

## **ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

### **Zmluvné strany:**

**Na strane prenajímateľa: 1. Univerzita Komenského v Bratislave (ďalej len „UK“)**

Sídlo: Šafárikovo nám.6, 818 06 Bratislava  
Korešpondenčná adresa: Šafárikovo nám.6, P.O.BOX 440,  
814 99 Bratislava 1  
Zastúpená: prof. RNDr. Karol Mičieta, PhD., rektor UK  
IČO: 00 397 865  
DIČ: 202 084 5332  
IČ DPH: SK 202 084 5332  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:  
IBAN:

**ako prenajímateľ**

**2. Univerzita Komenského v Bratislave**

**Prírodovedecká fakulta ( ďalej len „PRIF UK“)**  
Sídlo: Mlynská dolina, Ilkovičova 6, 842 15 Bratislava  
Zastúpená: doc.RNDr. Milan Trizna, PhD., dekan  
IČO: 00 397 865  
Bankové spojenie:  
IBAN:

**ako správca**

**1. Na strane nájomcu: PROBUILDING s.r.o.**

Sídlo : Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava  
Zastúpený : Ing. Tatiana Kondelová, konateľka  
PhDr. Sylvia Woletz, konateľka  
IČO : 35 903 406  
DIČ: 2021898197  
IČ DPH: SK2021898197  
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu  
Bratislava I, odd. Sro vložka č.72249/B

**ako nájomca**

uzatvárajú v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom

verejnoprávnych inštitúcií a o zmene zákona NR SR č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto

### **zmluvu o nájme nebytových priestorov.**

Predmetný nájom bol schválený Uznesením Akademického senátu Univerzity Komenského v Bratislave (ďalej len „AS UK“) č. 168/2017 zo dňa 13.12.2017. Kópia uznesenia tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

#### **Čl. I**

##### **Predmet nájmu**

- 1) Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, a to kaviarne v pavilóne CH1, 0 podlažie o celkovej výmere 141,10 m<sup>2</sup>, pozostávajúcej z obslužného pultu kaviarne o výmere 6,76 m<sup>2</sup>, chodby o výmere 1,85 m<sup>2</sup>, kuchynky o výmere 6,60 m<sup>2</sup>, skladu o výmere 24,70 m<sup>2</sup>, a sedenia k bufetu o výmere 101,19 m<sup>2</sup>, ktoré sa nachádzajú v budove/stavbe súpisné číslo 3278 v Mlynskej doline v Bratislave IV – Karlovej Vsi, katastrálne územie Karlova Ves, zapísanej na liste vlastníctva č. 727 vydanom Okresným úradom v Bratislave, Katastrálnym odborom, druh stavby 11 - budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, postavenej na parcele číslo 3049/1 o výmere 11701 m<sup>2</sup>.
- 2) Prenajaté nebytové priestory uvedené v ods. 1 (ďalej len „predmet nájmu“) sú vyznačené šrafovaním na situačnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy. Kópia výpisu z listu vlastníctva č. 727 tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa a v užívaní správcu.
- 3) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania za odplatu a nájomca ho do dočasného užívania preberá. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platiť prenajímateľovi nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené podľa tejto zmluvy.

#### **Čl. II**

##### **Účel nájmu, spôsob a rozsah užívania predmetu nájmu**

- 1) Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na účely zriadenia a prevádzkovania bufetu - kaviarne nájomcu pre poskytovanie služieb v oblasti predaja kávy, čajov, nealkoholických nápojov, cukrovínok, slaného suchého pečiva ( tyčinky, zemiakové lupienky, pagáče a pod. ) ako aj iného doplnkového tovaru.
- 2) Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činností, na ktoré si predmet nájmu prenajal. Kópia výpisu z Obchodného registra je prílohou č. 4 tejto zmluvy.
- 3) Účel nájmu je možné meniť po dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.

