

# Zmluva o nájme časti strechy

(ďalej len „zmluva“)

## Zmluvné strany:

### Na strane prenajímateľa:

**Univerzita Komenského v Bratislave** (ďalej aj „UK“)

Sídlo: Šafárikovo nám. č. 6, P.O.BOX 440,  
814 99 Bratislava

Štatutárny orgán: prof. JUDr. Marek Števček, DrSc.,  
rektor UK

Osoba oprávnená uzavrieť zmluvu: doc. JUDr. Jana Duračinská, PhD.,  
prorektorka pre majetok a investície

IČO: 00 397 865

DIČ: 202 084 5332

IČ DPH: SK 202 084 5332

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu vo forme IBAN: SK80 8180 0000 0070 0009 0650

### Súčasť UK zodpovedná za plnenie zmluvy (ďalej aj „správca“):

**Farmaceutická fakulta Univerzity Komenského v Bratislave**

Sídlo: Odbojárov 10, 832 32 Bratislava

Zastúpená: prof. PharmDr. Ján Klimas, PhD., MPH,  
dekan

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu vo forme IBAN: SK84 8180 0000 0070 0008 3071

Kontaktná osoba: Ing. Peter Slovák,  
tajomník

### ako prenajímateľ

### Na strane nájomcu :

*Obchodné meno/názov/meno a priezvisko:* **SWAN, a.s.**

*Sídlo/Adresa trvalého pobytu:* Landererova 12, 811 09 Bratislava

Zastúpená: Juraj Lechner, na základe plnomocenstva

IČO: 35680202

DIČ: 2020324317

IČ DPH: SK2020324317

Zapísaná: obchodnom registri Mestského súdu Bratislava  
III, v oddiele: Sa, vo vložke č. 2958/B

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s

Číslo účtu vo forme IBAN: SK20 1100 0000 0026 2400 7381

Kontaktná osoba: Ing. Pavol Páleník, [pavol.palenik@swan.sk](mailto:pavol.palenik@swan.sk),  
tel.: 0915693598

### ako nájomca

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“ a samostatne aj „zmluvná strana“)

uzatvárajú v súlade s ustanoveniami zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník túto **zmluvu**.

*Predmetný nájom bol schválený uznesením Správnej rady Univerzity Komenského v Bratislave (ďalej len „SR UK“) č. 28 zo dňa 26.01.2023 Kópia uznesenia tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.*

## Čl. 1

### Predmet nájmu

- 1) Predmetom tejto zmluvy je nájom časti strechy o výmere **11,00 m<sup>2</sup>**, ktorá sa nachádza na budove/stavbe č. súpisné 812, na ulici Kalinčiakova v Bratislave, okres Bratislava III, obec: Bratislava – Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto na parcele č. 11276/29 o výmere 2289 m<sup>2</sup> zapísanej na LV č.1401, druh stavby samostatne stojaca garáž (ďalej len „Budova“).
- 2) Prenajatá časť strechy uvedená v ods. 1 (ďalej len „**predmet nájmu**“) je vyznačená červenou farbou na snímke katastrálnej mapy, ktorý tvorí **prílohu č. 2** tejto zmluvy. Kópia čiastočného listu vlastníctva č. 1401 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. 2

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

- 1) Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na účel poskytovania a prevádzky verejnej elektronickej komunikačnej siete v súlade so zákonom č. 452/2021 Z. z. o elektronickej komunikácii (ďalej len „ZEK“). Prevádzka verejnej elektronickej komunikačnej siete zahŕňa inštaláciu, deinštaláciu, výmenu, opravu a dopĺňanie technologických zariadení a ostatnej technologickej infraštruktúry. Návrh technického riešenia tvorí **prílohu č. 4** tejto zmluvy.
- 2) Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činností, na ktoré si predmet nájmu prenajal. Kópia výpisu z obchodného registra tvorí **prílohu č. 8** tejto zmluvy
- 3) Účel nájmu je možné meniť po dohode zmluvných strán výlučne formou písomného dodatku k tejto zmluve.

