nájomca ako víťaz Výberového konania uzatvára s Prenajímateľom túto Nájomnú zmluvu za nižšie špecifikovaných podmienok.

článok I.

Predmet Nájomnej zmluvy a ukončenie Nájomnej zmluvy na Miestnosť 5011 a ukončenie Pôvodnej nájomnej zmluvy

1. Prenajímateľ ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto Nájomnej zmluvy odplatne prenecháva Nájomcovi do výlučného užívania predmet nájmu - Priestory 1 a Priestory 2 bližšie špecifikované v Prílohe č. 1 Nájomnej zmluvy

Nájomca Predmet nájmu prijíma a zaväzuje sa platiť za užívanie Predmetu nájmu nájom, a to za podmienok a spôsobom ustanoveným v Nájomnej zmluve.

2. Predmet nájmu je vybavený prívodmi elektrickej energie, studenej a teplej vody, kúrením, chladením, vzduchotechnikou a optickou telekomunikačnou sieťou, internetovým pripojením.

článok II.

Účel nájmu

1. Nájomca bude využívať Predmet nájmu na vykonávanie podnikateľskej činnosti v rozsahu podnikateľského oprávnenia, a to za účelom jeho využitia ako výrobných a výskumných priestorov a s tým súvisiacich chovných miestností. Prenajímateľ prenája Predmet nájmu v súlade s účelom užívania ostatnej časti Nehnuteľností.

článok III.

Nájomné a odplata za služby spojené s nájomom

1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné špecifikované v bode 2. tohto článku Nájomnej zmluvy (ďalej len „**Nájomné**“) a odplatu za služby spojené s nájomom špecifikovaných v bode 3. tohto článku Nájomnej zmluvy (ďalej len „**Odplata za služby**“). Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné a Odplatu za služby odo Dňa začatia nájmu spôsobom a za podmienok stanovených v tomto článku Nájomnej zmluvy.

2. **Nájomné** je vo výške:

- a) 120,00 EUR/m²/ročne za administratívne priestory;
- b) 120,00 EUR/m²/ročne za výrobné priestory;
- c) 120,00 EUR/m²/ročne za skladové priestory;

v súhrne **11.508,00 EUR ročne** za Priestory 1 a Priestory 2.

3. **Odplata za služby** je vo výške **4.609,00 EUR ročne** a predstavuje podiel Nájomcu na nákladoch Prenajímateľa na služby spojené s nájomom, t.j. elektrická energia, teplo, vodné a stočné, náklady na revízie zariadení, náklady na údržbu, vývoz odpadu, upratovanie; s výnimkou uvedenou v bode 8. tohto článku Nájomnej zmluvy. Prenajímateľ odplatne prenecháva Nájomcovi do užívania aj spoločné priestory Nehnuteľností (spoločné časti a spoločné zariadenia Nehnuteľností, príslušenstvo

Nehnutelností) potrebné na prístup k Priestorom 1 a Priestorom 2, vrátane sociálnych zariadení, priestorov a zariadení pre zásobovanie, obslužných komunikácií atď. (obslužné – ostatné priestory) v rozsahu ich užívania Prenajímateľom (ďalej len „**Predmet spoločného užívania**“), pričom alikvotná časť spoločných priestorov pripadajúcich na nájomcu je vo výmere 45,00 m²:

▪ elektrická energia	- 762,00 EUR/ročne
▪ teplo	- 1.713,00 EUR/ročne
▪ užívanie spoločných priestorov	- 799,00 EUR/ročne
▪ vodné a stočné	- 381,00 EUR/ročne
▪ náklady na revízie zariadení	- 191,00 EUR/ročne
▪ náklady na údržbu	- 191,00 EUR/ročne
▪ vývoz odpadu	- 191,00 EUR/ročne
▪ upratovanie	- 381,00 EUR/ročne

4. **Platenie Nájomného:**

Nájomné je splatné v štvrtročných splátkach vo výške **2.877 EUR** (slovom: dvetisícosemstosedemdesiat sedem eur); vždy do 15. dňa kalendárneho štvrtroka, za ktorý je pevná zložka nájomného platená; a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi. Faktúru Prenajímateľ vystaví najneskôr prvého pracovného dňa kalendárneho štvrtroka, ktorý predchádza kalendárnemu štvrtroku, za ktorý je pevná zložka nájomného platená.

