

## NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 26/2019

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

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: .  
IBAN:  
SWIFT:  
IČO: 00399957  
DIČ:  
IČ DPH:  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

### **Nájomcom:**

Názov: **DocoDent, s. r. o.**  
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel:  
Sro, vložka č. 129145/B  
Bytom: Družstevná 2, 900 21 Svätý Jur  
Štatutárny orgán: MUDr. Juraj Dočolomanský, konateľ  
IČO: 51 773 856  
DIČ:  
Bankové spojenie:  
IBAN:  
(ďalej len „nájomca“)

takto:

### **Článok 1 Predmet zmluvy**

1. Predmetom tejto zmluvy je poskytnutie nebytového priestoru o rozlohe 82,71 m<sup>2</sup> (miestnosti č. 1A, 1, 2, 13, 14) a spoločného nebytového priestoru (čakárne o rozlohe 24,57 m<sup>2</sup> a WC o rozlohe 8,50 m<sup>2</sup>), t. j. spolu nebytového priestoru o rozlohe 115,78 m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa v budove Študentského domova Ekonomickej univerzity v Bratislave na Hroboňovej ulici č. 4 v Bratislave, súpisné číslo 3484, postavenej na pozemku parc. číslo 4184, ktorá je evidovaná v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava, na liste vlastníctva č. 2369, katastrálne územie Bratislava – Staré mesto (ďalej len „predmet nájmu“).

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom nehnuteľnosti uvedenej v bode 1.1 tejto zmluvy a že je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania nájomcovi.
3. Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v článku 1 bode 1.1 tejto zmluvy použiť výlučne iba za účelom poskytovania zdravotníckych služieb – výkon stomatologickej lekárskej praxe.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu žiadnemu inému subjektu.
5. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatého nehnuteľného majetku a nie je oprávnený ani zriaďovať 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**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01. 01. 2020 do 31. 12. 2022.

## **Článok 3**

### **Nájomné a jeho splatnosť**

1. Cena nájmu sa stanovila dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov na 70,00 Eur/m<sup>2</sup> ročne za miestnosti č. 1A, 1, 2, 13, 14 (t. j. vo výške 5.789,70 Eur ročne) a na 10,00 Eur/m<sup>2</sup> ročne za spoločné priestory (t. j. vo výške 330,70 Eur ročne), t. j. spolu za celý predmet nájmu 6.120,40 Eur ročne.
2. Cenu za prenájom sa zaväzuje hradiť nájomca prenajímateľovi štvrtročne na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Štvrtročné nájomné činí 1.530,10 Eur.
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 osobitných právnych predpisov, čo je o 5 percentuálnych bodov vyššie ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania.
4. V prípade zániku zmluvného vzťahu, ak nájomca uhradí štvrtročné nájomné, bude mu prenajímateľom vrátená alikvotná časť nájomného podľa počtu dní štvrtroku kedy predmet nájmu nájomca riadne užíval.

5. 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.
6. Dohodnuté nájomné môže byť upravované prenajímateľom podľa miery zvýšenia inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR. V prípade neakceptovania zvýšenia ceny nájmu z uvedeného dôvodu, je to dôvod pre prenajímateľa na vypovedanie nájomnej zmluvy.

#### **Článok 4**

##### **Náklady za služby spojené s nájomom**

1. Nad rámec nájomného hradí nájomca prenajímateľovi náklady spojené s poskytnutím predmetu nájmu, t. j. dodávku tepelnej energie vrátane ohrevu teplej úžitkovej vody, dodávku elektrickej energie, vodné a stočné, odvoz a likvidácia odpadu (ďalej len „energie“). Dodávku elektrickej energie, vodné a stočné sa zaväzuje nájomca hradiť na základe skutočnej spotreby vykazovanej na zabudovaných vodomeroch a elektrických hodinách v predmete nájmu. Dodávku tepelnej energie vrátane ohrevu teplej úžitkovej vody a odvoz a likvidáciu odpadu sa zaväzuje nájomca hradiť prenajímateľovi a to na základe kvalifikovaného odhadu technika prenajímateľa.
2. Úhradu za poskytnuté energie bude platiť nájomca prenajímateľovi na základe faktúr vystavených prenajímateľom a to najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry zo strany prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania platby na účet prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania sa s platbou faktúry za energie je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi za každý deň omeškania s platbou úrok z omeškania z dlžnej sumy nájomného vo výške stanovenej podľa osobitných právnych predpisov, čo je o 5 percentuálnych bodov vyššie ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania.
4. Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady v predmete nájmu služby spojené s upratovaním predmetu nájmu.

