

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

I. Zmluvné strany

prenajímateľ : Trenčianska univerzita Alexandra Dubčeka v Trenčíne (TnUAD)

Študentská 2

911 50 Trenčín

štatutárny zástupca : doc. Ing. Jozef Habánik, PhD. - rektor TnUAD

IČO : 31118259

IČ DPH: 2021376368

bankové spojenie : štátna pokladnica

číslo účtu: 7000065375/8180

TnUAD zriadená zo zákona NR SR č. 155/1997 Z. z. z 15. mája 1997 v znení a doplnení zákona NR SR č. 209/2002 Z. z. z 5. apríla 2002.

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca: Ing. Lukáš Zelieska - ABIS

Svätoplukova 1240/4

975 04 Bánovce nad Bebravou

IČO: 45972761

IČ DPH: SK1071212659

Bankové spojenie: VUB, a.s.

Číslo účtu: 2854577451/0200

Zapísaný v Živnostenskom registri Obvodného úradu Bánovce nad Bebravou č. ŽR 310-7451

(ďalej len „nájomca“)

II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - budovy nachádzajúcej sa na
 - a) ulici Študentská 1 v Trenčíne, súpisné číslo 1637 postavenej na pozemku pare. č. KN C č. 1632/2 v k. ú. Trenčín, ktorá je zapísaná na LV č. 5700
 - b) ulici Študentská 3 v Trenčíne, súpisné číslo 1638 postavenej na pozemku pare. č. KN C č. 1627/205 v k. ú. Trenčín, ktorá je zapísaná na LV č. 3995.
2. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že je oprávnený v súlade s § 3 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 17 zákona č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých predpisov v znení neskorších predpisov v spojení § 8 ods. 1 až 3 zákona č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií s predmetom nájmu nakladať vrátane jeho prenechania do užívania inej osobe.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania:
 - a) nebytový priestor s výmerou 107 m² nachádzajúci sa na prízemí budovy špecifikovanej v bode 1 písm. a) tohto článku zmluvy,
 - b) časť plochy budovy špecifikovanej v bode 1 písm. b) tohto článku zmluvy potrebnej na umiestnenie 2 predajných automatov za účelom ich prevádzkovania.
4. Prenajímateľ sa súčasne zaväzuje poskytovať nájomcovi služby spojené s nájmom, nebytových priestorov uvedených v bode 3 tohto článku zmluvy, ktoré sú špecifikované v článku V. v bode 3. tejto zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi dohodnutú cenu nájmu a služieb.

III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory do nájmu na účely zriadenia a prevádzkovania bufetu pre študentov a zamestnancov TnUAD v rámci jeho živnostenského oprávnenia, ktoré je prílohou tejto zmluvy.
2. Nájomca sa v súlade s dohodnutým účelom nájmu zaväzuje v prenajatých priestoroch

zabezpečiť pre prenajímateľa samostatne objednané príležitostné služby rýchleho občerstvenia v rozsahu jeho živnostenského oprávnenia.

3. Prenajímateľ umožní prístup nájomcovi do priestoru špecifikovaného v 51. I bod 1 písm. b) za účelom inštalácie a prevádzky predajných automatov. Nájomca je oprávnený pripojiť zariadenia k prenajímateľovi na tento účel určeným zdrojom elektrickej energie a vody. Dodávku elektrickej energie a vody zabezpečuje prenajímateľ, ktorý súčasne zabezpečuje aj odvoz odpadu.
4. Predajný automat zostáva aj po inštalácii vlastníctvom nájomcu. Oprávnenie manipulovať so zariadeniami má výhradne nájomca.

IV. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nasledujúceho po dni zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len "CRZ") do 30.6.2016.