Platenie Odplaty za služby:

Odplata za služby sa platí formou zálohových platieb. Výška zálohovej platby na Odplatu za služby je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **1.152,25 EUR** (slovom: jedentisícstopäťdesiat dva eur a dvadsaťpäť centov) štvrtročne; vždy do 15. dňa kalendárneho štvrtroka, za ktorý je pohyblivá zložka nájomného platená; a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi. Faktúru Prenajímateľ vystaví najneskôr prvého pracovného dňa kalendárneho štvrtroka, ktorý predchádza kalendárnemu štvrtroku, za ktorý je pohyblivá zložka nájomného platená.

Nájomné a zálohová platba na Odplatu za služby za obdobie **odo Dňa začatia nájmu do konca príslušného kalendárneho štvrtroka** sa vypočítajú pomerne podľa počtu dní do konca príslušného kalendárneho štvrtroka a celkového počtu dní v tomto kalendárnom štvrtroku. Faktúra za toto obdobie bude vystavená Prenajímateľom po dni nadobudnutia účinnosti Nájomnej zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že štyrikrát ročne, najneskôr do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka Prenajímateľ vyhotoví vyúčtovanie, na základe ktorého vystaví vyúčtovaciu faktúru a doručí ju Nájomcovi. Prílohou faktúry je rozpis jednotlivých položiek vyúčtovania. Preplatky za energie a/alebo služby budú vrátené dobropisom; nedoplatky za energie a/alebo služby budú Nájomcovi do fakturovaných.
6. Za deň uskutočnenia platby sa považuje deň pripísania príslušnej sumy na účet Prenajímateľa. V prípade omeškania Nájomcu s platením akejkoľvek platby podľa tejto Nájomnej zmluvy si môže Prenajímateľ uplatniť úroky z omeškania v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany sa dohodli, na nasledujúcich zmenách výšky Nájomného a Odplaty za služby:
- a) Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku Nájomného a Odplaty za služby 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 a verejných výskumných inštitúcií.
 - b) Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku Nájomného a Odplaty za služby aj v prípade zmeny príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov, a to najmä predpisov upravujúcich ceny, nájom priestorov, ako aj hospodárenie rozpočtových a príspevkových organizácií a verejných výskumných inštitúcií.

Zmena výšky Nájomného a Odplaty za služby bude oznámená Nájomcovi osobitným oznámením alebo sa bude považovať za oznámenú doručením faktúry so zvýšenou sumou Nájomného a Odplaty

za služby za najbližšie splatné obdobie. Pre zmenu výšky Nájomného a Odplaty za služby z vyššie uvedených dôvodov nie je potrebný súhlas zmluvných strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Nájomnej zmluve.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že poskytovanie telekomunikačných a internetových služieb bude realizované na základe zmluvných vzťahov medzi poskytovateľom týchto služieb a Nájomcom. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, plnenie všetkých povinností zo zmlúv uvedených v predchádzajúcej vete, najmä platenie úhrad za poskytnutie telekomunikačných služieb, bude uskutočňované výlučne medzi Nájomcom a poskytovateľom telekomunikačných služieb.

článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi Predmet nájmu najneskôr ku Dňu začatia nájmu písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu.
2. Po skončení Doby nájmu sa Nájomca zaväzuje odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na vykonané práce a stavebné úpravy na vlastné náklady Nájomcu uskutočnené na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie takto:
 - a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hnuiteľný majetok vo vlastníctve Nájomcu,
 - b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky úpravy Nájomcu okrem tých, ktoré boli vykonané v súlade s touto Nájomnou zmluvou,
 - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.
3. Po začatí užívania Predmetu nájmu Nájomcom je Prenajímateľ po vopred ohlásenej návšteve v sprievode oprávnenej osoby Nájomcu oprávnený skontrolovať Predmet nájmu, či tento Nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Nájomnej zmluve.
4. Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v riadnom stave, zaobchádzať s Predmetom nájmu aj so zariadeniami, dverami, oknami, prevádzkami a vybavením, ktoré sa v ňom nachádzajú a taktiež spoločnými zariadeniami, spoločnými plochami ohľaduplne a šetrne a užívať Predmet nájmu vrátane spoločných zariadení, spoločných plôch bez obmedzovania ostatných nájomcov alebo vlastníkov.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady všetky opatrenia a úkony potrebné na odstránenie závad, porúch, úprav Predmetu nájmu a pod. ohrozujúcich prevádzku, život a zdravie zamestnancov Nájomcu, ktoré sa vyskytnú počas doby nájmu v Predmete nájmu, je povinný vyvinúť maximálne úsilie, aby boli takéto závady a poruchy riadne odstránené v čo najkratšom čase. Nájomca je povinný vopred informovať Prenajímateľa o každom plánovanom zásahu do Predmetu nájmu nad rámec drobných opráv a bežného odstránenia závad a vyžiadať si jeho predchádzajúci písomný súhlas. Poruchy prevádzky výťahov ako aj akékoľvek iné poruchy je povinný Nájomca nahlásiť priamo Prenajímateľovi. Drobnými opravami sú opravy Predmetu nájmu a odstraňovanie škôd, ak náklady na jednotlivú prácu alebo niekoľko súvisiacich prác nepresiahnu 330,- EUR. V prípade nezrovnalostí platia ustanovenia Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Drobné opravy sú vykonávané na účet Nájomcu.
6. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá nezávisle od zavinenia za škody na Predmete nájmu, ktoré po odovzdaní Predmetu nájmu do užívania spôsobí on, jeho zamestnanci, dodávatelia a ním poverené tretie osoby, príp. jeho návštevníci v Predmete nájmu.
7. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať úpravy, opravy a stavebné zmeny, ktoré sú potrebné na riadne ošetrovanie, údržbu a/alebo zachovanie a/alebo úpravu nebytových priestorov, v ktorých sa nachádza Predmet nájmu, vrátane technických zariadení a odvrátenie hroziaceho nebezpečenstva, tieto činnosti je oprávnený vykonávať aj bez súhlasu Nájomcu. Prenajímateľ môže taktiež vykonávať stavebné zmeny na rozšírenie, výstavbu alebo modernizáciu nebytových priestorov, v ktorých sa nachádza Predmet nájmu, podľa vlastného uváženia a bez súhlasu Nájomcu. Prenajímateľ oznámi práce v zmysle tohto bodu 7. Nájomcovi v primeranej lehote pred ich realizáciou, pokiaľ sa tieto práce budú bezprostredne týkať Predmetu nájmu. Prenajímateľ sa pri vykonávaní vyššie uvedených činností

zaväzuje neobmedzovať Nájomcu pri výkone jeho činnosti a súčasne sa zaväzuje neobmedzovať vstup tretích osôb do Predmetu nájmu.

8. 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 nebezpečenstvo. Zároveň sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy platné u prenajímateľa.
9. Nájomca má právo na primeranú zľavu z Nájomného, pokiaľ pre vady ktoré nespôsobil, nemohol Predmet nájmu vôbec užívať dohodnutým spôsobom alebo ho mohol užívať iba obmedzene, okrem prípadov vyššej moci a zásahu orgánu verejnej moci. Nárok na zľavu z Nájomného, je Nájomca povinný uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok podľa predchádzajúcej vety zanikne, ak nebol u Prenajímateľa uplatnený do šesť mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok. Nájomca nie je oprávnený domáhať sa nárokov podľa tohto bodu v prípade, ak dôjde ku krátkodobému výpadku dodávky elektrickej energie (do 8 hodín) a tepelnej (do 24 hodín) energie, vody alebo funkčnosti kanalizácie, ktorý Nájomca nespôsobil a pokiaľ výpadok nie je opätovný. Pod opätovným výpadkom sa na účely tejto Nájomnej zmluvy rozumie výpadok, ktorý nastal pred uplynutím 48 hodín po ukončení predchádzajúceho výpadku. Ustanovenie štvrtej a piatej vety tohto bodu sa vzťahuje aj na prípad hlásenej odstávky poskytovania v týchto vetách uvedených služieb.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že:
 - a) Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu, výpožičky alebo inej formy užívania tretej osobe,
 - b) Nájomca nemá prednostné právo na kúpu Predmetu nájmu,
 - c) Nájomca nesmie vykonávať stavebné a iné zásadné úpravy Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca je povinný odstrániť akékoľvek úpravy Predmetu nájmu vykonané bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
 - d) Nájomca je oprávnený umiestniť v Nehnuteľnosti, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza svoje firemné označenie a reklamu s tým, že návrh označenia predloží najskôr k odsúhlaseniu Prenajímateľovi,
 - e) zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení alebo ich výmenu je si Nájomca povinný s Prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zaistená primeraná potreba utajenia týchto zariadení Nájomcu, kompatibilita so zariadeniami Prenajímateľa a ďalších nájomcov a zároveň zaistená potrebná informovanosť Prenajímateľa pre prípad mimoriadnych udalostí a pre zabezpečenie riadnej prevádzky Predmetu nájmu.
11. Nájomca berie na vedomie, že pre Nehnuteľnosti v ktorej sa nachádza Predmet nájmu je vydaný organizačný poriadok, s ktorým sa pri podpise tejto Nájomnej zmluvy oboznámil a zaväzuje sa užívať Predmet nájmu v súlade s organizačným poriadkom a ďalšími pravidlami a predpismi, ktoré sú vydané za účelom zabezpečenia bezpečnosti, ochrany zdravia a majetku, poriadku, dobrej povesti a pokojného užívania Nehnuteľnosti. Zmena alebo doplnenie organizačného poriadku sú voči Nájomcovi účinné dňom, kedy mu táto zmena alebo doplnenie boli oznámené. Oznámenie zmeny alebo doplnenia organizačného poriadku sa uskutoční písomnou formou alebo elektronicky alebo iným vhodným spôsobom platným pre príslušnú Nehnuteľnosť.
12. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, najmä triediť komunálny odpad podľa druhu na papier, plasty a ostatný komunálny odpad a pravidelne ho zhromažďovať v kontajnerov na to určených.
13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zákaz fajčenia v Nehnuteľnosti, s výnimkou priestorov vyhradených na fajčenie.
14. Prenajímateľ a Nájomca sa zaväzujú vyrovnať všetky vzájomné pohľadávky a záväzky vyplývajúce z tejto Nájomnej zmluvy ku dňu skončenia nájomného vzťahu. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný najneskôr v deň skončenia nájmu vypratať Predmet nájmu a uviesť ho do stavu zodpovedajúceho pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné a iné úpravy Predmetu nájmu vykonané so súhlasom Prenajímateľa v zmysle Nájomnej zmluvy.

