

ZMLUVA o nájme nebytových priestorov

č.: 03/64/2020

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:
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. Prenajímateľ 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. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory, ktoré sú súčasťou budovy, ako vlastníkom nehnuteľnosti uvedenej 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 – 14 WC 2x spolu	7,00 m ²
	Spolu výmera	35,90 m²

III. ÚČEL NÁJMU

1. Prenajaté nebytové priestory budú slúžiť nájomcovi na účel poskytovania liečebno-preventívnej starostlivosti v neštatnom zdravotníckom zariadení v odbore
ZUBNÉ LEKÁRSTVO .
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmetné priestory do nájmu len na účely uvedené v tomto odseku.
3. Prenajímateľ 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 01.01.2020 do 31.12.2020.**
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 7,00 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 **8,94€ 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 **mesačne vo výške 167,19 €** (158,25€ bez DPH + 8,94€ s DPH) vždy do 15. 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 03642020
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

Prenajíateľ:

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 nájmovej 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 hrozacej škody vzniknutej pôsobením „Vyššej moci“ za účelom zabránenia následným škodám. V tomto prípade je prenajíateľ 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 prenajíateľa
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 prenajíateľovi 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 nájmovej zmluvy 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 01.01.2020**. 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

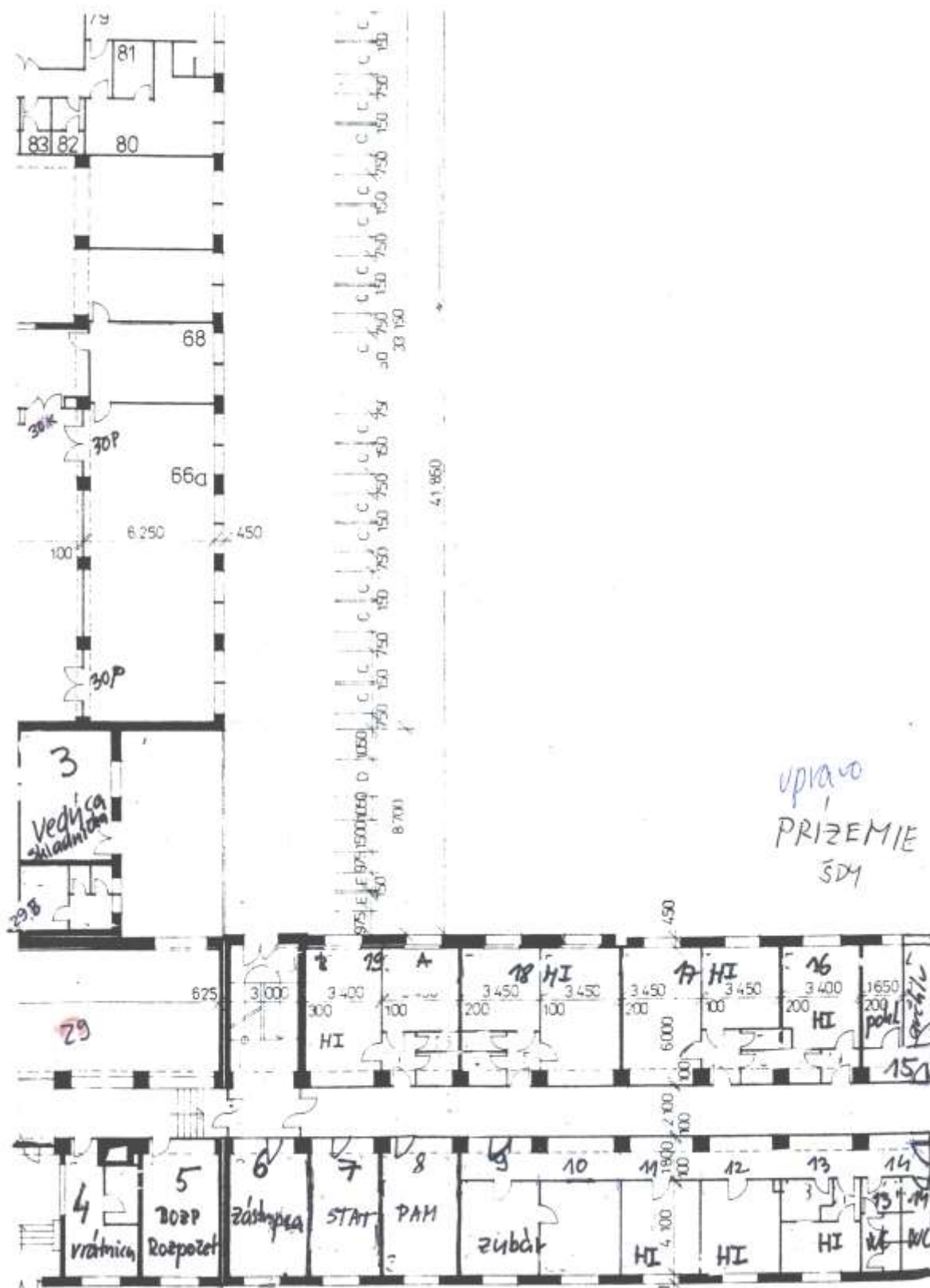
V zmysle zákona č. 546/2010 Z.z.
nadobúda táto zmluva účinnosť