V. Výška nájomného a služieb spojených s nájmom

1. Cena nájmu za nebytové priestory bola stanovená v zmysle § 3 zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, opatrenia MF SR č. 02/R/2003, § 8 ods. 3 zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií v znení neskorších predpisov a OS č. 3 - 007 - 01 o podnikateľskej činnosti v podmienkach TnUAD vzájomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom vo výške **3 531,00 EUR /rok t.j. 294,25 EUR/mesiac**. Z dôvodu investovania vlastných finančných prostriedkov nájomcu podľa 51. III. bodu 2 sa cena nájmu za nebytové priestory znižuje na **1 300,56 EUR ročne, t.j. 108,38 EUR mesačne, ktorú bude nájomca uhrádzať vo štvrtročných splátkach vo výške 325,14 EUR**.
2. Cena za služby poskytované v prenajatých priestoroch:
 - 2.1. Cena za dodávku tepla: $6,44 \text{ EUR/m}^2/\text{rok} = 57,42 \text{ EUR/mesiac} = 689,08 \text{ € /rok}$
 - 2.2. Cena za dodávku elektr. energie: $5,62 \text{ EUR/m}^2/\text{rok} = 50,11 \text{ EUR/mesiac} = 601,34 \text{ € /rok}$
 - 2.3. Cena za vodné, stočné, dažď. voda: $1,22 \text{ EUR/m}^2/\text{rok} = 10,88 \text{ EUR/mesiac} = 130,54 \text{ € /rok}$
 - 2.4. Cena za odvoz smetí: $0,13 \text{ EUR/m}^2/\text{rok} = 1,16 \text{ EUR/mesiac} = 13,91 \text{ € /rok}$
 - 2.5. Cena za ostatné služby: $8,08 \text{ EUR/m}^2/\text{rok} = 72,05 \text{ EUR/mesiac} = 864,56 \text{ € /rok}$.
3. Cena za prenájom plochy na umiestnenie 2 predajných automatov v priestore špecifikovanom v 51. I bod 1 písm. b) je stanovená dohodou zmluvných strán na 120,- €/rok/automat.
4. Celková cena za nájom (128,38 €) a služby (191,62 €) je 320,00 €/mesiac t.j. 960,00 €/štvrtrok (slovom deväťstošesťdesiat EUR/mesiac) 3 840,00 €/rok (slovom tisíc osemstoštyridsať EUR).
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby pravidelne štvrtročne vopred do 14 dní od obdržania faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví faktúru tak, aby platby uvedené v predchádzajúcej vete boli splatné najneskôr do uplynutia posledného dňa prvého mesiaca kalendárneho štvrtroka, za ktoré sa uhrádzajú. V prípade omeškania splatením ceny nájomného, služieb a platby za používanie pevnej telefónnej linky, zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Za deň zaplattenia sa považuje pripísanie celej výšky nájomného a ceny za služby na účet prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za používanie pevnej telefónnej linky na účet prenajímateľa mesačne do 14 dní od obdržania faktúry vystavenej prenajímateľom.
7. Cena nájomného sa určuje ročne. Výšku ceny nájomného môže prenajímateľ 1 x ročne jednostranne upraviť v závislosti od vývoja trhovej ceny nájomného v porovnateľných podmienkach, najmenej však vo výške inflácie stanovenej Slovenským štatistickým úradom pre sledované obdobie.

8. Zmenu ceny služieb spojených s predmetom nájmu, ktoré pre prenajímateľa dodávajú externí dodávatelia, môže prenajímateľ jednostranne upraviť v prípade zvýšenia ich jednotkovej ceny z objektívnych dôvodov.
9. Jednostranné zvýšenie cien podľa bodov 6. a 7. tohto článku zmluvy vykoná prenajímateľ písomným oznámením druhému účastníkovi zmluvy.

VI. Podmienky pre zabezpečenie bezpečnosti a zdravia pri práci a požiarnej ochrany

a) Uvodné ustanovenia

1. V zmysle zákona č. 154/2013 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov je povinnosťou zmluvných strán uzavrieť písomnú dohodu, ktorá určí, kto z nich zodpovedá za vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov a v akom rozsahu. Na základe tejto povinnosti je rozsah povinností pre vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci uvedený v časti b) článku VI. Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci je ďalej označovaná ako BOZP.
2. V zmysle zákona 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších zmien a vyhlášky 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ochrane pred požiarimi v oblasti prevencie je povinnosťou zmluvných strán uzavrieť písomnú dohodu k zaisteniu požiarnej ochrany. Na základe tejto povinnosti je rozsah povinností pri zabezpečovaní požiarnej ochrany uvedený v časti c) článku VI. Požiarňa ochrana je ďalej označovaná ako PO.
3. Nájomca zodpovedá voči prenajímateľovi za plnenie daných podmienok svojimi zamestnancami a osobami, ktoré sa zdržujú alebo konajú činnosť v prenajatých priestoroch so súhlasom nájomcu.

b) Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci

1. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, je zodpovedný za úrazy a škody, ktoré vzniknú porušením, alebo zanedbaním bezpečnostných predpisov a noriem.
2. Nájomca je povinný dodržiavať pokyny kontrolných orgánov prenajímateľa v oblasti BOZP. V prípade zaistenia porušovania zásad BOZP pracovníkmi alebo zástupcami nájomcu, je tento povinný urobiť nápravu podľa pokynov kontrolného orgánu prenajímateľa, vrátane rešpektovania zákazov práce či vykázanie porušovateľov. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontroly dodržiavania predpisov o bezpečnosti práce a technických zariadení v prenajatých priestoroch. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú nedodržaním predpisov o BOZP.
3. Pre nájomcu platia tieto základné bezpečnostné pokyny :
 - a) Nájomca je povinný vykonať opatrenia na zaistenie BOZP so zreteľom na všetky okolnosti práce, zabezpečiť, aby stroje, zariadenia, materiály, nástroje a pracovné postupy neohrozovali bezpečnosť a zdravie pri práci vlastných zamestnancov, zamestnancov prenajímateľa ako aj ostatné osoby.
 - b) Nájomca je povinný dodržiavať právne predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako i predpisy o ochrane pred požiarimi; dodržiavať ostatné predpisy a pokyny na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, zásady bezpečnej práce, zásady ochrany zdravia pri práci a zásady bezpečného správania na pracovisku a určené pracovné postupy na pracoviskách odberateľa
 - c) Nájomca je povinný konať tak, aby umožnil iným plniť povinnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
 - d) Nájomca je povinný vykonávať práce, obsluhovať stroje a zariadenia a používať náradie, látky a ostatné prostriedky v súlade s návodom na obsluhu a poznatkami, ktoré sú súčasťou vedomostí a zručností v rámci získanej odbornej spôsobilosti,
 - e) Nájomca je povinný obsluhovať vybrané stroje a zariadenia a vykonávať vybrané činnosti, ktoré ustanovujú osobitné predpisy, len ak má na ich obsluhu a vykonávanie osobitné oprávnenie resp. osvedčenie a ak je odberateľom na túto obsluhu alebo činnosti poverený