#### **Čl. III**

##### **Doba nájmu**

- 1) Nájom sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 10.2.2018 do 9.2.2023.
- 2) Dohodnutú dobu nájmu je možné predĺžiť výlučne formou písomného dodatku k tejto zmluve. Ak celková doba nájmu, ktorú tvorí doterajšia doba nájmu a budúca doba nájmu,

presahuje trvanie jedného roka, na platnosť dodatku je potrebný predchádzajúci písomný súhlas AS UK.

#### **Čl. IV Nájomné**

- 1) Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 66 EUR/1 m<sup>2</sup>/1 rok za prenajaté priestory pre obslužný pult kaviarne o výmere 6,76 m<sup>2</sup>, kuchynky o výmere 6,60 m<sup>2</sup> a chodby o výmere 1,85 m<sup>2</sup> ; ďalej vo výške 22 EUR/1 m<sup>2</sup>/1 rok za prenajaté priestory skladu o výmere 24,70 m<sup>2</sup> ako aj za prenajaté priestory sedenia pre zákazníkov o výmere 101,19 m<sup>2</sup>. Celková cena nájomného za prenajaté nebytové priestory je 3 773,44 EUR ročne ( slovom tritisícšesťdesiatštyri EUR, štyridsaťštyri centov ).
- 2) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné štvrťročne vopred, a to vo výške 943,36 EUR (slovom: deväťstoštyridsaťtri EUR, tridsaťšesť centov ). Nájom je oslobodený od DPH.
- 3) Nájomca zaplatí štvrťročné nájomné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho štvrťroka, a to na účet v Štátnej pokladnici, IBAN: so splatnosťou uvedenou na faktúre, ktorá nebude kratšia ako 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
- 4) Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť nájomné sa považuje za splnený okamihom pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet podľa ods. 3.
- 5) Prenajímateľ je oprávnený jedenkrát v kalendárnom roku jednostranne zvýšiť nájomné podľa ods. 1 o percentuálnu mieru inflácie publikovanú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok podľa vývoja indexu spotrebiteľských cien. O výške nového nájomného podľa predchádzajúcej vety bude nájomca písomne informovaný najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka. Prenajímateľ je týmto spôsobom oprávnený upraviť výšku dohodnutého nájomného prvýkrát v roku 2019. Zvýšenie nájomného oznámi nájomcovi za prenajímateľa listom správca majetku. Zvýšenie nájomného je účinné voči nájomcovi v lehote 15 dní odo dňa riadneho doručenia oznámenia – listu správcu majetku nájomcovi.

#### **Čl. V Cena za služby spojené s užívaním predmetu nájmu**

- 1) Nájomca je povinný okrem nájomného platiť prenajímateľovi cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „cena za služby“), pričom DPH bude účtovaná podľa príslušných právnych predpisov.
- 2) Službami spojenými s užívaním predmetu nájmu sú tieto služby:
  - a) dodávka elektrickej energie,
  - b) vodné a stočné,
  - c) odvoz odpadu.
- 3) Spôsob úhrady a cena za poskytované služby sú dohodnuté nasledovne :
  - dodávka elektrickej energie bude fakturovaná na základe reálnej spotreby podľa samostatného elektromeru k predmetu nájmu,
  - dodávka vody a stočné budú fakturované na základe reálnej spotreby podľa samostatného vodomeru k predmetu nájmu,

- odvoz a likvidácia odpadu v cene 33,18 EUR mesačne bez DPH bude fakturovaná ako zálohová platba.

Zálohový list platieb ako aj spôsob úhrady za jednotlivé služby tvorí prílohu č. 5 tejto zmluvy.