článok V. Doba trvania nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **5 rokov** a nájom začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti Nájomnej zmluvy (ďalej len „**Deň začatia nájmu**“). Ustanovenie § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov je vylúčené.
2. Nájomná zmluva zaniká:
 - a) uplynutím lehoty v zmysle bodu 1. tohto článku Nájomnej zmluvy, alebo
 - b) zánikom Predmetu nájmu, alebo
 - c) zánikom Nájomcu alebo Prenajímateľa, alebo
 - d) ak zriaďovateľ Prenajímateľa (zákon č. 133/2002 Z.z o Slovenskej akadémii vied v platnom znení) rozhodne o inom spôsobe využitia nehnuteľnosti, alebo jej časti, tvoriacej Predmet nájmu Nájomnej zmluvy, alebo
 - e) Predmet nájmu prestane byť prebytočným, zmení sa spôsob využitia Nehnuteľnosti v dôsledku legislatívnych zmien, zmien podmienok plnenia predmetu činnosti Prenajímateľa, príp. iných zmien, vyvolaných externými i internými vplyvmi ako napr. rozhodnutím orgánov štátnej moci a správy SR, zmenou alebo nárastom úloh Prenajímateľa vyžadujúcich si rozšírenie predmetu činnosti Prenajímateľa a pod., alebo
 - f) výpoveďou Nájomnej zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán – v prípade ak:
 - (i) vypovedá Nájomnú zmluvu Prenajímateľ:
 - vypovedať Nájomnú zmluvu môže z dôvodov ustanovených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ak:
 - Nájomca užíva Priestory 1 a Priestory 2 alebo Predmet spoločného užívania v rozpore s Nájomnou zmluvou,
 - Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením Nájomného alebo s platením Odplaty za služby,
 - Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Priestory 1 a Priestory 2 alebo Predmet spoločného užívania, napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Priestory 1 a Priestory 2 alebo Predmet spoločného užívania.
 - s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď Nájomcovi,
 - (ii) vypovedá Nájomnú zmluvu Nájomca:
 - vypovedať Nájomnú zmluvu môže z dôvodov ustanovených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď Prenajímateľovi.
3. Nájomná zmluva zaniká v zmysle bodu 2., písm. d) a e) tohto článku Nájomnej zmluvy uplynutím 3. mesiacov odo dňa doručenia písomného oznámenia Nájomcovi o nadobudnutí dôvodu na zánik v zmysle uvedeného bodu 2., písm. d) alebo e) tohto článku Nájomnej zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že zánikom zmluvného vzťahu založeného touto Nájomnou zmluvou nezanikajú a trvajú naďalej:
 - a) povinnosť mlčanlivosti upravená v článku VII. Nájomnej zmluvy,
 - b) nárok na zaplatenie Nájomného a Odplaty za služby podľa článku III. Nájomnej zmluvy.

