

ZMLUVA o nájme nebytových priestorov

č.: 01/64/2022

uzatvorená podľa § 663 až 684 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách v znení neskorších predpisov, zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií, zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení vykonávacej vyhlášky č. 121/2002 Z.z., zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP v znení neskorších predpisov, zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, nariadenia vlády č. 498/2011 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o zverejňovaní zmlúv v CRZ a náležitosti informácií o uzatvorení zmluvy a ďalšími súvisiacimi predpismi

Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

1. **Prenajímateľ:** **Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici**
Sídlo: Národná 12, 974 01 Banská Bystrica
Štatutárny orgán: doc. Ing. Vladimír Hiadlovský, PhD., rektor
Súčasť: Správa účelových zariadení Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici (ďalej SUZ UMB)
Zastúpená: Ing. Jozefom Mrenom, riaditeľom SÚZ
na základe splnomocnenia spis. č.: 1531-2014-SR Z.: 19289/2014 zo dňa 4.12.2014
IČO: 30 232 295
DIČ: 2021109211
IČ DPH: SK 2021109211
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Číslo telefónu: 048/446 1111
Registrácia: Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici zapísaná v Živnostenskom registri Obvodného úradu Banská Bystrica pod číslom registra: 601-19538.
(ďalej len „prenajímateľ“ alebo UMB BB)

2. **Nájomca:** **Wagner DENT, s.r.o.**
Sídlo: Podkonice 286, 976 13 Podkonice
Štatutárny orgán: MDDr. Filip Wagner, konateľ
IČO: 47 123 206
DIČ: 2023753523
IČ DPH: neplatca DPH
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Kontakty:
Registrácia: Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 24056/S.
(ďalej len „nájomca“)

II. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľností v k. ú. Banská Bystrica podľa LVč.1685, a to pozemku a budovy postavenej na parcele 1042/1 zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 14 234 m². Trieda SNP 53, Banská Bystrica. Budova je vo vlastníctve UMB a v užívaní Správy účelových zariadení UMB.
2. Prenajíateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory, ktoré sú súčasťou budovy, ako vlastníak nehnuteľnosti uvedený v bode 1. tohto článku
3. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v uvedenej budove, konkrétne priestory v oddelenom krídle na prízemí (Príloha č.1 Pôdorys):

Miestnosť	P – 09 ordinácia	14,45 m ²
	P – 10 kancelária	14,45 m ²
	P – 13,14 WC 2x spolu	7,00 m ²
	čakáreň	13,80 m ²
	Spolu výmera	49,70 m²

III. ÚČEL NÁJMU

1. Prenajaté nebytové priestory budú slúžiť nájomcovi na účel poskytovania liečebno-preventívnej starostlivosti v neštátnom zdravotníckom zariadení v odbore
ZUBNÉ LEKÁRSTVO .
2. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi predmetné priestory do nájmu len na účely uvedené v tomto odseku.
3. Prenajíateľ súhlasí s poskytovaním služieb nájomcom počas ordinačných hodín v pracovné dni od 7:30 hod. do 15:30 hod.

IV. DOBA NÁJMU

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.01.2022 do 31.12.2022**.
2. Doba nájmu môže byť predĺžená len po udelení predchádzajúceho písomného súhlasu Akademického senátu UMB BB na nájom nehnuteľnej veci na dobu dlhšiu ako 1 rok (§ 17 zákona č.131/2002 Z. z. o vysokých školách v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 13 ods.1 písm. h) s prihliadnutím na § 12 ods. 1 a 2 zákona č.176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií).
3. Táto zmluva sa skončí:
 - a) **uplynutím doby**, na ktorú bola uzavretá,
 - b) **dohodou** zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu,
 - c) **výpoveďou** s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 - d) **odstúpením** nájomcu od zmluvy v prípade, že nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, za účelom ktorej predmetné priestory prenajal. V tomto

prípade je nájomca povinný vopred písomne oznámiť odstúpenie prenajímateľovi najneskôr jeden mesiac pred plánovaným ukončením nájmu.

Článok V. CENA NÁJMU A SPOSOB ÚHRADY

1. **Nájomné za prenajaté priestory** je stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle príslušných ustanovení zákona o cenách č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov a v znení jeho vykonávacích predpisov:
 - za priestory na podnikanie o výmere 28,90 m²,
 - za ostatné priestory o výmere 20,80 m²
 - Ročný nájom je **1899,04 €**
 - Mesačný nájom je **158,25 € bez DPH.**

2. Ďalšou súčasťou nájomného sú náklady spojené s dodávkou tepla (spotreba zemného plynu), vodného a stočného a poplatok za odvoz TKO. Poplatok za ostatné služby je určený na základe podkladu od Oddelenia energetiky UMB v sume **8,69€ s DPH/mesiac.**

3. Nájomné je oslobodené od DPH v zmysle par. 38 Zákona č.222/2004 Z. z o dani z pridanej hodnoty.

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za mesiac január a február **mesačne vo výške 166,94 €** (158,25€ bez DPH + 8,69€ s DPH) vždy do 14. dňa v príslušnom mesiaci na bežný mesiac, a to prevodným príkazom na základe tejto nájomnej zmluvy na účet prenajímateľa

Štátna pokladnica č. ú.
konštantný symbol 0308
variabilný symbol 01642022

Vzniknuté korekcie za energie v mesiacoch január a február, budú vyúčtované faktúrou. Splátkový kalendár na obdobie 03/2022 až 12/2022 bude riešený formou dodatku k Zmluve o nájme nebytových priestorov.

5. V cene nájmu nie sú zahrnuté **náklady za dodávku elektrickej energie.** V prenajatých priestoroch je nainštalované samostatné určené meradlo v zmysle vyhlášky č. 210/2000 Z. z. o meradlách a metrologickej kontrole v znení neskorších predpisov. Náklady za dodávku elektrickej energie budú fakturované samostatne mesačne na základe podkladov oddelenia energetiky UMB. Výrobné číslo meradla a aktuálny stav spotreby budú vždy uvedené vo faktúre.

6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať poplatok za náklady spojené s dodávkou elektrickej energie **mesačne na základe faktúry** vystavenej prenajímateľom.

7. Pre prípad nezaplatenia úhrady nájomcom v lehote dohodnutej v tejto zmluve dojednávajú zmluvné strany zmluvnú pokutu vo výške 0,05% za každý deň omeškania.

8. V prípade neakceptovania zvýšenia ceny nájmu zo strany nájomcu je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy v rámci jednomesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede nájomcovi (výnimka z článku III. bodu 3 zmluvy).

Článok VI.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ:

1. odovzdáva nájomcovi predmet nájmu (nebytové priestory) v stave spôsobilom na užívanie. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany samostatný Preberací protokol, príloha č.2
2. prehlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom brániť nájomcovi v užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou
3. nezodpovedá za prípadné škody na osobách a zariadení nájomcu v prenajatých priestoroch
4. má právo za osobnej účasti nájomcu na kontrolu stavu prenajatých priestorov a kontrolu dodržiavania podmienok nájomnej zmluvy, pri vstupe do prenajatých priestorov je povinný rešpektovať vnútorný režim nájomcu.
5. má výnimočné právo vniknutia do prenajatého priestoru a prípadných zásahov do zariadenia nájomcu aj bez jeho účasti v prípade živelnej pohromy, havárie, požiaru alebo inej hroziacej škody vzniknutej pôsobením „Vyššej moci“ za účelom zabránenia následným škodám. V tomto prípade je prenajímateľ povinný okamžite udalosť telefonicky oznámiť štatutárnemu zástupcovi nájomcu.

Nájomca:

1. nesmie prenajaté priestory alebo ich časti, dať do prenájmu ďalšej právnickej alebo fyzickej osobe
2. sa zaväzuje využívať prenajaté priestory len na dohodnutý na účel
3. nesmie vykonať stavebné úpravy alebo rekonštrukciu priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
4. zabezpečuje na vlastné náklady bežné opravy a údržbu prenajatých priestorov, poprípade odstránenie škôd spôsobených ich užívaním
5. ak sa vyskytne potreba opráv predmetných priestorov v dôsledku mimoriadnych udalostí, prerokujú sa náklady na tieto opravy, príčiny vzniku škody a zodpovednosť za zavinenie zvlášť
6. bezodkladne oznámi prenajímateľovi akúkoľvek mimoriadnu udalosť spojenú s prenajatými priestormi
7. bude v prenajatých priestoroch udržiavať poriadok
8. nesmie svojou činnosťou narušiť chod a prevádzku SÚZ UMB a je povinný rešpektovať režim ŠD4
9. je povinný odovzdať po ukončení nájomného vzťahu predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie počas doby nájmu
10. je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany a ďalšie právne predpisy súvisiace s prenájomom priestorov – pozri prílohu č.3. Táto povinnosť a zodpovednosť nájomcu platí i za tretie osoby, ktoré sa zdržiavajú v prenajatých priestoroch.