## Čl. 3

### Doba nájmu

- 1) Nájom sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 29.02.2028.
- 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, alebo sa dodatkom mení doba nájmu z doby určitej na dobu neurčitú, na platnosť dodatku je potrebný predchádzajúci písomný súhlas SR UK.

## Čl. 4

### Nájomné

- 1) Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 648 eur/m<sup>2</sup> /kalendárny rok, t. j. 7128 eur ročne za celkovú výmeru predmetu nájmu.
- 2) **Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné ročne vopred**, a to vo výške 7128 eur (slovom: sedemtisícstodvadsaťosem eur). Nájom je oslobodený od DPH.
- 3) Nájomca zaplatí *ročné* nájomné na základe faktúry so splatnosťou 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi vystavenej prenajímateľom vždy k 10. dňu prvého kalendárneho mesiaca daného kalendárneho roka, a to na účet v Štátnej pokladnici, č. ú. SK84 8180 0000 0070 0008 3071.
- 4) Deň začiatku nájomného vzťahu je deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, teda deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR v elektronickej podobe (ďalej len „CRZ“). Ak deň začiatku nájomného vzťahu pripadne na iný než prvý deň príslušného kalendárneho roka, nájomca je povinný zaplatiť alikvotnú časť nájomného za takýto

prvý neúplný kalendárny rok na základe faktúry so splatnosťou 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi vystavenej prenajímateľom do 10 dní od vzniku nájomného vzťahu.

- 5) Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť nájomné sa považuje za splnený okamihom pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet podľa ods. 3.
- 6) 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 2024. Zvýšenie nájomného oznámi nájomcovi za prenajímateľa listom správcu majetku.

## Čl. 5

### 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“) plus DPH.
- 2) Službami spojenými s užívaním predmetu nájmu je dodávka elektrickej energie.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je povinný nájomcovi poskytnúť za účelom odberu jednofázovú elektrickú prípojku 230 V / 25 A. Nájomca bude v tomto prípade povinný uhrádzať platby za spotrebovanú elektrickú energiu vždy mesačne, po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca, a to podľa výšky reálnej spotreby elektrickej energie, zistenej podružným meračom elektrickej energie umiestneným v Budove na náklady nájomcu. Podkladom pre zaplatenie spotrebovanej elektrickej energie bude faktúra vystavená Prenajímateľom so splatnosťou 30 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. Pri nainštalovaní merača elektrickej energie bude počiatkový stav merača odpísaný za prítomnosti prenajímateľa a nájomcu a bude zapísaný v zápisnici, ktorá tvorí **Prílohu č. 6** Zmluvy. Vo faktúre za spotrebovanú elektrickú energiu bude uvedené obdobie, za ktoré sa faktúra vystavuje a počiatkový a konečný stav podružného elektromeru. Prílohou faktúry za spotrebovanú elektrickú energiu bude kópia faktúry dodávateľa elektrickej energie vystavená a doručená prenajímateľovi za príslušné fakturačné obdobie.
- 4) Prenajímateľ je povinný písomne ohlásiť nájomcovi plánované opravy, údržbu alebo iné zásahy na/v Predmete nájmu alebo na/v Budove, ktoré môžu mať vplyv na užívanie Predmetu nájmu v súlade s dojednaným účelom alebo na poskytovanie služieb nájomcu spojených s užívaním predmetu nájmu, najmä zásahy, pri ktorých je možné očakávať odstávku dodávky elektrickej energie, a to minimálne 14 dní vopred, cestou bežného styku. V mimoriadnych prípadoch je Prenajímateľ povinný oznámiť potrebu vykonania zásahov podľa tohto odseku bezodkladne na **Dohľadové centrum** spoločnosti SWAN: t.č. **0908 706 819**, e-mail: **helpdesk@swan.sk**. Zoznam kontaktných údajov na osoby prenajímateľa a nájomcu potrebných na plnenie Zmluvy tvorí **Prílohu č. 7**. Zmluvy. Každá zo zmluvných strán je oprávnená bez uvedenia dôvodu vymeniť svoje osoby uvedené v tomto zozname.
- 5) Prenajímateľ nie je zodpovedný za škody, ktoré vzniknú nájomcovi v prípade prerušenia dodávky elektrickej energie

## Čl. 6

### Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave podľa preberacieho protokolu, ktorý nájomca akceptuje, a v tomto stave predmet nájmu preberá. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ nie je v čase trvania nájmu povinný predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, túto povinnosť na seba preberá nájomca.
- 2) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi voľný prístup na predmet nájmu podľa čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy a jeho nerušené užívanie.

- 3) Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom vstupovať na predmetu nájmu v sprievode poverenej osoby nájomcu.
- 4) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené (čl. 5 ods. 2). Prenajímateľ nezodpovedá za prerušenie dodávok služieb realizovaných prostredníctvom tretích osôb. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať všetky úkony, ktoré sú v jeho možnostiach, za účelom urýchlenia obnovenia dodávok služieb.
- 5) V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o dani z príjmov (§ 24 zákona č. 595/2003 Z. z.) predmet nájmu odpisuje prenajímateľ.
- 6) Prenajímateľ si v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a pri omeškaní úhrady ceny za služby uplatní úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
- 7) Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do/na predmet nájmu, ktoré boli vnesené (umiestnené) nájomcom a ani za prípadné škody spôsobené na vnesených (umiestnených) veciach.

## Čl. 7

### Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu v stave podľa preberacieho protokolu, zaväzuje sa existujúce závady odstrániť na vlastné náklady, predmet nájmu na vlastné náklady upraviť do stavu spôsobilého na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho následne na vlastné náklady udržiavať. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
- 2) Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi 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 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 prenajímateľa dodržiavať a plnenie všetkých povinností z nich vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady. Nájomca určí konkrétnu osobu, ktorá bude zodpovedná za dodržiavanie predpisov BOZP, CO a PO.
- 5) Nájomca je oprávnený na svoje vybudované konštrukcie / nosiče / držiaky / výložníky umiestnené v/na predmete nájmu (v súlade s prílohou č. 1 tejto zmluvy) umiestňovať ďalšie svoje telekomunikačné zariadenia/antény z dôvodu modernizácie, resp. zvýšenia kvality poskytovaných elektronických komunikačných služieb. Každý takýto zámer je nájomca povinný ohlásiť prenajímateľovi minimálne 7 dní vopred, a to písomnou/mailovou formou s priloženým návrhom Technického riešenia (zjednodušenou Projektovou dokumentáciou). V prípade rozširovania predmetu nájmu (teda Plochy špecifikovanej v tejto Zmluve) nie je nájomca oprávnený vykonať takúto zmenu/rozšírenie predmetu nájmu o ďalšiu „plochu“ bez uzavretia dodatku k tejto Zmluve.
- 6) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky inštrukcie a vnútorné predpisy prenajímateľa týkajúce sa činnosti nájomcu v predmete nájmu.
- 7) Nájomca rovnako nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu akékoľvek stavebné alebo iné úpravy, zmeny alebo práce ako aj ďalšie zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady. V prípade, ak chce nájomca vykonať na predmete nájmu akékoľvek stavebné alebo iné úpravy, zmeny alebo práce, zašle písomnú žiadosť o udelenie súhlasu prenajímateľa na adresu správcu, obsahom ktorej bude aj popis týchto stavebných alebo iných úprav, zmien alebo prác.
- 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 nie je oprávnený na predmete nájmu zriadiť stavbu.

