

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 : 31 118 259
IČ DPH: SK2021376368

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: **Robert Trygve Lee**
Na Zongorke 7435/6
911 01 Trenčín
IČO: 46 184 040
DIC: 1084064102

Zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Trenčín po číslom ŽR 350-31410
(ďalej len „nájomca“)

II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy a nachádzajúcej sa na
 - a) ulici Študentská 1 v Trenčíne, súpisné číslo 1637 postavenej na pozemku parc. č. KN C č. 1632/2 v k. ú. Trenčín, ktorá je zapísaná na LV č. 5700
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) miestnosť č. B235 s výmerou 45 m² nachádzajúca sa na II. NP budovy špecifikovanej v bode 1 písm. a) tohto článku zmluvy.
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 2. 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 jazykovej školy v rámci jeho živnostenského oprávnenia, ktoré je prílohou tejto zmluvy.

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 30.06.2022 (5 rokov). Zmluvné strany sa dohodli na využívaní predmetu nájmu pravidelne vždy od 1. októbra kalendárneho roka do 30. júna nasledujúceho kalendárneho roka a nepravidelne, vo zvyšnú časť roka, vždy na základe objednávok doručených na emailovú adresu prenájomcu kvestor@tnuni.sk minimálne 5 dní vopred.

V. Výška nájomného a služieb spojených s nájomom

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 prenájomcu a nájomcom vo výške 2 700,- EUR za rok.
2. Cena za služby poskytované v prenajatých priestoroch (dodávka tepla, elektrickej energie, vodné, stočné, dažďová voda, komunálne odpady) je 60,- EUR za rok.
3. Celková mesačná cena za nájom je **230,- Eur/mesiac** (slovom dvestotridsať EUR/mesiac) alebo alikvotná časť stanovenej ceny fakturovaná na základe objednávky nájomcu v období od 1. júla do 30. septembra kalendárneho roka. Cena je stanovená bez DPH.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby pravidelne mesačne vopred do 14 dní od obdržania faktúry vystavenej prenájomcu. Prenajímateľ vystaví faktúru tak, aby platby uvedené v predchádzajúcej vete boli splatné najneskôr do uplynutia prvého dňa kalendárneho mesiaca, za ktoré sa uhrádzajú. V prípade omeškania s platením ceny nájomného, služieb, zaplatí nájomca prenájomcu úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Za deň zaplatenia sa považuje pripísanie celej výšky nájomného a ceny za služby na účet prenájomcu.
5. Cena nájomného sa určuje ročne. Výšku ceny nájomného môže prenájomca 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.
6. Zmenu ceny služieb spojených s predmetom nájmu, ktoré pre prenájomcu dodávajú externí dodávatelia, môže prenájomca jednostranne upraviť v prípade zvýšenia ich jednotkovej ceny z objektívnych dôvodov.
7. Jednostranné zvýšenie cien podľa bodov 5. a 6. tohto článku zmluvy vykoná prenájomca 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. 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 požiarom v znení neskorších zmien a vyhlášky 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ochrane pred požiarom 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 (ďalej len návštevníkmi), 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 zistenia porušovania zásad BOZP pracovníkmi, zástupcami nájomcu alebo návštevníkmi, 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 požiarom; 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, 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 hnutel'ného alebo nehnuteľného majetku prenajímateľa alebo akýmkoľvek spôsobom obmedzovať činnosti a aktivity 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 ako aj v príslušných priestoroch (prístupové chodby, sociálne zariadenia), ktoré používajú.
- 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 návštevníkov 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 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.
8. Nájomca je povinný plniť ďalšie povinnosti vyplývajúce zo zákona o ochrane pred požiarom, všeobecne záväzných právnych predpisov.

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. Vypovedná 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 nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a schválením Akademického senátu TnUAD a účinnosť deň nasledujúci po dni uverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy sa rušia všetky doteraz uzatvorené zmluvy a dodatky k zmluvám uzatvorené medzi prenajímateľom a nájomcom k predmetu nájmu uvedené v č. II tejto zmluvy.
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 nepodpísali v tiesni.

.....
prenajímateľ

.....
nájomca