

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov
č. 4-3/2021

Článok 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Žilinská univerzita v Žiline**
zastúpenie : prof. Ing. Jozef Jandačka, PhD., rektor
sídlo: Univerzitná 8215/1, 010 26 Žilina
IČO: 00397563
IČ DPH: SK2020677824
právna forma: verejnoprávna inštitúcia zriadená zák. č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách ako verejná vysoká škola
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Národný bezpečnostný úrad**
zastúpenie: JUDr. Roman Konečný, riaditeľ
sídlo : Budatínska 30, 851 06 Bratislava
IČO : 36061701
DIČ : 2021594245
právna forma : ústredný orgán štátnej správy SR

a
(ďalej len „nájomca“)

u z a t v á r a j ú

podľa § 17 ods. 1, ods. 2 zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách v znení neskorších predpisov, zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z. ust. § 663 až 684 zákona č. 40/1964 Z. z. Občianskeho zákonníka zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov

Článok 2
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: stavba „ŠKOL.STAVBA“ – „A“, súp. č. 3834 postavená na **parc. č. 2727/5**, zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na LV č. 111 k. ú. Žilina, nachádzajúcej sa na adrese: Ul. 1. mája 38, 010 26 Žilina - v areáli Žilinskej univerzity - **budova FBI**.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1. tohto článku, nachádzajúce sa na **1. nadzemnom podlaží** budovy, a to:
učebňa MA 134a o výmere 54,90 m² učebňa MA 134b o výmere 12,34 m²
kancelária MA 136 o výmere 17,50 m² vstup/chodba MA 135 o výmere 7,84 m²

Celková plocha prenájatých nebytových priestorov je 92,20 m²

3. Situačný plán s vyznačením nebytových priestorov podľa ods. 2 je **prílohou č. 1** a tvorí nedeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

Článok 3
Účel nájmu

1. Nájomca bude nebytové priestory uvedené v čl. 2 odseku 2 tejto zmluvy užívať **pre účely svojho detašovaného pracoviska v spolupráci s Fakultou bezpečnostného inžinierstva UNIZA. Súčasne bude študentom UNIZA umožnené využívať učebňové priestory MA134a, MA134b.**
2. Nájomca je oprávnený užívať prenájaté nebytové priestory len na určený účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v nájomnej zmluve. Porušenie uvedenej povinnosti nájomcu oprávňuje prenajímateľa dať výpoveď z nájmu podľa § 9 ods. 2 písm. a) zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 3.

Článok 4
Doba nájmu. Skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, a to na jeden rok od účinnosti tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania nájmu je možné nájom ukončiť dohodou zmluvných strán dohodnutým dňom alebo výpoveďou zo zákonných dôvodov.

3. Nájom zaniká aj z dôvodov uvedených v § 9 a v § 14 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca berie na vedomie, že v súlade s § 13 ods. 1 zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z. nájom nehnuteľnej veci na čas dlhší ako jeden rok, podlieha predchádzajúcemu písomnému súhlasu samosprávneho orgánu prenajímateľa, ktorým je akademický senát Žilinskej univerzity v Žiline.

Článok 5

Cena nájmu a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov

1. **Cena za nájomné** je stanovená dohodou zmluvných strán v súlade s ust. zák. č. 18/96 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov takto :