- 10) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly.
- 11) Nájomca vyhlasuje, že si pred zahájením svojej činnosti v predmete nájmu na svoje vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečí a počas celej doby trvania nájmu udrží v platnosti všetky úradné a iné povolenia požadované príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými v Slovenskej republike na prevádzkovanie svojej činnosti v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Nájomca znáša v celom rozsahu všetky sankcie uložené orgánmi verejnej správy vo vzťahu k predmetu nájmu alebo v súvislosti s predmetom nájmu pokiaľ boli uložené z dôvodov na strane nájomcu.
- 12) Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené v/na predmete nájmu v dôsledku konania alebo opomenutia konania nájomcu, ako aj tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu.
- 13) Za všetky škody na majetku a zdraví tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu, vzniknutých v súvislosti s prevádzkou nájomcu zodpovedá nájomca. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie disciplíny a bezpečnosť tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup na predmet nájmu.
- 14) Nájomca má právo na propagáciu na predmete nájmu a v rámci areálu prenajímateľa, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, iba po prechádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Propagáciu vykoná nájomca na svoje vlastné náklady.
- 15) Nájomca na svoje náklady poistí majetok vnesený na predmet nájmu pre prípad jeho poškodenia, zničenia, straty, odcudzenia a akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej živelnými udalosťami, ktoré na predmete nájmu a vnesených veciach na predmete nájmu vzniknú. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady uzatvoriť poisťovňu na poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú nájomcom a tretími osobami na majetku prenajímateľa, ako aj na poistenie zodpovednosti za škodu vzniknutú na živote a zdraví osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
- 16) Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na majetku prenajímateľa preukázateľným nepriaznivým pôsobením konštrukcií a zariadení nájomcu na majetok prenajímateľa.
- 17) Nájomca je povinný riadne označiť svoje konštrukcie na predmete nájmu svojím obchodným menom, alebo názvom.
- 18) Nájomca je povinný zabezpečovať bežnú údržbu predmetu nájmu a vykonať bez zbytočného odkladu drobné opravy predmetu nájmu. Na určenie okruhu drobných opráv sa primerane použije nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 19) Nájomca nie je oprávnený vykonávať v predmete nájmu činnosť, ktorá by mohla poškodiť dobré meno UK a nesmie vykonávať ani politickú činnosť v predmete nájmu. Nájomca sa súčasne zaväzuje dodržiavať pravidlá slušného občianskeho spolunažívania.
- 20) Nájomca nie je oprávnený užívať parkovacie miesta na pozemkoch patriacich prenajímateľovi; ibaže sa zmluvné strany písomne dohodli inak.
- 21) 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 kabeláže, t.j. pripojení telefónu a PC siete, budovať alebo zriaďovať PC siete medzi kancelárskimi iným spôsobom, než prostredníctvom zabudovaných káblov a pod. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa je nutný na prípadné zmeny kanalizácie, vedenia vody a vykurovacích médií.
- 22) Ak nájomca poruší ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa ods. 14 alebo 15 tohto článku zmluvy, a ani napriek písomnej výzve prenajímateľa a v dodatočnej lehote 15 dní odo dňa doručenia výzvy nájomcovi na odstránenie porušenia jeho povinností ich nájomca neodstráni, má prenajímateľ nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 50 eur denne, a to aj opakovane pre každé jednotlivé porušenie povinností uvedených v tomto odseku, a až do doby odstránenia stavu, ktoré je sankcionované zmluvnou pokutou. Zmluvné pokuty podľa tohto článku zmluvy sú splatné v lehote do 5 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa nájomcovi. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody spôsobenú porušením povinností nájomcu

podľa ods. 14 alebo 15 tohto článku zmluvy. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť nájomcu, ktorej porušenie bolo zmluvnou pokutou sankcionované.

