

ZMLUVA O NAJME
nebytovych priestorov c. 03/OTPaUZ/2012
uzavreta podl'a zakona c. 116/1990 Zb o najme a podnajme nebytovych priestorov
. v zneni neskorsich predpisov.

I. Zmluvne strany

prenajimatel': **Trencianska univerzita Alexandra Dubceka v Trencine (TnUAD)**

Studentska 2

911 50 Trencin

statutarny zastupca : prof. Ing. Ivan Kneppo, DrSc- rektor TnUAD

ICO : 31118259

IC DPH: 2021376368

bankove spojenie : statna pokladnica

cislo uct.: 7000065375/8180

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

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

najomca : **Ing. Petrom Gersim - GC TECH. Trencin**

Jilemnického 542/6

911 01 Trencin

ICO : 36880574

bankove spojenie : TB Trencin

cislo uctu : 26242371094/1100

zapísaný v Živnostenskom registri Obvodného úradu Trencin, č. ZR 309-14192

II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti- budovy nachádzajúcej sa na ulici Studentska 2 v Trencine, súpisné číslo 1639 postavená na pozemku parc. č. 1627/7 v k. ú. Trencin, ktorá je zapísaná na LV 6. 3995
2. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že je oprávnený v súlade s § 3 ods. 1 zákona c. 116/1990 Zb. o najme a podnajme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 17 zákona c. 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 c. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií s predmetom najmu nakladať vrátane jeho prenechania do užívania inej osobe.
3. Prenajímateľ prenecháva najomcovi do užívania nebytový priestor s výmerou 44,3 m nachádzajúci sa na prízemí budovy špecifikovanej v bode 1. tohto článku zmluvy,
4. Prenajímateľ sa súčasne zaväzuje poskytovať najomcovi služby spojené s najmom, nebytových priestorov uvedených v bode 3 tohto článku zmluvy, ktoré sú špecifikované v článku V. v bode 3. tejto zmluvy.
5. Najomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú cenu najmu a služieb.

III. I eel najmu

1. Prenajímateľ prenecháva najomcovi nebytové priestory do najmu na účely zariadenia a prevádzkovania obchodu s tovarom pre kancelárske a školské potreby, čiastočne výpočtovej techniky a rozmnožovacích a kopírovacích služieb.