- 4) V prípade dodávky elektrickej energie, vodného a stočného bude prenajímateľom štvrťročne fakturovaná cena na základe odpočtu meračov v priestoroch nájomcu podľa reálnej spotreby elektrickej energie, vodného a stočného.
- 5) Cenu za dodané služby formou zálohových platieb je nájomca povinný platiť štvrťročne vopred na základe faktúry, ktorú mu vystaví prenajímateľ vždy najneskôr do 15.dňa príslušného kalendárneho štvrťroka, a to na účet v Štátnej pokladnici, IBAN: so splatnosťou uvedenou na faktúre, ktorá nebude kratšia ako 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
- 6) Prvá zálohová platba bude fakturovaná v príslušnom kalendárnom štvrťroku nasledujúcim po podpise zmluvy všetkými zmluvnými stranami.
- 7) Ak sa v priebehu kalendárneho roka zvýši cena služieb, prenajímateľ je oprávnený vystaviť nový zálohový list a nájomca sa zaväzuje platiť zvýšenú úhradu za služby. Zvýšenie úhrad za služby je účinné voči nájomcovi v lehote 15 dní odo dňa riadneho doručenia oznámenia – listu správcu majetku nájomcovi.
- 8) Skutočnú cenu za služby za príslušný kalendárny rok prenajímateľ nájomcovi vyúčtuje do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka. Vo vyúčtovaní prenajímateľ zohľadní rozdiel medzi zálohami za služby zaplatenými nájomcom a skutočnou cenou za služby vyčíslenou na základe výšky vyúčtovacích faktúr od dodávateľov služieb.
- 9) Nedoplatok z vyúčtovania je nájomca povinný zaplatiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania na účet prenajímateľa. Preplatok z vyúčtovania prenajímateľ vráti do 15 dní odo dňa vystavenia vyúčtovania na účet nájomcu.

## Čl. VI

### Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho aj po dobu trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou udržiavať.
- 2) Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu.
- 3) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené (čl. V ods. 2).
- 4) V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o dani z príjmov (§ 24 zákona č. 595/2003 Z. z.) predmet nájmu odpisuje prenajímateľ.
- 5) Prenajímateľ si v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného uplatní úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
- 6) Prenajímateľ je oprávnený mať náhradný kľúč od predmetu nájmu k dispozícii počas celej doby trvania nájmu za účelom jeho použitia podľa čl. VI bodu 7 tejto zmluvy .

- 7) Prenajíateľ je oprávnený použiť náhradný kľúč aj bez prítomnosti nájomcu výlučne v prípade vzniku havarijnej situácie alebo na odvrátenie bezprostredne hroziacej škody a ihneď informovať o tejto skutočnosti nájomcu.
- 8) Prenajíateľ je povinný poskytnúť nájomcovi prevádzkyschopnú a čistú toaletu pre použitie zamestnancov nájomcu najneskôr k 10.2.2018.
- 9) Prenajíateľ určuje vedúceho Oddelenia prevádzky správcu ako kontaktnú osobu pre nájomcu, zodpovednú za účelom :
  - komunikácie pre potreby prevádzky
  - komunikácie s vrátnikom a strážnej služby
  - komunikácie v prípade havarijnej situácie.

## **Čl. VII**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

- 1) Nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu na základe preberacieho protokolu a užívať ho výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
- 2) Nájomca je povinný platiť prenajíateľovi nájomné a cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v dohodnutých termínoch splatnosti.
- 3) Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu.
- 4) Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej obrany a požiarnej ochrany (ďalej len „predpisy BOZP, CO a PO“), je povinný tieto predpisy a vnútorné predpisy prenajíateľa dodržiavať a plnenie všetkým povinností z nich vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady. Nájomca určí konkrétnu osobu, ktorá bude zodpovedná za dodržiavanie predpisov BOZP, CO a PO. Nájomca uloží v zalepenej obálke na dohodnutom mieste u prenajíateľa duplikáty kľúčov od predmetu nájmu. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na zriadení spoločnej ohlasovne požiarov na vrátnici správcu UK PRIF.
- 5) Nájomca rovnako nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu stavebné úpravy ako aj ďalšie zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
- 6) Nájomca je povinný zabezpečovať bežnú údržbu predmetu nájmu a zároveň vykonať bez zbytočného odkladu drobné opravy predmetu nájmu, t.j. do 100 EUR (slovom jednosta EUR).
- 7) Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť prenajíateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu tým spôsobenú.
- 8) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky; nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zaťažiť.
- 9) Nájomca je povinný umožniť prenajíateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly.
- 10) Nájomca na svoje náklady poistí predmet nájmu a vnesený majetok do prenajatých priestorov proti živelným udalostiam a proti krádeži.
- 11) Nájomca je povinný riadne označiť predmet nájmu svojím obchodným menom alebo názvom a v označení uviesť kontaktnú osobu nájomcu a telefónne číslo na kontaktnú