## Čl. 8

### 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 svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4) Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu alebo je povinný darovať vykonané úpravy prenajímateľovi. Prenajímateľ si vyhradzuje právo pre voľbu, pričom nie je vylúčené, aby prenajímateľ určil, že iba časť vykonaných zmien na predmete nájmu má byť zo strany nájomcu vrátená do pôvodného stavu a zvyšné zmeny budú darované prenajímateľovi ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 5) Prenajímateľ nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu inštalovať na predmete nájmu akékoľvek zariadenia či už vlastné, alebo inej tretej osoby (napr. ďalšieho nájomcu), ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom ovplyvňovať činnosť zariadení nájomcu, inak zodpovedá za škody a straty spôsobené prípadným zabránením šíreniu signálu a prenosu dát v zmysle ZEK.
- 6) V prípade, ak by došlo k rušeniu, zmluvná strana spôsobujúca rušenie sa zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia na jeho odstránenie. V prípade, že táto zmluvná strana nevykoná všetky dostupné opatrenia na odstránenie rušenia v lehote 30 dní od jeho zistenia poškodenou stranou a oznámenia druhej zmluvnej strane v písomnej výzve, má právo poškodená zmluvná strana odstúpiť od zmluvy s účinkami odstúpenia odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. Na možnosť odstúpenia od zmluvy je poškodená zmluvná strana povinná druhú zmluvnú stranu v písomnej výzve upozorniť.
- 7) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi voľný prístup k predmetu nájmu 24 hodín denne po celý rok vrátane sobôt, nedeľ a sviatkov.
- 8) Za podmienky, že prístup k predmetu nájmu je obmedzený nehnuteľnosťou patriacou prenajímateľovi, alebo vstup je riešený cez vrátnicu/strážnu službu, nájomca dodá prenajímateľovi zoznam osôb majúcich oprávnenie na prístup k miestu, kde sa nachádza predmet nájmu, ktorý bude pri zmene vždy aktualizovaný a bezodkladne prenajímateľovi zaslaný.
- 9) Prenajímateľ je povinný písomne ohlásiť nájomcovi potrebu vykonania opráv, údržby alebo akýchkoľvek iných zásahov na predmete nájmu alebo na nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je predmet nájmu, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu nájmu v súlade s dojednaným účelom alebo na poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, najmä zásahy, pri ktorých je možné očakávať odstávku dodávky elektrickej energie, a to minimálne 14 dní vopred, cestou bežného styku. V mimoriadnych prípadoch je prenajímateľ povinný oznámiť potrebu vykonania zásahov podľa tohto odseku bez zbytočného odkladu na **Dohľadové centrum** spoločnosti SWAN: **t.č. 0908 706 819, e-mail: helpdesk@swan.sk**. Zoznam kontaktných údajov na osoby prenajímateľa a nájomcu potrebných na plnenie zmluvy tvorí Prílohu č. 7. tejto zmluvy (ďalej len ako „Zoznam“). Každá zo zmluvných strán je oprávnená bez uvedenia dôvodu vymeniť svoje osoby uvedené v Zozname.
- 10) Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu vo výkone jeho práv určených zmluvou.

## Čl. 9

### Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi a nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu od prenajímateľa v deň začiatku nájomného vzťahu podľa čl. 3 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 hnutelných vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu;
  - c) údaj o počiatočných stavoch meračov médií a energií;
  - d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.Preberací protokol je prílohou č. 5 zmluvy

## Čl. 10

### Skončenie nájmu

- 1) Nájomný vzťah založený touto zmluvou skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
- 2) Nájomný vzťah založený touto zmluvou možno pred uplynutím dojednanej doby skončiť tiež písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od tejto zmluvy alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.
- 3) Prenajímateľ i nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu, ak druhá zmluvná strana poruší niektorú z povinností jej uložených v článkoch 6 a 7 tejto zmluvy, alebo ak druhá zmluvná strana opakovane poruší inú jej uloženú povinnosť zo zákona alebo z tejto zmluvy.
- 4) Výpovedná lehota v prípadoch podľa ods. 3 je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 5) Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu bez uvedenia dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá sa počíta od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 6) Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
  - a) nájomca bezdôvodne odmieta protokolárne prevziať predmet nájmu napriek tomu, že tento spĺňa všetky dojednané podmienky;
  - b) nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
  - c) nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, a ak je táto doba kratšia ako tri mesiace, do troch mesiacov;
  - d) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba predmet nájmu vypratať.
- 7) Nájomca môže odstúpiť od zmluvy, ak:
  - a) mu nebude udelené stavebné alebo iné povolenie na technické zhodnotenie predmetu nájmu, na ktorom sa s prenajímateľom dohodol, pritom je technické zhodnotenie nevyhnutné pre splnenie účelu nájmu;
  - b) ak napriek právoplatnému stavebnému alebo inému povoleniu na technické zhodnotenie predmetu nájmu nebude možné zmeny a úpravy bez zavinenia nájomcu realizovať;
  - c) v prípade uvedenom v článku 8 odsek 6 zmluvy.
- 8) Účinky okamžitého odstúpenia od zmluvy podľa ods. 6 a 7 nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán, s výnimkou práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy vzniknutých do dňa nadobudnutia účinnosti odstúpenia od zmluvy, ako aj tých nárokov

