

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 40/2023

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: 51773856
DIČ:
Bankové spojenie:
IBAN:
(ďalej len „nájomca“)

takto:

Článok 1 Predmet zmluvy

1.1 Predmetom tejto zmluvy je poskytnutie nebytového priestoru o rozlohe 82,71 m² (miestnosti č. 1A, 1, 2, 13, 14) a spoločného nebytového priestoru (čakárne o rozlohe 24,57 m² a WC o rozlohe 8,50 m²), t. j. spolu nebytového priestoru o rozlohe 115,78 m², 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“).

1.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom nehnuteľnosti uvedenej v bode 1.1 tejto zmluvy a že je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania nájomcovi.

- 1.3 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.
- 1.4 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu žiadnemu inému subjektu.
- 1.5 Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatého nehnuteľného 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 01.01.2024 do 31.12.2024.

Článok 3

Nájomné a jeho splatnosť

- 3.1 Cena nájmu sa stanovila dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov na 80,50 Eur/m² ročne za miestnosti č. 1A, 1, 2, 13, 14 (t. j. vo výške 6.658,16 Eur ročne) a na 11,50 Eur/m² ročne za spoločné priestory (t. j. vo výške 380,31 Eur ročne), t. j. spolu za celý predmet nájmu 7.038,47 Eur ročne.
- 3.2 Cenu za prenájom sa zaväzuje hradiť nájomca prenajímateľovi štvrťročne na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Štvrťročné nájomné činí 1.759,62 Eur.
- 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 osobitných právnych predpisov, čo je o 5 percentuálnych bodov vyššie ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania.
- 3.4 V prípade zániku zmluvného vzťahu, ak nájomca uhradí štvrťročné nájomné, bude mu prenajímateľom vrátená alikvotná časť nájomného podľa počtu dní štvrťroku kedy predmet nájmu nájomca riadne užíval.
- 3.5 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.
- 3.6 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 nájmom

- 4.1 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.
- 4.2 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.
- 4.3 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.
- 4.4 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 ktorákolvek 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

- 6.1 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) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, t. j. nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy a údržbu predmetu nájmu; zmluvné strany sa dohodli, že pod pojmom „drobná oprava“ sa rozumie na účely tejto zmluvy oprava, ktorej náklad na odstránenie zisteného nedostatku nepresiahne spolu sumu 1000 Eur; ostatné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečiť na svoje náklady prenajímateľ;
 - f) 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,
 - g) po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie,
 - h) umožniť písomne povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do predmetu nájmu,
 - i) 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,
 - j) zabezpečiť ochranu pred požiarmi 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 požiarnych vodovodov,
 - 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

7.1 Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a že ho v takomto stave preberá do svojho užívania.

7.2 Ostatné vzťahy a skutočnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia platným Občianskym zákonníkom.

7.3 Túto zmluvu je možné meniť iba po dohode zmluvných strán písomným dodatkom.

7.4 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva dostane prenajímateľ a dva dostane nájomca. Všetky štyri rovnopisy zmluvy majú hodnotu prvopisu.

7.5 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.

7.6 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.

v Bratislave, dňa.....

v, dňa.....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
prof. Ing. Ferdinand Daňo, PhD.
rektor EU v Bratislave

.....
MUDr. Juraj Dočolomanský
konateľ DocoDent, s. r. o.