- osobu nájomcu.
- 12) Nájomca je povinný rešpektovať právo prenajímateľa podľa čl. VI ods.6 a poskytnúť prenajímateľovi za účelom jeho naplnenia primeranú súčinnosť. V prípade výmeny zámku od predmetu nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne, najneskôr do troch dní od fyzickej výmeny zámku písomne oznámiť prenajímateľovi a zároveň v tejto lehote prenajímateľovi odovzdať nové náhradné kľúče od predmetu nájmu.
  - 13) Ak nájomca poruší ktorúkoľvek zo zmluvných povinností podľa ods.11 a 12, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200 eur. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody spôsobenú porušením ktorejkoľvek povinnosti podľa odsekov 11 a 12.
  - 14) Nájomca je oprávnený určiť otváraciu dobu prevádzky nachádzajúcej sa v predmete nájmu po jej odsúhlasení správcom v čase od pondelka do soboty od 8.00 hod do 19.00 hod.
  - 15) Nájomca je oprávnený používať v predmete nájmu vlastné médiá ( rádio, TV ) za účelom audio a video reprodukcie v súlade s príslušnými právnymi normami a to v primeranom režime hlučnosti s ohľadom na zamestnancov a študentov správcu.
  - 16) Nájomca je v predmete nájmu oprávnený realizovať vlastné marketingové akcie na podporu predaja jeho sortimentu, vrátane označenia prevádzky pri vchode do budovy UK PRIF.
  - 17) Nájomca je oprávnený robiť zásobovanie prevádzky nachádzajúcej sa v predmete nájmu v čase od pondelka do soboty od 8.00 hod do 18.00 hod.

## **Čl. VIII**

### **Technické zhodnotenie a úpravy predmetu nájmu**

- 1) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na technickom zhodnotení predmetu nájmu nájomcom v rozsahu stavebných úprav v prenajatom priestore ako kaviarne s obslužným pultom, sedením pre zákazníkov, zázemím ( chodba, kuchynka, sklad ), a to za podmienok dohodnutých s prenajímateľom s cieľom zabezpečiť naplnenie účelu, na ktorý bol predmet nájmu prenajatý nájomcovi v súlade s vizualizáciou, ktorá tvorí prílohu č.3 tejto zmluvy.
- 2) Nájomca zrekonštruje predmet nájmu na vlastné náklady len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa v súlade s projektovou dokumentáciou schválenou prenajímateľom. Nájomca je povinný dohodnúť s prenajímateľom termín realizácie, ako aj potrebné oprávnenia príslušných úradov k realizácii technického zhodnotenia a prestavby nebytových priestorov.
- 3) V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o dani z príjmov (§ 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmu v znení neskorších predpisov) technické zhodnotenie predmetu nájmu uhradené nájomcom je na základe tejto zmluvy oprávnený odpisovať nájomca, pričom prenajímateľ s týmto súhlasí a zároveň sa zaväzuje, že nezvýši vstupnú cenu predmetu nájmu o tieto výdavky.
- 4) Nájomca sa zaväzuje, keď skončí nájomný vzťah, že daruje ním uhradené technické zhodnotenie predmetu nájmu prenajímateľovi v rozsahu stavebných úprav, ktoré nie je možné po skončení nájmu nájomcom reálne oddeliť od stavby a odstáť bez poškodenia stavby prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje tento dar od nájomcu prijať. Ostatné technické zhodnotenie predmetu nájmu vo vlastníctve nájomcu sa po skončení doby nájmu nájomca zaväzuje riadne vystáť. Zmluvné strany v tejto súvislosti vyhlasujú, že tým budú ich vzájomné vzťahy viažuce sa k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu urovnané.
- 5) Nájomca akceptuje, že v predmete nájmu je zakázané bez súhlasu prenajímateľa robiť akékoľvek zásahy do elektrickej inštalácie, pripájať akékoľvek iné spotrebiče na PC

