

ZMLUVA O NÁJME
nebytových priestorov č. 09/OTPaÚZ/2011
 uzavretá podľa 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 : prof. Ing. Ivan Kneppo DrSc., CSc.- rektor TnUAD
 IČO : 31118259
 IČ DPH: 2021376368
 bankové spojenie : štátna pokladnica
 číslo účt.: 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.

a

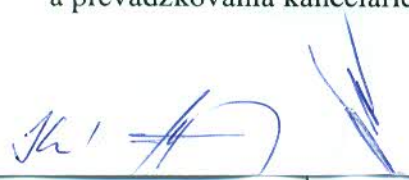
nájomca : **INNOVA Apps, s.r.o.**
 916 11 Bzince pod Javorinou 71
 Slovenská republika
 IČO: 44 983 514
 IČ DPH: SK2022900429
 zastúpená : Mgr. Stanislav Tvarůžek, konateľ
stanislav.tvaruzek@innova.sk
 zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, odd.: Sro, vl.č.: 22172/R

II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti- budovy nachádzajúcej sa na ulici Študentská 3 v Trenčíne, súpisné číslo 1638 postavenej na pozemku parc. 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 **nebytový priestor s výmerou 25,3 m2 nachádzajúci sa na prízemí budovy špecifikovanej v bode 1. tohto článku zmluvy, konkrétne kanceláriu č. C013 o výmere 11,3 m2, kuchynku C014 o výmere 3,8 m2 , skladu C015 o výmere 1,9 m2, chodby o výmere 8,3 m2.**
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 prenájomiteľovi dohodnutú cenu nájmu a služieb.

III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory do nájmu na účely zriadenia a prevádzkovania kancelárie.



IV. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu odo dňa nasledujúceho po dni zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv do 30.6.2012.

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, § 8 ods. 3 zákona č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných 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 **50,- €/m²/rok, t.j.celkom 1265,-€/rok a 105,42 €/mesiac = 316,25€/štvrt'rok**
2. Cena za služby:
 - 2.1. Cena za dodávku tepla: 5,41 €/ m² /rok = 11,40 €/mes= **34,22 €/štvrt'rok**
 - 2.2. Cena za dodávku elektrickej energie: 6,44 €/ m² /rok = **13,58 €/mes= 40,73 €/štvrt'rok**
 - 2.3. Cena za vodné,stočné,dažďová voda: 1,34 €/m²/rok = **33,90 €/mes= 101,71 €/štvrt'rok**
 - 2.4. Cena za odvoz smetí: 0,134 €/ m² /rok = **3,39 €/mes= 10,17 €/štvrt'rok**
 - 2.5. Cena za ostatné služby (revízie, rutinná a štand. údržba, upratovanie spoločných priestorov, vrátnik): 99,31 €/mes= **297,93 €/štvrt'rok = 1 191,72 €/rok**
3. Celková cena za nájom a služby predstavujú **267,00 EUR/mesačne**, slovom: **dvestošesťdesiatšedem €/mesačne; t.j. 801,00 €/štvrt'rok slovom osemstojeden €/štvrt'rok.**
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby pravidelne štvrt'ročne 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 štvrt'roka, za ktoré sa uhrádzajú. V prípade omeškania s platením ceny nájomného a služieb, zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Za deň zaplataenia sa považuje deň pripísania celej výšky nájomného a ceny za služby na účet prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť cenu nájmu a služieb s ním spojených aj za obdobie od 1.7.2011.
6. 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.
7. 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.
8. 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.) Úvodné ustanovenia

1. V zmysle zákona č. 121/2006 o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci 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 požiarom v znení neskorších zmien a vyhlášky 121/2002 Z.z.. o požiarnej prevencii, ktorou sa vykonávajú niektoré



ustanovenia zákona o ochrane pred požiarmi 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. Požiarna 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 požiarmi; 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, nevyraďovať 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, preškolenie 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.

SKP 4

- 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 požiarom 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 požiarom 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

SKB 1 

- 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 požiarnym 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 požiarnym 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 užívania 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 riadiť 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.

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.

1681-17

3. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb.
4. Výpovedná lehota je jeden mesiac 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. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po dvoch vyhotoveniach.
4. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom a zmluvu nepodpisali v tiesni.

V Trenčíne, dňa 30.6.2011

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

