

## ZMLUVA O NÁJME

č. KE\_JED\_B/2014

č. 10/2014

---

### ČI. I ZMLUVNÉ STRANY

#### Prenajímateľ:

názov: **Technická univerzita v Košiciach**  
sídlo: Letná 9, 042 00 Košice  
IČO: 00 397 610  
bankové spojenie:  
číslo účtu / kód banky:  
IBAN:  
v zastúpení: Ing. Marcel Behún, PhD., kvestor  
adresa na doručovanie: Letná 9, 042 00 Košice  
(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

#### Nájomca:

obchodné meno: **SWAN, a. s.**  
sídlo: Borská 6  
841 04 Bratislava  
IČO: 35 680 202  
IČ DPH: SK 2020324317  
DIČ: 2020324317  
zapísaná: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I  
oddiel: Sa, vložka č.: 2958/B  
bankové spojenie:  
číslo účtu / kód banky:  
IBAN:  
v zastúpení: Martin Kvietok  
na základe plnomocenstva zo dňa 15.08.2014  
adresa na doručovanie: Borská 6, 841 04 Bratislava  
(ďalej len ako „Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca uzatvárajú v zmysle ustanovení § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme (ďalej len ako „Zmluva“).

### ČI. II. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy nachádzajúcej sa v Košiciach na ulici Jedlíkova, č. orientačné 9, č. súpisné 1335 postavenej na parcele č. 4775/44, ktorá je vedená Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom v katastri nehnuteľností na LV č. 16308, okres: Košice II, obec: Košice - Západ, katastrálne územie: Terasa.
2. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi plochy na streche uvedenej budovy, konkrétne na bloku B a C pre inštaláciu pomocných zariadení, kabeláže, osadenie základňovej stanice LTE a súvisiaceho prepoja v licencovanom mikrovlnnom pásme pre zabezpečenie konektivity základňovej stanice v zmysle projektovej dokumentácie pre ohlásenie drobnej stavby, ktorá bude tvoriť Prílohu č. 1 tejto Zmluvy a bude jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu Prenajímateľovi nájomné a odplatu za odber elektrickej energie.

4. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo obmedziť užívanie predmetu nájmu Nájomcom v súlade s touto Zmluvou.
5. Odovzdanie predmetu nájmu sa uskutoční pri začatí inštalačných prác. Zmluvné strany sa záväzne dohodli, že vyhotovia zápisnicu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spresňujúcu stav predmetu nájmu. Uvedená zápisnica bude tvoriť Prílohu č. 2 tejto Zmluvy.

### **ČI. III. ÚČEL NÁJMU**

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi predmet nájmu za účelom umiestnenia technologických zariadení a anténnych jednotiek (v zmysle projektovej dokumentácie podľa Prílohy č. 1 tejto Zmluvy) pre riadne zriadenie a prevádzkovanie verejnej elektronickej komunikačnej siete Nájomcu zriadenej v súlade so zákonom č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách (ďalej len ako „ZEK“) a za účelom poskytovania elektronických komunikačných služieb v súlade so ZEK.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na horeuvedený účel, inak je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy.

### **ČI. IV. DOBA NÁJMU**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu jedného roka odo dňa podpísania tejto Zmluvy. Doba nájmu môže byť po schválení v Akademickom senáte Prenajímateľa predĺžená na obdobie dlhšie ako jeden rok.