IV. Doba najmu

1. Najom sa uzatvára na dobu odo dňa nasledujúceho po dni zverejnenia zmluvy v centrálnom registri zmlúv do 31.12.2012.

V. Vyska najomneho a sluzieb spojenych s najmom

1. Cena najmu za nebytove 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 smajetkom 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 **33,20 EUR/m²/rok, t.j. celkom 1 470,76 EUR /rok a 367,69 EUR/stvrt'rok.**
2. Cena za služby:
 - 2.1. Cena za dodávku tepla: 5,41 EUPv/ m² /rok = **59,92 EUR/stvrt'rok**
 - 2.2. Cena za dodávku elektrickej energie: 6,44 EUR/ m² /rok = **71,32 EUR/stvrt'rok**
 - 2.3. Cena za vodné, stočné, dažďová voda: 1,34 EUR/ m² /rok = **14,84 EUR/stvrt'rok**
 - 2.4. Cena za odvoz smetí: 0,134 EUR/ m² /rok = **1,48 EUR/stvrt'rok**
 - 2.5. Cena za ostatné služby (revízie, rutinná údržba): 5,27 EUR/m²/rok = **58,37 EUR/stvrt'rok**
 - 2.6. Odpisy: 6,08 EUR/ m² /rok = **67,34 EUR/stvrt'rok**
3. Celková cena za nájom a služby predstavujú **640,96 EUR/stvrt'rok**, slovom: sesť stotýridsať EUR a deväťdesiatšesť centov stvrt'ročne.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby uvedené v bodoch 2. a 3. tohto článku zmluvy pravidelne stvrt'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 stvrt'roka, za ktoré sa uhrádzajú. V prípade omeškania s platením ceny najomného, služieb a platieb za používanie pevnej telefónnej linky, zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Za deň zaplatenia sa považuje pripísanie celej výšky najomného na účet prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za používanie pevnej telefónnej linky na účet TnUAD mesačne do 14 dní od obdržania faktúry vystavenej prenajímateľom.
6. Cena najomného sa určuje ročne. Výšku ceny najomného môže prenajímateľ 1 x ročne jednostranne upraviť v závislosti od vývoja trhovej ceny najomného v porovnateľných podmienkach, najmenej však vo výške inflácie stanovenej Slovenským štatistickým úradom pre sledované obdobie.
7. Zmenu ceny služieb spojených s predmetom najmu, ktoré pre prenajímateľa dodávajú externí dodávatelia, môže prenajímateľ jednostranne upraviť v prípade zvýšenia ich jednotkovej ceny z objektívnych dôvodov.
8. Jednostranne zvýšenie cien podľa bodov 6. a 7. tohto článku zmluvy vykona 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. 124/2006 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 požiarmi 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. Požiarная 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. Najomca 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. Najomca je povinný dodržiavať pokyny kontrolných orgánov prenajímateľa v oblasti BOZP. V prípade zaistenia porušovania zásad BOZP pracovníkmi alebo zástupcami najomcu, je tento povinný urobiť opravu podľa pokynov kontrolného orgánu prenajímateľa, vrátane rešpektovania zákazov práce či vykazanie porušovateľov. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontroly dodržiavania predpisov o bezpečnosti práce a technických zariadení v prenajatých priestoroch. Najomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú nedodržaním predpisov o BOZP.
3. Pre najomcu platia tieto základné bezpečnostné pokyny :
 - a) Najomca 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) Najomca 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) Najomca je povinný konať tak, aby umožnil iným plniť povinnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
 - d) Najomca je povinný vykonávať prácu, obsluhovať stroje a zariadenia a používať náradie, latky a ostatné prostriedky v súlade s návodom na obsluhu a poznatkami, ktoré sú súčasťou vedomostí a zručností v rámci získanej odbornej spôsobilosti,
 - e) Najomca 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) Najomca je povinný náležite používať bezpečnostné a ochranné zariadenia, nevyrad'ovať ich z prevádzky a svojvoľne ich nemeniť,
 - g) Najomca je povinný zisťovať ohrozenia, informovať o nich prenajímateľa a odstraňovať ich sam alebo v spolupráci s prenajímateľom.
 - h) Najomca je povinný zabezpečiť u svojich zamestnancov a osôb zdržujúcich sa v prenajatých priestoroch poučenie, školenie, preskol'ovanie a oboznámenie s predpismi, pokynmi a pravidlami na zaistenie BOZP v rozsahu podľa všeobecne záväzných predpisov ako aj smerníc vydaných prenajímateľom.
 - i) Pracovníci najomcu sú povinní používať pri práci stanovené osobné ochranné pomôcky a prostriedky. Najomca je povinný zaistiť pre svojich zamestnancov OOPP a pomôcky, taktiež vyžadovať a kontrolovať ich používanie.
 - j) Ak budú najomcom vykonávané práce, ktoré by mohli zasiahnuť do prevádzok prenajímateľa, je najomca 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 najomcu i prenajímateľa.
 - k) Pracovníci najomcu zodpovedajú za poriadok a čistotu v prenajatých priestoroch.
 - l) Pracovníci najomcu 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) Skladky i drobné ukladanie materiálu môže najomca vykonávať len v priestoroch, ktoré k tomu boli určené povereným pracovníkom prenajímateľa a to v súlade s príslušnými ustanoveniami právnych predpisov
4. Najomca je povinný dodržiavať ustanovenia predpisov o evidencii a registrácii pracovných lístkov.