#### **Článok 5**

##### **Skončenie nájmu**

5.1 Nájom sa končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.

5.2 Nájom sa môže skončiť aj vtedy, 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 oznámenia o skončení nájmu zo strany

prenajímateľa nájomcovi, v ktorom sa uvedie konkrétny dôvod skončenia nájmu. Za doručenie sa považuje aj skutočnosť, ak nájomca odmietne prijať písomnú zásielku o skončení nájmu od prenajímateľa.

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

## **Článok 6**

### **Osobitné ustanovenia**

#### **1. Nájomca sa zaväzuje:**

- a) používať predmet nájmu len na účel, na ktorý mu bol prenajatý, zabezpečovať čistotu a poriadok v zmysle hygienických predpisov, zabrániť poškodeniu predmetu nájmu a v prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za škody, ktoré porušením tejto povinnosti vzniknú;
- b) nevykonávať žiadne stavebno-technické úpravy predmetu nájmu, ktoré nemajú charakter bežnej údržby alebo opráv;
- c) uhradiť prenajímateľovi všetky škody, ktoré vzniknú z neplnenia zmluvy, zo zanedbania povinnosti, z nedbanlivosti alebo z porušenia platných právnych predpisov;
- d) neprenechať predmet nájmu do podnájmu alebo užívania inému subjektu;
- e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ, a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá nájomca za škodu, ktorá sa nesplnením tejto, ako aj ohlasovacej povinnosti stala,
- f) po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie,
- g) umožniť písomne povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do predmetu nájmu,
- h) v zmysle platných právnych predpisov zabezpečiť bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci na svojich pracoviskách v predmete nájmu; v prípade pracovného úrazu je nájomca povinný vyšetriť pracovný úraz, urobiť Záznam o registrovanom pracovnom úraze pre inšpektorát práce a odovzdať jeho kópiu referátu BOZP a PO prenajímateľa,
- i) zabezpečiť ochranu pred požiarom v zmysle platných právnych predpisov sám na vlastné náklady, ako aj vykonávanie pravidelných kontrol elektrických, tlakových, plynových a zdvíhacích zariadení v predmete nájmu okrem vykonávania pravidelných kontrol:
  - požiarotechnických zariadení (PHP, EPS, požiarne uzávery: klapky a dvere, zariadenia na odvod dymu a tepla) a kontroly požiarneho vodovodu,
  - komínov,
  - bleskozvodov,ktoré zabezpečuje v plnom rozsahu prenajímateľ.

#### 6.2 Nájomca je povinný:

- a) umožniť prenajímateľovi v prípade bezprostredného nebezpečenstva ohrozujúceho majetok, zdravie, či životy osôb, vstúpiť do prenajatých priestorov užívaných nájomcom aj bez prítomnosti nájomcu; pre tento prípad je nájomca povinný uložiť u prenajímateľa v zatvorenej obálke opatrenej pečiatkou nájomcu jeden kľúč od vchodových dverí z každej ním (nájomcom) užívaných miestností;
- b) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi závady, ktoré bránia využívaniu predmetu nájmu alebo ktorými je užívanie predmetu nájmu ohrozené, inak zodpovedá v celosti za škodu týmto stavom spôsobenú,
- c) po skončení nájmu vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

#### 6.3 Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za škodu na veciach vnesených nájomcom, resp. veciach vnesených inými osobami do predmetu nájmu.

#### 6.4 Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) umožniť nájomcovi vstup do nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu,
- b) zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou,
- c) umožniť do predmetu nájmu vstup pre zásahové jednotky SRP Ochrannej služby, s. r. o., ktoré zabezpečujú na náklady nájomcu ochranu predmetu nájmu.

### **Článok 7** **Záverečné ustanovenia**

1. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a že ho v takomto stave preberá do svojho užívania.
2. Ostatné vzťahy a skutočnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia platným Občianskym zákonníkom.
3. Túto zmluvu je možné meniť iba po dohode zmluvných strán písomným dodatkom.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva dostane prenajímateľ a dva dostane nájomca. Všetky štyri rovnopisy zmluvy majú hodnotu prvopisu.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR.
6. 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. Autentickosť tejto zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.

Bratislava

Za nájomcu:

Za prenajímateľa: