

Zmluva č. 2/2023
o nájme časti strešnej plochy
(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľom:

Názov: **Ekonomická univerzita v Bratislave**
Sídlo: Dolnozemska cesta 1, 852 35 Bratislava 5
Štatutárny zástupca: prof. Ing. Ferdinand Daňo, PhD., rektor
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IBAN:
SWIFT:
IČO: 00399957
DIČ:
IČ DPH:
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Názov: **SWAN, a. s.**
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka , číslo 2958/B
Sídlo: Landererova 12, 811 09 Bratislava
Zastúpená: Juraj Lechner, na základe plnej moci zo dňa 18.01.2022
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IBAN:
SWIFT:
IČO: 35680202
IČ DPH:
DIČ:
Adresa pre doručovanie: Landererova 12, 811 09 Bratislava
(ďalej len „nájomca“)

takto:

Článok 1
Predmet zmluvy

1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby s názvom „Študentský domov Horský park Ekonomickej univerzity v Bratislave, ul. Prokopa Veľkého č. 41, Bratislava“, a so súpisným číslom 3753, ktorá je zapísaná na LV č. 2369 na Katastrálnom odbore Okresného úradu Bratislava, pre k. ú. Staré Mesto, a postavená na pozemku KNC - parc. č. 4210 (ďalej len „nehuteľnosť“).

1.2 Predmetom tejto zmluvy je prenájom časti strešnej plochy nehnuteľnosti s výmerou 10,0 m² (ďalej len „predmet nájmu“).

- 1.3 Presná špecifikácia predmetu nájmu je zakreslená na grafickom nákrese, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy.
- 1.4 Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom nehnuteľnosti uvedenej v bode 1.1 tejto zmluvy a že je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania nájomcovi.
- 1.5 Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v článku 1 bode 1.2 tejto zmluvy užívať výlučne iba za účelom umiestnenia a užívania technológie na poskytovanie elektronických komunikačných služieb (ďalej len „technologické zariadenie“). Táto činnosť nájomcu je v súlade s jeho predmetom činnosti podľa Obchodného registra SR.
- 1.6 Nájomca bude odoberať elektrickú energiu z elektrickej prípojky zriadenej pre prenajímateľa. Nájomca na svoj odber nainštaloval podružný elektromer na mieste, ktoré je dostupné prenajímateľovi.
- 1.7 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu, ani do výpožičky žiadnemu inému subjektu.
- 1.8 Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatého majetku a nie je oprávnený ani zriadiť na majetok prenajímateľa záložné právo, vecné bremeno ani ho inak zaťažiť [§ 9 zákona číslo 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky číslo 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení neskorších predpisov].

Článok 2 **Doba nájmu**

- 2.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.03.2023 do 29.02.2024.

Článok 3 **Nájomné a jeho splatnosť**

- 3.1 Nájomné za užívanie celého predmetu nájmu podľa čl. 1 bodu 1.2 zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov na 7.700 EUR (slovom (slovom sedemtisíc sedemsto eur) ročne, štvrtročné nájomné činí 1.925 EUR.
- 3.2 Nájomné sa zaväzuje hradiť nájomca prenajímateľovi štvrtročne na základe faktúr vystavených prenajímateľom, a to v lehote 30 dní odo dňa doručenia príslušnej faktúry nájomcovi.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania sa s platbou nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi za každý deň omeškania s platbou úrok z omeškania z dlžnej sumy nájomného vo výške stanovenej podľa osobitného právneho predpisu, t. j. ročná výška úroku z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením nájomného.
- 3.4 Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ vychádza z § 38 ods. 3 zák. č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“), t. j. že nájom nehnuteľnosti je oslobodený od dane z pridanej hodnoty.

3.5 V prípade zániku zmluvného vzťahu v priebehu štvrťroka, za ktorý nájomca uhradil štvrťročné nájomné, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi alikvotnú časť nájomného podľa počtu dní štvrťroka, kedy predmet nájmu už nájomca neužíval.

Článok 4 **Náklady za služby spojené s nájmom**

4.1 Nájomca sa zaväzuje hradiť prenajímateľovi náklady za služby spojené s nájmom a súvisiace s prevádzkovaním umiestneného technologického zariadenia s príslušenstvom – konkrétne skutočné náklady za spotrebovanú elektrickú energiu (ďalej len „náklady“) na základe stavu podružného merača podľa bodu 1.6 zmluvy. Náklady sa zaväzuje hradiť nájomca prenajímateľovi na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Prenajímateľ bude vystavovať faktúry za náklady vždy štvrťročne. Cena tejto služby je určovaná len nákladmi prenajímateľa na jej získanie (náklady podľa faktúry za médiá, pričom prenajímateľ si k týmto nákladom nebude kalkulovať žiadny zisk). Prenajímateľ na požiadanie predloží nájomcovi doklady preukazujúce spôsob určenia ceny fakturovaných služieb spojených s nájmom.

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi aj náklady na revízie elektro rozvodov umiestnených za podružným elektromerom nájomcu, ktoré budú vykonávané ako súčasť pravidelných revízií a ktoré zabezpečuje prenajímateľ. Prílohou vyúčtovania sú faktúry od dodávateľa týchto prác a prenajímateľ nie je oprávnený k týmto nákladom si kalkulovať zisk.