5. Prenajimatel' zabezpecuje vykonavanie pravidelnej kontroly stavu vsetkych technickych a technologickych zariadeni, ktore su sucast'ou stavieb a vykonava pravidelne odborne prehliadky a skúšky vyhradenych technickych zariadeni. Najomca nesmie zasahovat' do vsetkych uvedenych zariadeni mimo beznej obsluhy.
6. Prenajimatel' sa zavazuje ze pred nastupom najomcu vykona poucenie urceneho zastupcu najomcu o internych predpisoch BOZP a PO, oboznámenie s moznyimi ohrozeniami a rizikami v priestoroch a objektoch prenajimatel'a, ktore je d'alej povinny najomca dodrziavaf a preukazatel'ne oboznamovaf svojich zamestnancov a dodavatel'ov
7. Pri vjazde motorovych vozidiel, dopravných prostriedkov a mobilnych strojov najomcu a jeho prepravcov do arealu je najomca a jeho prepravcovia povinny plnif ustanovenia interneho predpisu pre vodcov a prevadzku motorovych vozidiel v areali prenajimatel'a a dodrziavaf vnutropodnikove pravidla pre premavku motorovych vozidiel

c) Poziarna ochrana

1. Najomca je povinny zabezpecif dodrziavanie predpisov o ochrane pred požiarmi a plnif z nich vyplývajúce prikazy, zakazy a pokyny a to svojimi zamestnancami ako aj osobami, ktore sa s jeho suhlasom zdrzuju alebo vykonavaju cinnosti v prenajatych priestoroch a vykonavaf pravidelmi kontrolu ich plnenia. Prenajimatel' je oprávnený vykonavaf kontroly dodržiavania predpisov o ochrane pred požiarmi v prenajatých priestoroch. Najomca zodpoveda za škody, ktore vzniknu nedodržaním predpisov o požiarnej ochrane.
2. Najomca nesmie bez suhlasu prenajimatel'a instalovaf alebo pouzivat' v prenajatych priestoroch technicke alebo technologicke stroje, pristroje a zariadenia. Najomca je povinny zabezpecif vykonavanie pravidelnej kontroly stavu vsetkych technickych a technologickych zariadeni z hľadiska požiarnej ochrany, ktore so suhlasom prenajimatel'a instaloval a pouzival v prenajatych priestoroch. Tato povinnosť sa tyka vsetkych prenosnych a obdobnych elektrickych, plynovych a inych zariadeni, ktore by svojim technickým stavom, nesplňujúcim požiadavky požiarnej bezpecnosti mohli sposobif požiar alebo ine nebezpecenstvo.
3. Najomca je povinny zabezpecif podľa predpisov o požiarnej ochrane opatrenia na zabezpecenie požiarnej ochrany na miestach so zvýšeným nebezpecenstvom požiaru, pri cinnostiach spojenych so zvýšeným nebezpecenstvom požiaru alebo v case zvýšeneho nebezpecenstva vzniku požiaru. o takychto cinnostiach je povinny informovaf prenajimatel'a ako aj osoby, ktorých by sa tato cinnosť dotýkala, v dostatočnom predstihu.
4. Najomca je povinny zabezpecif opatrenia na zabezpecenie požiarnej ochrany v mimopracovnom case sam v plnom rozsahu.
5. Najomca je povinny oboznámiť svojich zamestnancov a pripadne i osoby, zdržujúce sa v prenajatych priestoroch so suhlasom najomcu o umiestneni „ohlasovne požiaru" a sposobe oznámenia požiaru.
6. Najomca je povinny oznámiť bezodkladne prenajimatel'ovi kazdy požiar, ktory vznikol v prenajatych priestoroch najmu.
7. Najomca obstarava a instaluje v urcenom množstve a druhoch pristroje prip. d'alsie vecne prostriedky požiarnej ochrany so zreteľom na požiarne nebezpecenstvo a udržiava ich v akcieschopnom stave. Najomca je povinny zabezpecif, aby hasiace pristroje, hydranty a ine vecne prostriedky požiarnej ochrany, ktore majetkom prenajimatel'a a su instalovane v prenajatych priestoroch neboli poskodzovane, zneužite, alebo nedoslo k ich strate alebo odcudzeniu. Najomca zodpoveda za škodu, ktora by vznikla poskodením, zneužitím, stratou alebo odcudzením uvedenych prostriedkov požiarnej ochrany.
8. Najomca v zmysle predpisov o požiarnej ochrane zriad'uje protipožiarnu hliadku a zabezpeci jej odbornú prípravu. Protipožiarnu asistencnu hliadku zriad'uje najomca v prenajatych priestoroch v case zvýšeneho nebezpecenstva vzniku požiaru a hlavne pri cinnostiach so zvýšeným požiarным nebezpecenstvom vzniku požiaru (napr. pri zvaraní a rezaní, brúsení kovov bruskami, pri pouzivaní horľavych látok a pod.). Najomca zabezpeci cinnosť protipožiarnu asistencnu hliadku po celu dobu, ktora je podľa predpisov o požiarnej ochrane potrebna k zaisteniu požiarnej bezpecnosti. Tato povinnosť

