

**ZMLUVA O NÁJME**  
**nebytových priestorov č. 08/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..- 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 zákona NR SR č. 209/2002 Z. z. z 5. apríla 2002.

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**nájomca : TAMARIN, s.r.o.**

Horný Šianec 13, 911 01 Trenčín

IČO : 36310972

bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Trenčín

číslo účtu : 0271394785/0900

Štatutárny zástupca: Miroslav Ferianec, konateľ

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, odd.: Sro, vl. č.: 11803/R

(ďalej len „nájomca“)

**II. Predmet zmluvy a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti- budovy nachádzajúcej sa na ulici Pri Parku v Trenčíne - Záblatie, súpisné číslo 36 postavené na pozemku parc. č. 872 a príslušného pozemku parc. č. 872 o celkovej výmere 1 638 m<sup>2</sup> v k. ú. Záblatie, ktorá je zapísaná na LV č. 317.
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 nebytové priestory do nájmu na chov drobných kožušinových zvierat.

**III. Doba nájmu**

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

**IV. Podmienky nájmu**

1. Prenajímateľ dáva nájomcovi súhlas k prihláseniu odberného miesta do budovy súpisné číslo 36, na parcele č. 872, katastrálne územie Záblatie:
  - a.) na odber elektrickej energie,
  - b.) na odber pitnej vodyza podmienky, že fakturované úhrady si bude nájomca hradiť sám.



2. Nájomca sa zaväzuje, že bude zabezpečovať na svoje náklady bežné opravy a údržbu nebytových priestorov v budove súpisné číslo 36 na parcele č. 872 k.ú. Záblatie.
3. Nájomca sa zaväzuje, že počas nájomnej doby bude zodpovedať za všetky škody, ktoré vzniknú na nebytovom priestore a uhradí ich. Zodpovedá za bezpečnosť všetkých zariadení a za výkon revízií elektroinštalácie a bleskozvodu v budove.
4. Nájomca sa zaväzuje, že po dobu účinnosti tejto zmluvy bude Mestskému úradu Trenčín platiť uložené miestne poplatky za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu.
5. Nájomca je oprávnený prenechať časť nebytového priestoru alebo časť príľahlého pozemku na určitý čas do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa. Práva a povinnosti podnájomcu musia byť uvedené v návrhu zmluvy o podnájme a pred jej podpísaním musí byť odsúhlasená s prenajímateľom.

#### V. Výška a splatnosť nájomného

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.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvné nájomné za nebytové priestory vo výmere 260 m<sup>2</sup> je vzhľadom k zistenému technickému stavu budovy vo výške 2,3236 EUR/ m<sup>2</sup> ročne. Ročné nájomné: 604,14 EUR, **štvrt'ročné nájomné: 151,03 EUR.**
3. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvné nájomné je vo výške 0,1162 EUR/ m<sup>2</sup> ročne za príľahlý pozemok vo výmere 1 378 m<sup>2</sup>. Ročné nájomné: 160,12 EUR, **štvrt'ročné nájomné: 40,03 EUR.**
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že zašle nájomcovi každého štvrt'roka faktúru na dohodnuté nájomné vo výške **191,06 EUR.**
5. 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 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 nájomného na účet prenajímateľa.

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

##### a.) Úvodné ustanovenia

1. V zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. 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 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. 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 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, 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) Požiarne 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 protipožiarne hliadky a zabezpečí jej odbornú prípravu. Protipožiarne asistenčné hliadky zriaďuje nájomca



v prenájatých 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 prenájatých priestoroch alebo tak konajú činnosti.
10. Nájomca je povinný v prenájatých 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 Skončenie nájmu nebytových priestorov**

1. Nájom sa končí uplynutím lehoty uvedenej v čl. III. tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný 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 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.

#### **VIII. 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 dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po jednom vyhotovení.
4. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom a zmluvu nepodpisali v tiesni.

V Trenčíne, dňa

Trenčianska univerzita  
Alexandra Dubčeka v Trenčíne  
Študentská 2  
911 50 Trenčín

.....  
prenajímateľ

**TAMARIN** s.r.o.  
Horný Štánek 235/13  
911 01 TRENCÍN

.....  
nájomca