4.2 Každá faktúra je splatná do 30 dní od jej doručenia nájomcovi na adresu pre doručovanie uvedenú pri identifikačných údajoch nájomcu. Faktúry budú mať náležitosti účtovného dokladu podľa platných právnych predpisov. V prípade, že faktúra nebude obsahovať potrebné náležitosti, je nájomca oprávnený vrátiť ju prenajímateľovi na doplnenie. V takom prípade sa ruší lehota splatnosti a nová lehota splatnosti začne plynúť dorúčením opravenej faktúry späť nájomcovi. Faktúra sa považuje za zaplatenú dňom pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.

4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania sa s platbou za spotrebovanú elektrickú energiu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi za každý deň omeškania s touto platbou úrok z omeškania z dlžnej sumy vo výške stanovenej podľa osobitného právneho predpisu, t. j. výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššie ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením platby za elektrickú energiu.

Článok 5 **Skončenie nájmu**

5.1 Nájom sa končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.

5.2 Nájom sa môže pred uplynutím dohodnutej doby nájmu skončiť, ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto nájomnou zmluvou alebo neplatí nájomné alebo porušuje iné povinnosti stanovené v tejto zmluve. V týchto prípadoch sa nájom končí dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa nájomcovi, v ktorom sa uvedie konkrétny dôvod odstúpenia od zmluvy. Za doručenie

odstúpenia sa považuje aj skutočnosť, ak nájomca odmietne prijať písomnú doporučenú zásielku o odstúpení od zmluvy od prenajímateľa;

- b) sa zmluvné strany dohodnú na jeho skončení vzájomnou písomnou dohodou;
- c) zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zo zmluvných strán písomne aj bez uvedenia dôvodov; výpovedná lehota je dvojmesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1 Nájomca sa zaväzuje:

- a) udržiavať v platnosti na vlastné náklady všetky povolenia potrebné na umiestnenie a na prevádzkovanie technologického zariadenia s príslušenstvom v predmete nájmu,
- b) hradiť všetky náklady spojené s prevádzkovaním technologického zariadenia,
- c) udržiavať na vlastné náklady technologické zariadenie s príslušenstvom tak, aby toto nerušilo prevádzku prenajímateľa alebo ďalších nájomcov prenajímateľa a aby nebola poškodená strecha nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza;
- d) používať predmet nájmu len na účel, na ktorý mu bol prenajatý;
- e) zabrániť poškodeniu predmetu nájmu a v prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za škody, ktoré porušením tejto povinnosti vzniknú;
- f) nevykonávať žiadne stavebno-technické úpravy predmetu nájmu;
- g) neprenechať predmet nájmu do podnájmu alebo užívania inému subjektu;
- h) uhradiť prenajímateľovi všetky škody, ktoré preukázateľne vzniknú zo zavineného porušenia povinnosti zo zmluvy, alebo z porušenia všeobecne záväzných právnych predpisov;
- i) rešpektovať odstránenie technologického zariadenia s príslušenstvom prenajímateľom a to aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu v prípade havarijných stavov vyžadujúcich takéto konanie bez zbytočného odkladu a to vtedy, ak nájomca nebude bez zbytočného odkladu (ihneď) reagovať na nahlásenie havarijného stavu vyžadujúce odstránenie technologického zariadenia s príslušenstvom a ak toto bez zbytočného odkladu (ihneď) po nahlásení zo strany prenajímateľa sám neodstráni;
- j) po skončení doby nájmu zdemontovať na vlastné náklady technologické zariadenie s príslušenstvom umiestnené v predmete nájmu a vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.

6.2 Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) umožniť nájomcovi prevádzkovanie technologického zariadenia s príslušenstvom;
- b) zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou;
- c) umožniť nájomcovi, resp. písomne povereným osobám zo strany nájomcu vstup do nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu za účelom kontroly technologického zariadenia s príslušenstvom alebo uskutočňovania jeho prípadných opráv, úprav alebo rekonštrukcie;
- d) vopred informovať nájomcu, a to písomnou formou, o pripravovanom sťahovaní, rekonštrukcii alebo iných úpravách predmetu nájmu, ktoré si vyžadujú dočasné presunutie technologického zariadenia s príslušenstvom; po ukončení vyššie uvedených úprav bude technologické zariadenie s príslušenstvom znovu nainštalované nájomcom na pôvodné miesto; náklady spojené s presunom technológie počas úprav bude znášať nájomca;

- e) vopred informovať nájomcu o plánovanej odstávke elektrickej energie na mailovú adresu: helpdesk@swan.sk;
- f) vždy nahlásiť nájomcovi každú krízovú situáciu (poškodenie predmetu nájmu, podozrenie vniknutia neznámych osôb do predmetu nájmu, havarijnú situáciu a pod.) na mailovú adresu: helpdesk@swan.sk alebo na tel. č. 0908 706 819.

6.3 Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že za majetok nájomcu umiestnený v predmete nájmu nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť.

Článok 7 **Záverečné ustanovenia**

- 7.1 Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a že ho v takomto stave preberá do svojho užívania.
- 7.2 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia platným Občianskym zákonníkom.
- 7.3 Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorých dva dostane prenajímateľ a tri dostane nájomca. Všetkých päť rovnopisov zmluvy má hodnotu prvopisu.
- 7.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR.
- 7.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode a podľa ich slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany podpisujú.

V Bratislave dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
prof. Ing. Ferdinand Daňo, PhD.
rektor

.....
Juraj Lechner, na základe plnej moci
zo dňa 18.01.2022

Príloha č. 1: Grafický náčrt s presnou špecifikáciou predmetu nájmu
Príloha č. 2: Plnomocnenstvo pre Juraja Lechnera zo dňa 18.01.2022