- za prenajatú plochu 92,22 m² pri cene 35,- € / 1m² podlahovej plochy ročne

je celková cena ročne: 3227,70 €

všetky uvedené ceny sú bez DPH

2. **Za služby** spojené s užívaním prenajatých priestorov sa nájomcovi bude fakturovať nasledovne:
 - a) **za tepelnú energiu** – pri ročnom paušále 573,- € je štvrt'ročná suma 143,25 €
 - b) **za vodné – stočné** – pri ročnom paušále 52,- € je štvrt'ročná suma 13,- €
 za elektrickú energiu platí nájomca zálohové platby nasledovne:
 - c) **za elektrickú energiu** – pri ročnej zálohe 510,- € je štvrt'ročná suma 127,50 €
3. **Ceny za nájom** podľa odseku 1 tohto článku a **paušálne ceny za služby** podľa odseku 2 písm. a), b) tohto článku sú **splatné štvrt'ročne** na základe faktúry prenajímateľa - daňového dokladu, v lehote splatnosti a podľa bankového spojenia uvedeného na faktúre. Nájomca bude uhrádzať paušálne ceny nájmu a služieb bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa.
4. **Pre určenie ceny za elektrickú energiu boli prenajímateľom v prenajatom priestore osadené 2 ks elektromerov.**
5. **Zálohové platby za el. energiu podľa ods. 2 písm. c) tohto článku** je nájomca povinný uhradiť na základe zálohovej faktúry prenajímateľa v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Nájomca bude uhrádzať zálohové platby bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa.
6. **Zúčtovanie zálohových platieb** za elektrickú energiu podľa skutočne nameraného množstva na elektromeroch sa uskutoční na základe faktúry prenajímateľa - daňového dokladu, v lehote splatnosti a podľa bankového spojenia uvedeného na faktúre **v mesiacoch január a júl** každého kalendárneho roka. Pred vystavením zúčtovacej faktúry doručí na Odbor ekonomický kompetentný zamestnanec Odboru hospodárskej správy doklady k zúčtovaniu. Prípadný nedoplatok bude nájomcovi vyúčtovaný na základe daňového dokladu vystaveného prenajímateľom. Nájomca je povinný nedoplatok uhradiť v lehote splatnosti a podľa bankového spojenia uvedeného na faktúre. Preplatok bude nájomcovi zo strany prenajímateľa poukázaný na účet, z ktorého vykonáva platby nájomného podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
7. V prípade ukončenia nájmu zmluvné strany vždy vykonajú odpis stavu elektromera, pričom nájomca je povinný uhradiť sumu zodpovedajúcu cene za skutočne spotrebované množstvo elektrickej energie do doby riadneho odovzdania prenajatých priestorov prenajímateľovi. V súvislosti s vodným, stočným a tepelnou energiou je povinný uhradiť alikvotnú časť pripadajúcu na čas do riadneho odovzdania prenajatých priestorov. Odpis stavu elektromera sa vykoná tiež ku dňu odovzdania prenajatých nebytových priestorov pri vzniku nájmu.
8. S predmetom nájmu je spojené právo nájomcu parkovať motorové vozidlá na parkovacích plochách prenajímateľa. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi **cenu za možnosť parkovania motorového vozidla vo výške 100,- € bez DPH ročne za jedno motorové vozidlo**. Za možnosť parkovania každého ďalšieho motorového vozidla je nájomca povinný zaplatiť paušálny poplatok v rovnakej výške 100,- € bez DPH ročne. Za účelom umožnenia vstupu do areálu prenajímateľa motorovým vozidlom poskytne prenajímateľ nájomcovi, po zaplatení ceny za možnosť parkovania, čipovú kartu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude nájom ukončený v priebehu kalendárneho roka, poplatok za parkovanie sa nevracia. Prenajímateľ zašle nájomcovi vždy k 1.1. príslušného kalendárneho roka oznámenie o cene parkovného, ktorá bude platná pre daný kalendárny rok. Táto cena sa bude ďalej uplatňovať bez potreby osobitného dodatku k tejto zmluve. V prípade záujmu o parkovanie motorových vozidiel na parkovacích plochách prenajímateľa na ďalší kalendárny rok je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi objednávku parkovania **najneskôr do 15.1.** príslušného kalendárneho roka, pričom v tejto lehote je povinný aj uhradiť aktuálne platnú cenu parkovného určenú pre daný kalendárny rok v súlade s oznámením prenajímateľa..

Článok 6

Majetkové sankcie

V prípade, že nájomca nezaplatí fakturovanú čiastku v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, až do jej zaplatenia.