plati o pri vyssie uvedených činnostiach vykonávaných pre najomcu dodávateľským spôsobom inými firmami.

9. Najomca je povinný zabezpečovať odbornú prípravu školenie o ochrane pred požiarmi u svojich pracovníkov a v prípade potreby i u osôb, ktoré sa zdržujú s jeho súhlasom v prenajatých priestoroch alebo tak konajú činnosti.
10. Najomca 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 voľne núdzové východy, unikové 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. Najomca je povinný plniť ďalšie povinnosti vyplývajúce zo zákona o ochrane pred požiarmi, všeobecne záväzných právnych predpisov.
12. Najomca je povinný viesť v potrebnom rozsahu predpísanú dokumentáciu ochrany pred požiarmi.

VII. Ostatné ustanovenia

1. Najomca vyhlasuje, že nebytové priestory obhliadol a tieto sú v stave spôsobilom na užívanie k účelu, na ktorý sa najomná zmluva uzatvorila. Spína protipožiarne predpisy a predpisy ochrany a bezpečnosti práce.
2. Najomca je povinný užívať predmet nájmu primerane povahe a určeniu vecí.
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu užívania za účelom kontroly, či ho najomca užíva riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.
4. Najomca nie je oprávnený prenechať prenajaté priestory do nájmu, podnájmu alebo vypožičky tretím osobám.
5. Najomca nemôže riadiť na prenajaté priestory záložné právo ani inak tento majetok založiť.
6. Zmeny na predmete nájmu je najomca oprávnený vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
7. Bezne opravy a údržbu nebytových priestorov, ktoré má v prenájme, bude vykonávať najomca na vlastné náklady.
8. Najomca sa zaväzuje poistiť svoj majetok používaný v prenajatých priestoroch a vykonávať pravidelne kontroly protipožiarnych opatrení.
9. Ostatné práva a povinnosti prenajímateľa a najomcu súvisiace so zmenami na predmete nájmu sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákonom c. 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 § 1. IV. tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany môžu skončiť najomnú vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej písomnej dohody.
3. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona c. 116/1990 Zb.
4. Vypovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
5. V deň skončenia nájmu je najomca 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 najomca a prenajímateľ zápisnicu.

IX. Zaverocene 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 všeobecne 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 20.11.2017

Za prenajímateľa
Ing. Peter Gerál
Bjpuexaiv
BJIZ4 3AIUI1 E>|SUB!0U8J1

prenájomca

GC Tech.
Ing. Peter Gerál
Jilemnického 6, 911 01 TRENCÍN
Tel.: 0831/ 640 00 24
IČO: 38 880 574


nájomca