Zánik Nájomnej zmluvy sa nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením povinnosti vyplývajúcej z tejto Nájomnej zmluvy a ďalších ustanovení tejto Nájomnej zmluvy, ktoré podľa prejavenej vôle zmluvných strán alebo vzhľadom na ich povahu majú trvať aj po ukončení Nájomnej zmluvy.

článok VI. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná komunikácia môže prebiehať prostredníctvom písomností zasielaných poštou a elektronickou poštou (email).

2. Písomnosť/oznámenie sa považuje za riadne doručené (i) pri zasielaní písomnosti/oznámenia emailom okamihom vygenerovania potvrdenia prístrojom, prostredníctvom ktorého sa písomnosť/oznámenie zasiela, (ii) pri zasielaní poštou 7.-meho dňa odo dňa odoslania formou doporučenej zásielky s doručenkou.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že na ich vzájomnú komunikáciu prostredníctvom:
 - pošty, sa použijú adresy uvedené v záhlaví Nájomnej zmluvy; alebo iné adresy preukázateľné oznámené druhej zmluvnej strane
 - elektronickej pošty (emailu) sa použijú nasledovné elektronické adresy:
satko@axon-neuroscience.eu za Nájomcu
norbert.zilka@savba.sk za PrenajímateľaAkúkoľvek zmenu sú si povinné zmluvné strany bezodkladne oznámiť.

článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomná zmluva nadobúda účinnosť – nasledujúci deň po dni zverejnenia Nájomnej zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že budú zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach o ktorých sa dozvedeli v súvislosti s plnením predmetu tejto Nájomnej zmluvy, o zámeroch druhej zmluvnej strany, ktoré nie sú verejne známe a ktorých prezradenie by bolo v rozpore s oprávnenými záujmami druhej zmluvnej strany a sú povinné chrániť tieto pred zneužitím zo strany tretích osôb.
3. Akékoľvek zmeny tejto Nájomnej zmluvy je možné uskutočňovať iba na základe vzájomne dohodnutých písomných a vzostupne číslovaných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami.
4. Táto Nájomná zmluva je vyhotovená v 4-roch rovnopisoch, pričom jeden rovnopis obdrží nájomca, ostatné sú určené pre potreby prenajímateľa a SAV.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že právne vzťahy touto Nájomnou zmluvou výslovne neupravené sa riadia slovenským právnym poriadkom, príslušnými ustanoveniami Zákona a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. V prípade odlišnosti medzi ustanoveniami tejto Nájomnej zmluvy a dispozitívnymi ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, majú prednosť ustanovenia Nájomnej zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vzniknú z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto Nájomnej zmluvy alebo súvisiacich s touto Nájomnou zmluvou, vrátane sporov o platnosť, výklad a zánik tejto Nájomnej zmluvy, ktoré zmluvné strany nevyriešia vzájomnou dohodou, predložia na rozhodnutie vecne a miestne príslušnému súdu Slovenskej republiky.
7. Pokiaľ by niektoré ustanovenia Nájomnej zmluvy boli neplatnými od počiatku, alebo by sa počas trvania Nájomnej zmluvy neplatnými stali, nemá to za následok neplatnosť celej Nájomnej zmluvy. V takomto prípade sa namiesto neplatných ustanovení použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov, ktoré sú im obsahom alebo účelom najbližšie.
8. Osoby podpisujúce túto Nájomnú zmluvu v mene zmluvných strán vyhlasujú, (i) že si Nájomnú zmluvu riadne prečítali, (ii) v plnom rozsahu porozumeli jej obsahu, ktorý je pre ne dostatočne zrozumiteľný a určitý, (iii) že táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov a (iv) že táto nebola uzavretá ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok plynúcich pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu, na znak čoho ju týmto vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 31.01.2025

V Bratislave, dňa 31.01.2025

Prenajímateľ:



.....
Neuroimunologický ústav SAV, v.v.i.
Doc. MVDr. Norbert Žilka, DrSc
riaditeľ

Nájomca:

.....
AXON Neuroscience R&D Services SE
Mgr. Michal Fresser,
predseda predstavenstva

AXON Neuroscience R&D Services SE
Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
IČO: 50180461, DIČ: 2120252871
IČ DPH: SK2120252871

Príloha 1: Orientačný náčres Priestorov 1 a Priestorov 2

Priestor 1 :

Pôdorys 5. posch. - Neuroimunologický ústav SAV

 PRIESTORY NA PRENÁJOM



Priestor 2 :

Pôdorys 2.NP - Neuroimunologický ústav SAV

 PRIESTORY NA PRENÁJOM