dňa:.....

Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici

podpis poverenej osoby:

Príloha č. 1 k zmluve č. 03/64/2020 Pôdorys



Príloha č. 2 k zmluve č. 03/64/2020

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
- 2 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 požiarom

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 požiarom 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, požiarom, 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 zvaraní, môže byť táto činnosť začatá len na podklade písomného povolenia štatutárneho zástupcu prenajímateľa. Toto povolenie vystavuje splnomocnený zamestnanec prenajímateľa. Nájomca ustanovuje požiarom 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 MVSR č. 467/2013, ktorou sa mení a dopĺňa Vyhláška MVSR 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 dezinsekciiu, 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

Dodávateľ:
Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici
 Národná 12, 974 01 Banská Bystrica
 30232295
 2021109211
 SK2021109211

Wagner DENT, s.r.o.

Odberateľ:
 Wagner DENT, s.r.o.
 Podkonicce 286, 976 13 Podkonicce
 47123206
 2023753523
 nie je plátcom DPH

Príloha č. 4

k Nájomnej zmluve číslo 03/64/2020, uzavretej dňa 29.01.2020

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 zdaniť/ného plnenia	Nájom	Energie			SPOLU k úhrade	
				Cena bez DPH	Plyn	Voda		DPH
január 2020	03/64/2020	31.1.2020	158,25	2,43	0,00	5,02	167,19	
február 2020	03/64/2020	29.2.2020	158,25	2,43	0,00	5,02	167,19	
marec 2020	03/64/2020	31.3.2020	158,25	2,43	0,00	5,02	167,19	
apríl 2020	03/64/2020	30.4.2020	158,25	2,43	0,00	5,02	167,19	
máj 2020	03/64/2020	31.5.2020	158,25	2,43	0,00	5,02	167,19	
jún 2020	03/64/2020	30.6.2020	158,25	2,43	0,00	5,02	167,19	
júl 2020	03/64/2020	31.7.2020	158,25	2,43	0,00	5,02	167,19	
august 2020	03/64/2020	31.8.2020	158,25	2,43	0,00	5,02	167,19	
september 2020	03/64/2020	30.9.2020	158,25	2,43	0,00	5,02	167,19	
október 2020	03/64/2020	31.10.2020	158,25	2,43	0,00	5,02	167,19	
november 2020	03/64/2020	30.11.2020	158,25	2,43	0,00	5,02	167,19	
december 2020	03/64/2020	31.12.2020	158,25	2,43	0,00	5,02	167,19	

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

Výpracoval: Jana Vosková, vedúca ŠD4

Ing. Jozef Mrena
riaditeľ SÚZ

Prevzal: MDDr. Filip Wagner dňa: 29.01.2020

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