okruh, používať výhrevné spotrebiče, meniť a zasahovať do rozvodov štruktúrovanej kabeľáže, t.j. pripojení telefónu a PC siete. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa je nutný na prípadné zmeny kanalizácie, vedenia vody a vykurovacích médií.

- 6) Nájomca taktiež súhlasí s tým, že priestory kaviarne môžu využívať študenti fakulty s vlastnými prenosnými technickými zariadeniami s pripojením na internet UK PRIF a to aj bez konzumácie, avšak s rešpektovaním zákazu konzumácie vnesených vlastných potravín a nápojov.
- 7) Nájomca sa zaväzuje zachovať počítačovú sieť UK v priestoroch kaviarne, pričom pri stavebných úpravách existujúcu kabeľáž fakulty nájomca nedemontuje, ale len vhodným spôsobom prekryje.
- 8) Zmluvné strany sa dohodli, že prenosné počítače, ktoré sú súčasťou vizualizácie predmetu nájmu ( v celkovej hodnote 2.500 EUR vrátane DPH ), sú vo vlastníctve nájomcu, ale v správe prenajímateľa zastúpeného správcom, a sú určené na používanie pre návštevníkov predmetu nájmu, pokiaľ sú títo študentmi alebo zamestnancami prenajímateľa, s pripojením sa na PC okruh a na internet UK PRIF, pričom pripojenie je možné za podmienok určených správcom. O prevzatí predmetných počítačov do správy prenajímateľa zastúpeného správcom je spísaný preberací protokol podpísaným správcom a nájomcom.
- 9) Pod podmienkami určenými správcom sa rozumejú minimálne podmienky a požiadavky ako ich upresňujú predpisy platné na UK pre oblasť IKS.
- 10) Nájomca si zároveň zabezpečí samostatné pripojenie na internet pre tých zákazníkov kaviarne, ktorí nie sú študentmi alebo zamestnancami prenajímateľa, pre ďalšie počítače nájomcu v jeho vlastníctve, ktoré nebudú odovzdané do správy prenajímateľa zastúpeného správcom.

## **Čl. IX** **Ďalšie dojednania**

- 1) 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.
- 2) Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných a daňových údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá jej v dôsledku toho vznikla.
- 3) Zmluvná strana, ktorá poruší akúkoľvek povinnosť vyplývajúcu pre ňu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.
- 4) Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu.
- 5) V prípade ukončenia nájmu, nájomca je povinný do 18. hodiny v deň, keď končí nájom, predmet nájmu vypratať. Pri nesplnení tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného za každý i začatý mesiac omeškania s vypratáním predmetu nájmu.
- 6) Ak nájomca nevyprace predmet nájmu podľa ods. 4, podpisom tejto zmluvy nájomca splnomocňuje prenajímateľa:
  - a) vstúpiť do priestorov predmetu nájmu;
  - b) za prítomnosti dvoch osôb vykonať súpis vecí nájomcu umiestnených v predmete nájmu a na náklady nájomcu ich uskladniť na mieste, ktoré prenajímateľ uzná za vhodné;

- c) vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.

