

ZMLUVA O NÁJME
nebytových priestorov č. 04/OTPaÚZ/2012

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.- 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.

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca:

JP-Club, s.r.o.

020 71 Nimnica 205

Oprávnený konať vo veciach zmluvy:

Jozef Pojezdal

IČO:

36340171

DIČ:

2021906029

IČ DPH:

SK 2021906029

Bankové spojenie:

ČSOB, a.s.

Číslo účtu:

4001865880/7500

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vl. č. 15171/R

(ďalej len „nájomca“)

II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa ponechať nájomcovi do užívania nebytové priestory špecifikované v bode 3. tohto článku a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné podľa článku IV. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ, ktorý je výlučným vlastníkom objektu Študentský domov, na ulici I. Krasku Púchov, súpisné číslo 492/32 postavenej na pozemku parc. č. 1527 v k. ú. Horné Kočkovce, ktorá je zapísaná v LV č. 3230, prenajíma nájomcovi v uvedenom Študentskom domove priestory výdajne jedál za podmienok uvedených v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu služby súvisiace s prenájmom v rozsahu a za podmienok stanovených touto zmluvou.
4. 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.

M. J. J.

III. Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor na výkon podnikateľskej činnosti nájomcu, ktorou je poskytovanie služieb – výdaj stravy v pracovných dňoch.

IV. Nájomné a služby spojené s užívaním nebytového priestoru

1. Prenajímateľ poskytne nájomcovi za úhradu nasledovné služby spojené s užívaním nebytových priestorov:
 - dodávku tepla a teplej vody
 - dodávku elektrickej energie
 - dodávku vody a stočné

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za nájom nebytových priestorov a služby spojené s užívaním nebytových priestorov vo výške **156,- EUR/rok**. Nájom a platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru bude nájomca uhrádzať štvrťročne v celkovej výške **39,- EUR** do 14. dňa od obdržania faktúry vystavenej prenájomcom.

2. V prípade omeškania s platením ceny nájomného a služieb súvisiacich s prenájmom zaplatí nájomca prenájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Za deň zaplataenia sa považuje pripísanie celej výšky nájomného na účet prenájomcu.

V. Doba nájmu a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu jedného roka, a to od 01. 03. 2012 do 31. 03. 2013.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné kedykoľvek ukončiť dohodou zmluvných strán.
3. Nájomný vzťah môže byť ukončený písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán i bez udania dôvodu. Dojednáva sa 3-mesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strany.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu podľa bodu III. tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytový priestor len v rozsahu a na účel, ktoré sú stanovené v tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy súvisiace s užívaním a obvykle udržiavacie práce v prenajatých nebytových priestoroch si zabezpečí sám na vlastné náklady.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi (výlučne písomnou formou) potrebu opráv, ktoré má prenájomca urobiť. Je povinný umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv a zároveň je povinný kedykoľvek na požiadanie prenájomcu sprístupniť prenajatý nebytový priestor.
6. V prípade zániku nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytový priestor prenájomcovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

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

a.) Úvodné ustanovenia

1. V zmysle zákona č. 124/2006 Zz. 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 pre 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, nevyradňovať 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.

- 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 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. Protipožiarnu asistenčnú hliadku 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 protipožiarnu 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.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán s účinnosťou od 01.02.2011
2. 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.
3. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po jednom rovnopise.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, ich obsahu rozumejú a na znak súhlasu, bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Trenčíne, dňa

27. FEB. 2012



[Signature]

.....
prenajímateľ

[Signature]

.....
nájomca