- f) Nájomca je povinný náležite používať bezpečnostné a ochranné zariadenia, nevyradovať ich z prevádzky a svojvoľne ich nemeniť,
- g) Nájomca je povinný zisťovať ohrozenia, informovať o nich prenajímateľa a odstraňovať ich sám alebo v spolupráci s prenajímateľom.
- h) Nájomca je povinný zabezpečiť u svojich zamestnancov a osôb zdržujúcich sa v prenajatých priestoroch poučenie, školenie, preškoľovanie a oboznámenie s predpismi, pokynmi a pravidlami na zaistenie BOZP v rozsahu podľa všeobecne záväzných predpisov ako aj smerníc vydaných prenajímateľom.
- i) Pracovníci nájomcu sú povinní používať pri práci stanovené osobné ochranné pomôcky a prostriedky. Nájomca je povinný zaistiť pre svojich zamestnancov OOPP a pomôcky, taktiež vyžadovať a kontrolovať ich používanie.
- j) Ak budú nájomcom vykonávané práce, ktoré by mohli zasiahnuť do prevádzok prenajímateľa, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi informáciu o rozsahu práce a určenia miesta a dohodnúť podmienky na zaistenie BOZP svojich pracovníkov, aj pracovníkov prenajímateľa. Cieľom je zaistiť bezpečnosť pracovníkov nájomcu i prenajímateľa.
- k) Pracovníci nájomcu zodpovedajú za poriadok a čistotu v prenajatých priestoroch.
- l) Pracovníci nájomcu sa môžu zdržovať len na tých pracoviskách a v prevádzkach či priestoroch, kde plnia svoje pracovné povinnosti a kde boli poučení o bezpečnosti práce a možnostiach vzniku úrazu,
- m) Skládky i drobné ukladanie materiálu môže nájomca vykonávať len v priestoroch, ktoré k tomu boli určené povereným pracovníkom prenajímateľa a to v súlade s príslušnými ustanoveniami právnych predpisov
- 4. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia predpisov o evidencii a registrácii pracovných úrazov.
- 5. Prenajímateľ zabezpečuje vykonávanie pravidelnej kontroly stavu všetkých technických a technologických zariadení, ktoré sú súčasťou stavieb a vykonáva pravidelné odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení. Nájomca nesmie zasahovať do všetkých uvedených zariadení mimo bežnej obsluhy.
- 6. Prenajímateľ sa zaväzuje že pred nástupom nájomcu vykoná poučenie určeného zástupcu nájomcu o interných predpisoch BOZP a PO, oboznámenie s možnými ohrozeniami a rizikami v priestoroch a objektoch prenajímateľa, ktoré je ďalej povinný nájomca dodržiavať a preukázateľne oboznamovať svojich zamestnancov a dodávateľov
- 7. Pri vjazde motorových vozidiel, dopravných prostriedkov a mobilných strojov nájomcu a jeho prepravcov do areálu je nájomca a jeho prepravcovia povinný plniť ustanovenia interného predpisu pre vodičov a prevádzku motorových vozidiel v areáli prenajímateľa a dodržiavať vnútropodnikové pravidlá pre premávku motorových vozidiel

c) Požiarna ochrana

- 1. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie predpisov o ochrane pred požiarmi a plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny a to svojimi zamestnancami ako aj osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú alebo vykonávajú činnosti v prenajatých priestoroch a vykonávať pravidelnú kontrolu ich plnenia. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontroly dodržiavania predpisov o ochrane pred požiarmi v prenajatých priestoroch. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú nedodržaním predpisov o požiarnej ochrane.
- 2. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa inštalovať alebo používať v prenajatých priestoroch technické alebo technologické stroje, prístroje a zariadenia. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonávanie pravidelnej kontroly stavu všetkých technických a technologických zariadení z hľadiska požiarnej ochrany, ktoré so súhlasom prenajímateľa inštaloval a používal v prenajatých priestoroch. Táto povinnosť sa týka všetkých prenosných a obdobných elektrických, plynových a iných zariadení, ktoré by svojim technickým stavom, nespĺňajúcim požiadavky požiarnej bezpečnosti mohli spôsobiť požiar alebo iné nebezpečenstvo.

3. Nájomca je povinný zabezpečiť podľa predpisov o požiarnej ochrane opatrenia na zabezpečenie požiarnej ochrany na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom požiaru, pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom požiaru alebo v čase zvýšeného nebezpečenstva vzniku požiaru, o takýchto činnostiach je povinný informovať prenajímateľa ako aj osoby, ktorých by sa táto činnosť dotýkala, v dostatočnom predstihu.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť opatrenia na zabezpečenie požiarnej ochrany v mimopracovnom čase sám v plnom rozsahu.
5. Nájomca je povinný oboznámiť svojich zamestnancov a prípadne i osoby, zdržujúce sa v prenajatých priestoroch so súhlasom nájomcu o umiestnení „ohlasovne požiaru" a spôsobe oznámenia požiaru.
6. Nájomca je povinný oznámiť bezodkladne prenajímateľovi každý požiar, ktorý vznikol v prenajatých priestoroch nájmu.
7. Nájomca obstaráva a inštaluje v určenom množstve a druhoch prístroje príp. ďalšie vecné prostriedky požiarnej ochrany so zreteľom na požiarne nebezpečenstvo a udržiava ich v akcieschopnom stave. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby hasiace prístroje, hydranty a iné vecné prostriedky požiarnej ochrany, ktoré majetkom prenajímateľa a sú inštalované v prenajatých priestoroch neboli poškodzované, zneužívané, alebo nedošlo k ich strate alebo odcudzeniu. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by vznikla poškodením, zneužitím, stratou alebo odcudzením uvedených prostriedkov požiarnej ochrany.
8. Nájomca v zmysle predpisov o požiarnej ochrane zriaďuje protipožiarnu hliadku a zabezpečí jej odbornú prípravu. Protipožiarne asistenčné hliadky zriaďuje nájomca v prenajatých priestoroch v čase zvýšeného nebezpečenstva vzniku požiaru a hlavne pri činnostiach so zvýšeným požiarным nebezpečenstvom vzniku požiaru (napr. pri zváraní a rezaní, brúsení kovov brúskami, pri používaní horľavých látok a pod.). Nájomca zabezpečí činnosť protipožiarnej asistenčnej hliadky po celú dobu, ktorá je podľa predpisov o požiarnej ochrane potrebná k zaisteniu požiarnej bezpečnosti. Táto povinnosť platí o pri vyššie uvedených činnostiach vykonávaných pre nájomcu dodávateľským spôsobom inými firmami.
9. Nájomca je povinný zabezpečovať odbornú prípravu školenie o ochrane pred požiarom u svojich pracovníkov a v prípade potreby i u osôb, ktoré sa zdržujú s jeho súhlasom v prenajatých priestoroch alebo tak konajú činnosti.
10. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch v spolupráci s prenajímateľom a s jeho súhlasom určiť na pracoviskách vzhľadom na charakter vykonávaných prác miesta so zvýšeným požiarным nebezpečenstvom a označiť ich príslušnými príkazmi, zákazmi a pokynmi podľa predpisov o požiarnej ochrane. Ďalej je povinný označiť a udržiavať trvalo voľné núdzové východy, únikové a zásahové cesty, nástupné plochy a prístupy k nim, ako aj prístup k elektrickým rozvodným zariadeniam, uzáverom vody, plynu a ostatných energetickým a podobným médiám, hasiacim prístrojom, hydrantom, ďalším vecným prostriedkom požiarnej ochrany a pod.
11. Nájomca je povinný plniť ďalšie povinnosti vyplývajúce zo zákona o ochrane pred požiarom, všeobecne záväzných právnych predpisov.
12. Nájomca je povinný viesť v potrebnom rozsahu predpísanú dokumentáciu ochrany pred požiarom.

VII. Ostatné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje, že nebytové priestory obhliadol a tieto sú v stave spôsobilom na užívanie k účelu, na ktorý sa nájomná zmluva uzatvorila. Splňa protipožiarne predpisy a predpisy ochrany a bezpečnosti práce.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu primerane povahe a určeniu veci.
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či ho nájomca užíva riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám.

5. Nájomca nemôže zriadiť na prenajaté priestory záložné právo ani inak tento majetok založiť.
6. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
7. Bežné opravy a údržbu nebytových priestorov, ktoré má v prenájme, bude vykonávať nájomca na vlastné náklady.
8. Nájomca sa zaväzuje poistiť svoj majetok používaný v prenajatých priestoroch a vykonávať pravidelné kontroly protipožiarnych opatrení.
9. Ostatné práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu súvisiace so zmenami na predmete nájmu sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
10. Ak dôjde k zmene vlastníctva nehnuteľnosti, vstupuje nadobúdateľ do postavenia prenajímateľa za rovnakých zmluvných podmienok, ako je uvedené v tejto nájomnej zmluve.

VIII Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Nájom sa končí uplynutím lehoty uvedenej v čl. IV. tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej písomnej dohody.
3. Vypovedať túto zmluvu môžu obe zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
5. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnené nebytové priestory v stave, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu, s prihliadnutím na riadne užívanie a údržbu. O odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov spíše nájomca a prenajímateľ zápisnicu.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb., zákona č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách v znení neskorších predpisov a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami.
3. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy sa ruší zmluva č. 07/OTPaUZ/2011 a jej dodatky.
4. Zmluva je vyhotovená vo dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
5. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom a zmluvu nepodpisali v tiesni.