Článok VII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a **účinnosť** od **01.01.2022**. Zmluvné strany si v zmysle zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, nariadenie vlády č. 498/2011 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o zverejňovaní zmlúv v CRZ a náležitosti informácie o uzatvorení zmluvy, dohodli účinnosť zmluvy neskôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Táto zmluva podlieha podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, **povinnému zverejneniu** v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky, resp. v Obchodnom vestníku.
3. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto Nájomnú zmluvu a svojim podpisom dáva súhlas na jej zverejnenie, vrátane prílohy v plnom rozsahu.
4. Za zverejnenie tejto Nájomnej zmluvy na Centrálnom registri zmlúv zodpovedá prenajímateľ, ako osoba povinná v zmysle citovaného zákona.
5. Ostatné právne vzťahy výslovne touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, jeho vykonávacími predpismi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, uvedenými v úvode tejto zmluvy a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi.
6. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, bez omylu, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne vlastnoručne podpísali.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé k právnym úkonom a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.
8. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, jedno (1) pre nájomcu a dve (2) pre prenajímateľa. Každé vyhotovenie má hodnotu originálu.
9. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
 - príloha č. 1. Pôdorys
 - príloha č. 2 Preberací protokol
 - príloha č. 3 BOZP a ochrana pred požiarimi
 - príloha č. 4 Rozpis nájomného a úhrad za služby

V Banskej Bystrici dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Jozef Mrena
riaditeľ SÚZ UMB

MDDr. Filip Wagner
konateľ

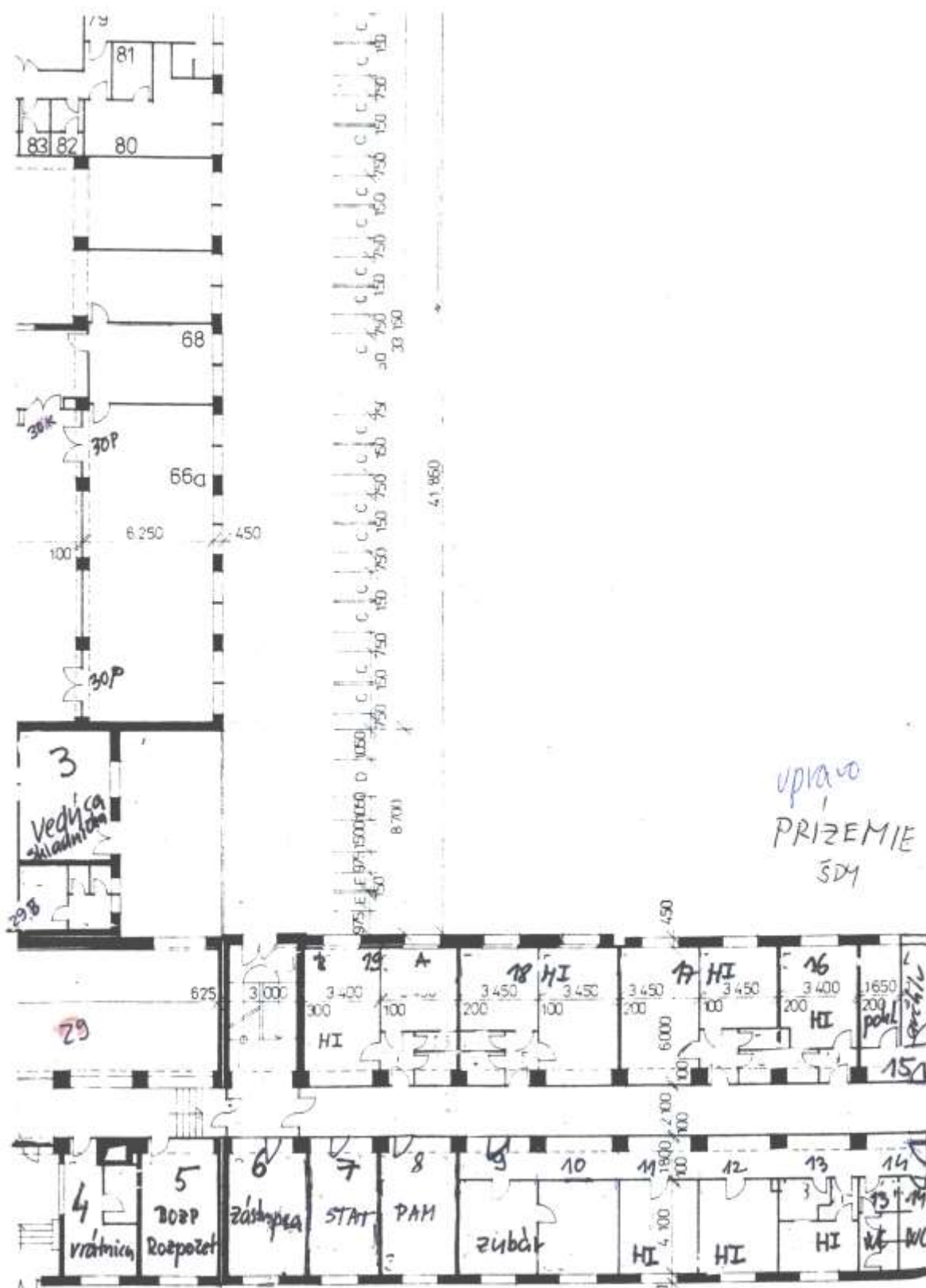
V zmysle zákona č. 546/2010 Z.z.
nadobúda táto zmluva účinnosť

dňa:.....

Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici

podpis poverenej osoby:

Príloha č. 1 k zmluve č. 01/64/2022 Pôdorys



Preberací protokol

o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu
/ miestnosti č. P-9, P-10, P- 14 A,B /
v budove ŠD4 UMB, Trieda SNP- 53 v Banskej Bystrici

Prenajímateľ : ŠD4 SÚZ UMB, v zast. **Ing. Jozef Mrena** – riaditeľ SÚZ UMB

Nájomca : Wagner DENT, s.r.o., v zast. **MDDr. Filip Wagner** - konateľ

NZ č.23/2011 zo dňa 25.10.2011 – prevzatie priestorov nájomcom

Pri preberaní prenajímaných priestorov neboli zistené žiadne nedostatky.

Nájomca prevzal kľúče:

- 2 ks ordinácia č.9
- 3 ks kancelária č.10
- 2 ks bočný vchod
- 1 ks WC č.14 ,13

Spolu 9 ks

V Banskej Bystrici dňa:

.....
odovzdávajúci
Ing. Jozef Mrena
riaditeľ SÚZ UMB

.....
preberajúci
MDDr. Filip Wagner
konateľ

Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a ochrana pred požiarmi

1. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedošlo k vzniku požiaru ani inej škodovej udalosti.
2. Nájomca potvrdzuje, že bol riadne oboznámený s obsahom požiaro-poplachových smerníc, umiestnením ohlasovne požiarov, rozmiestnením hasiacich prístrojov a hydrantov, s evakuačným plánom.
3. Nájomca bol upozornený a berie na vedomie, že je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné, požiarne, hygienické predpisy týkajúce sa prác, ktoré bude vykonávať. Zároveň sa zaväzuje ich dodržiavať.
4. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú jeho prevádzkovou činnosťou.
5. Revízie hasiacich prístrojov a hydrantov zabezpečuje prenajímateľ.
6. Ak nájomca pre svoju činnosť bude používať nákladný výt'ah, bude plniť základné povinnosti prevádzkovateľa výt'ahu STN 27 4002.
7. Revízie a opravy vyhradených technických zariadení (elektrické, plynové, tlakové, zdvíhacie), ktoré sú majetkom prenajímateľa zabezpečuje prenajímateľ.
8. Revízie a opravy vyhradených technických zariadení, ktorými si pracovisko nájomca vybaví, zabezpečuje nájomca.
9. Pred začatím činnosti nájomca zabezpečí, aby jeho všetci zamestnanci boli u prenajímateľa vyškolení požiarom a bezpečnostným technikom o bezpečnostných a požiarnych predpisoch, platných pre činnosť a pobyt v objektoch a areáloch prenajímateľa.
10. Nájomca upozorní prenajímateľa na všetky okolnosti, ktoré by mohli viesť k ohrozeniu osôb, majetku pri porušení predpisov zo strany prenajímateľa.
11. Nájomca sa zaväzuje riadne školiť svojich zamestnancov s príslušnými bezpečnostnými, požiarovými, hygienickými a ekologickými predpismi. Tiež zabezpečí, aby všetci jeho zamestnanci ako aj ďalšie osoby, ktoré budú na jeho pracoviskách pracovať, boli po stránke odbornej a zdravotnej plne spôsobilé požadované práce vykonávať a majú platné potrebné osvedčenia, potvrdenia o kvalifikácii a zdravotnej spôsobilosti.
12. V prípade potreby používania otvoreného ohňa, najmä pri zváraní, môže byť táto činnosť začatá len na podklade písomného povolenia štatutárneho zástupcu prenajímateľa. Toto povolenie vystavuje splnomocnený zamestnanec prenajímateľa. Nájomca ustanovuje požiarnu hliadku
13. Následný dohľad – kontroluje miesto zvárania a príslušné priestory v priebehu zvárania, pri jeho prerušení a po skončení zvárania po nevyhnutný čas, počas ktorého hrozí nebezpečenstvo vzniku požiaru.

14. Na zaistenie bezpečnej dopravy v areáloch prenajímateľa je nájomca dodržiavať pravidlá cestnej premávky v zmysle Vyhlášky MDPTSR č. 578/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o niektorých ustanoveniach Zákona NRSR č. 725/2004 Z.z. o podmienkach prevádzky vozidiel v premávke na pozemných komunikáciách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (konkrétne – Zákon NRSR č. 8/2009 Z.z. o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov, Vyhláška MVS SR č. 467/2013, ktorou sa mení a dopĺňa Vyhláška MVS SR č. 9/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, Zákon NZČSSR č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, Vyhláška MDPTSR č. 464/2009 Z.z, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prevádzke vozidiel v premávke na pozemných komunikáciách).
15. Nájomca bol upozornený, že je povinný vybaviť svojich zamestnancov osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami podľa profesií, činností a rizík pri práci.
16. Zamestnanci nájomcu a fyzické osoby, ktoré sa budú pohybovať na prenajatom pracovisku s jeho vedomím, nesmú vstupovať do priestorov prenajímateľa, ktoré nie sú súčasťou prenajatého priestoru, okrem verejne prístupných a spoločne užívaných priestorov. Poučenie o tomto zákaze vykoná nájomca.
17. Nájomca registruje, eviduje a predkladá záznamy o úrazoch IP, ktoré sa prihodili zamestnancom v prenajatom priestore a prenajatých strojoch.
18. Aj sa prihodí pracovný úraz zamestnancovi nájomcu v priestoroch prenajímateľa, pracovný úraz registruje prenajímateľ v spolupráci s nájomcom. Eviduje sa a registruje sa podľa zákona 124/2006 Z. z..
19. Nájomca zabezpečí dezinfekciu, deratizáciu a dezinsekciu, tiež maľovanie a čistenie priestorov, ak mu to vyplýva z osobitých hygienických predpisov pre jeho prevádzku.

V Banskej Bystrici dňa

Za prenajímateľa:
Ing. Jozef Mrena
riaditeľ SÚZ UMB

Za nájomcu:
MDDr. Filip Wagner
konateľ

Príloha č. 4

k Nájomnej zmluve číslo 01/64/2022, uzavretej dňa 01. 01. 2022

ROZPIS NÁJOMNÉHO a ÚHRAD ZA SLUŽBY

Za služby spojené s užívaním priestorov sa považuje najmä:

Dodávka médií – vodné, stočné a voda z povrchového odtoku, ktoré uhrádza nájomca ako paušálne platby.

Obdobie	Variabilný symbol	Dátum zdaniteľného plnenia	Nájom	Energie					SPOLU k úhrade
			Cena bez DPH	Cena bez DPH	Plyn	Elektr. ener.	Voda	DPH	
			Cena bez DPH						
január 2022	01/64/2022	31.1.2022	158,25	7,24	2,22	0,00	5,02	1,45	166,94
február 2022	01/64/2022	28.2.2022	158,25	7,24	2,22	0,00	5,02	1,45	166,94

Platobné podmienky podľa zmluvy, čl. V. Bod. 1, do 15. dňa nasledujúceho mesiaca

Vypracoval: Jana Vosková, vedúca ŠD4

Ing. Jozef Mrena
riaditeľ SÚZ

Prevzal: MDDr. Filip Wagner dňa: 01. 01. 2022

Nájomné v zmysle Zákona o DPH č. 222/2004 Z.z. §38 ods. (3) je oslobodené od DPH