## **Čl. X**

### **Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu**

- 1) Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi a nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu od prenajíateľa v deň začiatku nájomného vzťahu podľa čl. III ods. 1 tejto zmluvy.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotovia písomný preberací protokol, v ktorom uvedú najmä:
  - a) popis stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania a prevzatia vrátane spísania závad;
  - b) zoznam zariadení a iných hnutel'ných vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu;
  - c) údaj o počiatočných stavoch meračov médií a energií;
  - d) záznam o odovzdaní a prevzatí kľúčov od predmetu nájmu;
  - e) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.
- 3) Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú spísať protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu s náležitosťami podľa ods. 2.
- 4) Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odstrániť z predmetu nájmu na vlastné náklady všetky zariadenia a iné hnutel'né veci, ktoré vniesol do predmetu nájmu. Nájomca sa súčasne zaväzuje odovzdať prenajíateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania; ak sa spôsob užívania výslovne nedohodol, v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## **Čl. XI**

### **Skončenie nájmu**

- 1) Nájomný vzťah založený touto zmluvou skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
- 2) Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže pred uplynutím dojednanej doby skončiť tiež písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od tejto zmluvy alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.
- 3) Prenajíateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, najmä ak porušuje ustanovenia čl. II a čl. VII až IX.
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo s úhradou za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu;
  - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu s ohľadom na ust. Čl. VII bod 8 tejto zmluvy.
- 4) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal;
  - b) sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
- 5) Výpovedná lehota v prípadoch podľa ods. 3 a 4 je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 6) Prenajíateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:



- a) nájomca bezdôvodne odmieta protokolárne prevziať predmet nájmu napriek tomu, že tento splňa všetky dojednané podmienky;
  - b) nájomca napriek písomnej výzve opakovane užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
  - c) nájomca napriek písomnej výzve opakovane porušil inú svoju povinnosť dohodnutú v tejto zmluve než je uvedené v ods. 3.
- 7) Nájomca môže odstúpiť od zmluvy, ak:
- a) prenajímateľ porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods.1 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a tejto zmluvy.
- 8) Účinky okamžitého odstúpenia od zmluvy podľa ods. 6 a 7 nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
- 9) Nájomný vzťah ďalej zaniká:
- a) zánikom predmetu nájmu;
  - b) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.

## **Čl. XII**

### **Doručovanie písomností**

- 1) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy; doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane.
- 2) Za deň doručenia sa považuje deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, doručovanú písomnosť prevzala, čo potvrdila svojím podpisom na rovnopise písomnosti alebo na osobitnej doručenke, odoprela prevziať alebo deň, v ktorý márne uplynula lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte.

## **Čl. XIII**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 1) Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme číslovaného dodatku, s výnimkou zmeny podľa čl.IV ods.5 a čl.V ods.7 zmluvy.
- 2) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy tak, ako to vyplýva z obsahu textu tejto zmluvy.
- 3) Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 4) 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 právna úprava, ktorá sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy a následne v danej veci zmluvné strany čo najskôr uzatvorí platný dodatok podľa ods. 1.
- 5) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Prenajímateľ sa zaväzuje bezodkladne zabezpečiť zverejnenie tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv po jej podpise všetkými zmluvnými stranami.

- 6) Obidve zmluvné strany súhlasia so zverejnením celého obsahu tejto zmluvy v jej úplnom znení v Centrálnom registri zmlúv a to v zmysle zákona č.546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
- 7) Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Po jednom vyhotovení tejto zmluvy prevezme prenajímateľ a správca a ďalšie vyhotovenie prevezme nájomca.
- 8) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave dňa .....2018 V Bratislave dňa .....2018

V Bratislave dňa.....2018

Prenajímateľ:

Správca:

Nájomca :

---

prof. RNDr. Karol Mičieta, PhD  
rektor UK

---

doc. RNDr. Milan Trizna, PhD  
dekan fakulty

---

Ing. Tatiana Kondelová  
konateľka  
PROBUILDING s.r.o.

Prílohy :

1. Kópia uznesenia Akademického senátu Univerzity Komenského v Bratislave, týkajúca sa predmetu nájmu
2. Situačný plán predmetu nájmu
3. Kópia výpisu z listu vlastníctva č.727
4. Výpis z Obchodného registra nájomcu
5. Zálohový list platieb pre jednotlivé služby