zmluvných strán, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy. Zmluvná strana, ktorej pred odstúpením poskytla plnenie druhá zmluvná strana, nie je povinná toto plnenie vrátiť.

- 9) Nájomný vzťah ďalej zaniká:
  - a) zánikom predmetu nájmu
  - b) zánikom nájmu *alebo prenajímateľa*
- 10) Nájomca sa počas plynutia výpovednej doby zaväzuje kedykoľvek na požiadanie prenajímateľa umožniť vykonanie obhliadky predmetu nájmu záujemcom o následný prenájom predmetu nájmu.
- 11) Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú spísať protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu s náležitosťami podľa čl. 9 ods. 2.
- 12) Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odstrániť z predmetu nájmu na vlastné náklady všetky zariadenia a iné hnutelné veci, ktoré vniesol na predmet nájmu. Nájomca sa súčasne zaväzuje odovzdať prenajímateľovi 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.
- 13) Pri skončení nájmu, **je nájomca 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.
- 14) Ak nájomca nevyprace predmet nájmu podľa ods. 13, podpisom tejto zmluvy nájomca splnomocňuje prenajímateľa:
  - a) vstúpiť do priestorov predmetu nájmu;
  - b) za prítomnosti dvoch osôb vykonať súpis vecí nájmu umiestnených v predmete nájmu a na náklady nájmu ich uskladniť na mieste, ktoré prenajímateľ uzná za vhodné;
  - c) vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.

## Čl. 11

### 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.
- 3) Nájomca súhlasí s tým, aby mu písomnosti boli doručované aj elektronicky na mailové adresy [najom@swan.sk](mailto:najom@swan.sk) alebo [faktury@swan.sk](mailto:faktury@swan.sk).

## Čl. 12

### Spoločné a záverečné ustanovenia

- 1) Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme číslovaného dodatku.
- 2) Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 3) 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 uzatvoria platný dodatok podľa ods. 1.



- 4) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ
- 5) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Dve vyhotovenia tejto zmluvy prevezme prenajímateľ aj nájomca.
- 6) 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, prostredníctvom na to oprávnených fyzických osôb, podpisujú.
- 7) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
  - a) Príloha č. 1: Kópia uznesenia SR UK
  - b) Príloha č. 2: Situačný plán
  - c) Príloha č. 3: Kópia čiastočného listu vlastníctva
  - d) Príloha č. 4: Návrh technického riešenia
  - e) Príloha č. 5: Zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu
  - f) Príloha č. 6: Zápisnica o preberacom konaní
  - g) Príloha č. 7: Zoznam kontaktných údajov na osoby prenajímateľa a nájomcu potrebných na plnenie Zmluvy
  - h) Príloha č. 8: Výpis z ORSR nájomcu

V Bratislave dňa.....

V mene Prenajímateľa:

---

doc. JUDr. Jana Duračinská, PhD.  
prorektorka pre majetok a investície

V Bratislave dňa.....

V mene Nájomcu:

---

Juraj Lechner  
splnomocnenec

V mene správcu:

---

prof. PharmDr. Ján Klimas, PhD., MPH