### **ČI. V. NÁJOMNÉ A ÚHRADA NÁKLADOV ZA ODBER ELEKTRICKEJ ENERGIE**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu nájmu nájomné vo výške 4 900,- € (slovom štyritisícdeväťsto eur) ročne počas prvých piatich rokov a počnúc šiestym rokom vo výške 3 320,- € (slovom tritisícristodvadsať eur) ročne.
2. Nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty.
3. Nájomca bude nájomné uhrádzať štvrťročne pozadu na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom so splatnosťou 14 (štrnásť) dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený výšku nájomného upravovať vždy jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie za predchádzajúci kalendárny rok vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej indexom spotrebiteľských cien. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to spätne k prvému januáru roka, v ktorom bol index vyhlásený. Prvýkrát môže Prenajímateľ takto zvýšiť nájomné po uplynutí piatich rokov od uzatvorenia tejto zmluvy.
5. Súčasťou nájomného nie je úhrada za spotrebovanú elektrickú energiu.
6. Nájomca je povinný uzatvoriť Dohodu o poskytnutí služby dodávky a úhradách za spotrebovanú elektrickú energiu (ďalej len „Dohoda“) s oprávnenou organizačnou zložkou Prenajímateľa – Odbor hospodárskej správy a energetiky, Oddelenie energetiky Rektorátu Prenajímateľa. Táto Dohoda bude upravovať podmienky napojenia a odberu, spôsob a výšku platenia nákladov spojených s odberom elektrickej energie.
7. Prenajímateľ považuje platby Nájomcu za uhradené okamihom pripísania sumy na účet Prenajímateľa v peňažnom ústave.
8. V prípade omeškania Nájomcu s platením akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy si môže Prenajímateľ uplatniť úroky z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť ich.

## **ČI. VI. ÚDRŽBA A VYUŽÍVANIE PREDMETU NÁJMU**

1. Nájomca je oprávnený inštalovať na predmete nájmu konštrukcie a antény nevyhnutné na uskutočnenie svojich aktivít. Nájomca si zachováva vlastníctvo všetkých zariadení inštalovaných na/v predmete nájmu a tvoriacich nedeliteľnú súčasť jeho podnikania.
2. Nájomca je oprávnený z dôvodu poruchy alebo poškodenia zariadenia spôsobené vyššou mocou tieto zariadenia vymeniť, resp. opraviť bez súhlasu Prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný inštalovať konštrukcie v zmysle bodu 1. tohto článku Zmluvy v dobrom technickom stave a v takomto stave ich udržiavať počas celého trvania nájomného vzťahu.
4. Nájomca je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy a predpisy o ochrane pred požiarmi.
5. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu preukázateľne spôsobenú Nájomcom na majetku Prenajímateľa pri inštalácii konštrukcií.
6. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na majetku Prenajímateľa preukázateľným nepriaznivým pôsobením konštrukcií a zariadení na majetok Prenajímateľa.
7. Prenajímateľ zodpovedá Nájomcovi za škodu na konštrukciách a zariadení, ktorú spôsobil sám alebo osoby, ktorým umožnil prístup do/na predmet nájmu.
8. Drobné opravy a náklady na bežnú údržbu spojené s využívaním Predmetu nájmu znáša Nájomca na vlastné náklady. Za drobné opravy sa považujú opravy predmetu nájmu a odstraňovanie škôd, ak náklady neprevýšia sumu 125,- € mesačne. Bežnou údržbou sa rozumejú práce potrebné pre udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na jeho riadnu prevádzku vrátane odstraňovania následkov jeho opotrebenia.
9. Stavebné úpravy predmetu nájmu je Nájomca oprávnený realizovať len na základe predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa a na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje dodať Prenajímateľovi podrobný opis plánovaných prác, ako aj technický projekt inštalácií a zariadení vopred a môže ich vykonať až po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa. Pri realizačných prácach sa budú dodržiavať právne predpisy.
10. Pred umiestňovaním akýchkoľvek ďalších telekomunikačných zariadení na konštrukcie umiestnené v/na predmete nájmu za účelom modernizácie, resp. zvýšenia kvality poskytovaných elektronických komunikačných služieb, je nájomca povinný si vyžiadať predchádzajúci súhlas Prenajímateľa.
11. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu.

## **ČL. VII. OCHRANA PROTI RUŠENIU**

1. Prenajímateľ nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu inštalovať akékoľvek zariadenia vlastné, alebo tretej osoby, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom ovplyvňovať činnosť zariadení Nájomcu.
2. Nájomca pri inštalácii svojej technológie na predmete nájmu berie na vedomie skutočnosť, že Prenajímateľ prevádzkuje na budovách komplexu študentských domovov na ul. Jedlíkova, Košice, zariadenia na rádiový prenos dát (WiFi Hotspot) vo frekvenčnom pásme 2,4 a 5 GHz v zmysle noriem 802.11a,b,g,n,ac. Technológia Nájomcu umiestnená na predmete nájmu nesmie akýmkoľvek spôsobom narušovať alebo znižovať funkcionality uvedených zariadení Prenajímateľa.
3. Nájomca vyhlasuje, že ním inštalované rádiokomunikačné zariadenia vrátane anténnych jednotiek nie sú zdraviu škodlivé a nepredstavujú nebezpečenstvo ani pre vysielanie či príjem jestvujúcich zariadení alebo zariadení, ktoré majú byť inštalované, a osobitne pre príjem televíznych či rádiových programov, elektronických zabezpečovacích systémov alebo iných systémov inštalovaných v mieste Prenajímateľa a využívajúcich rádiové frekvencie. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi pred inštaláciou stanovisko o hygienickej nezávadnosti inštalovaných a prevádzkovaných zariadení.
4. 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 účinnosťou 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.

## ČI. VIII. PRÍSTUP K PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť časovo neobmedzené vstupy k predmetu nájmu pre osoby zabezpečujúce výstavbu, kontrolu a údržbu technológie verejnej komunikačnej siete vrátane infraštruktúry, a to na základe preukazov totožnosti dotýčnych osôb podľa zoznamu predloženého Nájomcom na vrátnicu Študentského domova Jedlíkova 9 v Košiciach, ktorý bude Nájomca priebežne aktualizovať. Kľúče od predmetu nájmu budú uložené na uvedenej vrátnici.

## ČI. IX. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho udržiavať. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením jeho povinností Nájomcovi vznikla.
2. Prenajímateľ je povinný zachovať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach vzťahujúcich sa k objektu inštalovaného zariadenia Nájomcu.
3. Nájomca je povinný najneskôr sedem dní pred dňom prevzatia predmetu nájmu odovzdať Prenajímateľovi Prílohu č. 1.
4. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi v plnom rozsahu za poškodenie predmetu nájmu, ktoré nastane pri prevádzkovaní jeho činnosti, alebo v súvislosti s ním.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať a ktoré svojím rozsahom nezodpovedajú bežnej údržbe a drobným opravám a je povinný umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Inak zodpovedá za všetku škodu, ktorá nesplnením týchto jeho povinností vznikla.
6. Nájomca je povinný prenajatému majetku venovať primeranú starostlivosť, predchádzať nežiadúcemu poškodeniu, resp. zničeniu.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok Nájomcu umiestnený na/v predmete nájmu. Prenajímateľ nezabezpečuje poistenie predmetu nájmu.
8. Nájomca sa zaväzuje udržiavať v predmete nájmu a v jeho okolí poriadok a čistotu, zároveň sa zaväzuje odpad vyprodukovaný pri vykonávaní svojej činnosti v Predmete nájmu odviezť a zlikvidovať na vlastné náklady. Pri nakladaní s odpadmi je povinný postupovať v súlade so zákonom č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, pričom sa Nájomca zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, ktoré mu vyplývajú ako pôvodcovi odpadu.
9. V prípade skončenia nájomného vzťahu založeného Zmluvou je Nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ju prevzal, a to s príhľadnutím na obvyklé opotrebenie, o vrátení predmetu nájmu bude vyhotovený písomný protokol .
10. Nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení a predmetov, ktoré umiestnil na predmete nájmu, ktoré tvorili nedeliteľnú časť jeho podnikania, na vlastné náklady a v lehote jedného mesiaca odo dňa skončenia nájomného vzťahu, iba ak sa zmluvné strany nedohodli inak. V prípade, že Nájomca si nesplní svoju povinnosť demontáže a odvozu v dohodnutej lehote, Prenajímateľ môže dať demontovať zariadenia Nájomcu a zabezpečiť na náklady Nájomcu ich úschovu.
11. Prenajímateľ udeľuje Nájomcovi súhlas s inštaláciou technologického zariadenia na obvodovom plášti budovy (ktorej súčasťou je predmet nájmu) za účelom zabezpečenia napájania technológie elektrickou energiou v prípade prerušenia jej dodávky podľa Prílohy č. 1.
12. 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**. Údaje o kontaktných osobách Prenajímateľa a Nájomcu potrebných na plnenie Zmluvy sú uvedené v Prílohe č. 3 tejto Zmluvy s názvom Zoznam kontaktov. Každá zo zmluvných strán je oprávnená bez uvedenia dôvodu zmeniť svoje osoby uvedené v tomto zozname.
13. Prenajímateľ nie je zodpovedný za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi v prípade prerušenia dodávky elektrickej energie, ak Prenajímateľ toto prerušenie nespôsobil.

14. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu vo výkone jeho práv určených Zmluvou.
15. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša Nájomca sám.
16. Všetky škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu vybudovaním a prevádzkovaním technického zariadenia Nájomcu, je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady v plnom rozsahu a bez nároku na refundáciu škôd, ktoré týmto konaním vzniknú.
17. V prípade vzniku škody na majetku Prenajímateľa je Nájomca povinný túto udalosť prenajímateľovi nahlásiť bezodkladne (najneskôr do 48 hodín) písomnou formou alebo telefonicky, a to na vrátnici Študentského domova Jedlíkova 9 v Košiciach a tiež na Prevádzkovo-technický úsek Riaditeľstva študentských domovov Prenajímateľa (viď príloha č. 3 – Zoznam kontaktov, v časti nahlásenie poruchy a technických problémov).
18. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, na základe § 6 odsek 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, že Nájomca je povinný zabezpečiť v predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarom podľa ustanovení tohto zákona. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené.

## **ČI. X. SKONČENIE ZMLUVY**

1. Nájomný vzťah založený Zmluvou sa skončí:
  - a) uplynutím doby nájmu,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Po dobu desiatich rokov od uzatvorenia Zmluvy môže Prenajímateľ ukončiť Zmluvu výpoveďou výlučne z dôvodov hrubého porušenia povinností Nájomcu (napr. meškanie po dobu dlhšiu ako tri mesiace s platením nájomného, úhrady za odber elektrickej energie alebo náhrady škody, prenechanie predmetu nájmu do podnájmu, nedodržanie povinností uvedených v čl. VI. bode 9. tejto Zmluvy, zásah do funkcionality zariadení Prenajímateľa v zmysle čl.VII. bodu 2. tejto Zmluvy).

## **ČI. XI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Ak Zmluva neustanovuje inak, všetky nároky vyplývajúce zo Zmluvy musia byť voči druhej strane uplatnené písomne, a to doporučeným listom alebo odovzdané osobne. V prípade poštového styku sa za deň uplatnenia nároku považuje deň doručenia doporučeného listu poštovým úradom na adresu uvedenú na tejto Zmluve. V prípade zmeny adresy je dotyčná zmluvná strana povinná bezodkladne nahlásiť zmenu druhej zmluvnej strane. Zásielka sa považuje za doručенú aj v prípade jej nevyzdvihnutia v odbernej lehote, alebo bezdôvodného odmietnutia jej prijatia.
2. Akékoľvek zmeny a doplnky Zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva je vyhotovená v 5 (piatich) rovnopisoch, pričom po podpise Zmluvy obdrží 2 (dva) rovnopisy Prenajímateľ, 3 (tri) rovnopisy Nájomca.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobode informácií v znení neskorších predpisov.

5. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

**Prílohy:**

- Príloha č. 1 Projektová dokumentácia pre ohlásenie drobnej stavby  
Príloha č. 2 Zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu  
Príloha č. 3 Zoznam kontaktov

**za Prenajímateľa:**

**za Nájomcu:**

V Košiciach 22.12.2014

V Bratislave .....2014

.....  
Ing.Marcel Behún, PhD.  
kvestor, v.r.

.....  
Martin Kvietok  
splnomocnenec, v.r.