Článok 7

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) po dobu nájmu prenajaté nebytové priestory riadne užívať a hradiť náklady spojené s ich prevádzkou,
 - b) zabezpečiť si ochranu svojho majetku nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch,
 - d) udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých nebytových priestoroch a ich okolí,
 - e) využívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný:
 - a) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv v prenajatých priestoroch a tieto alebo iné nevyhnutné opravy, mu umožniť,
 - b) včas nahlásiť prenajímateľovi poškodenie prenajatých priestorov v záujme predchádzania vzniku väčších škôd a vykonať všetky opatrenia na zabránenie zväčšenia škôd,
 - c) umožniť vstup pracovníkov prenajímateľa do priestorov za účelom odpisu stavu elektromerov – je možné na základe dohody zaslať nájomcom stav k 1. dňu v mesiaci na e-mail: repan@uniza.sk,
 - d) umožniť vstup zamestnancov prenajímateľa a dodávateľských spoločností za účelom kontroly vzduchotechnickej jednotky, kontroly a čistenia vnútorných strešných zvodov a kontrole a opráv stúpajúcich elektrických vedení a za účelom vykonávania nevyhnutnej údržby a opráv, tiež umožniť požiarnemu technikovi prenajímateľa prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly požiarnych klapiek vzduchotechnickej jednotky a dodržiavania požiarnej ochrany a bezpečnosti v týchto priestoroch.
 - e) ku dňu skončenia nájmu vrátiť prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi vypratane a riadne vyčistené (s ohľadom na účel využívania nebytových priestorov), inak je prenajímateľ oprávnený tieto vypratať a vyčistiť na náklady nájomcu; vrátením nebytových priestorov sa pre účely tejto zmluvy rozumie ich vypratanie a odovzdanie kľúčov zodpovednému zamestnancovi prenajímateľa do troch dní od skončenia nájmu formou písomnej zápisnice, podpísanej oboma zmluvnými stranami. V písomnej zápisnici o odovzdaní prenajatých priestorov uvedú zmluvné strany stav meračov elektrickej energie.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať splnenie svojich povinností spojených s ochranou proti požiarom vyplývajúcich zo zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a povinností vyplývajúcich z predpisov BOZP.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej právnickej, alebo fyzickej osobe a tiež nie je oprávnený poskytovať akýkoľvek priestor pre reklamu inej právnickej alebo fyzickej osobe. Porušenie tohto odseku zakladá právo prenajímateľa jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy cien nájmu a služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov podľa vývoja miery inflácie SR vykazovanej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, a to jednostranným písomným oznámením nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený upraviť cenu služieb spojených s nájmom aj v prípade zmeny cien energií od ich dodávateľov. V prípade, ak nájomca s uvedeným nesúhlasí, je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
6. Nájomca a prenajímateľ sú povinní vzájomne sa informovať o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy - výlučne písomnou formou bez zbytočného odkladu a tak isto sú povinní vzájomne sa písomne informovať o zmene svojich identifikačných údajov uvedených v tejto zmluve.

Článok 8

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený vykonať úpravy prenajatých priestorov len vtedy, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas na zmenu nebytových priestorov. Ak bol predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa daný, je nájomca povinný oznámiť začiatok a skončenie úprav zodpovedným zástupcom prenajímateľa. Skončenie úprav je nájomca povinný preukázať zodpovednému zástupcovi prenajímateľa a k tomu doložiť príslušné listiny.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomná komunikácia medzi nimi sa považuje za doručenie v deň jej prevzatia. V prípade, ak adresát odmietne písomnosť prevziať, za deň doručenia sa považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti. V prípade, ak si adresát neprevezme písomnosť skôr, za deň doručenia sa považuje deň, kedy sa zásielka dostala do sféry dispozície adresáta. V prípade, ak sa písomnosť vráti odosielateľovi s označením pošty alebo iného doručovateľa „adresát neznámy“ alebo „adresát sa odsťahoval“ alebo s inou poznámkou podobného významu, za deň doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Zmenu adresy pre doručovanie je príslušná zmluvná strana povinná včas oznámiť druhej zmluvnej strane. V opačnom prípade budú zásielky doručované na adresu uvedenú v zmluve alebo na adresu, ktorá bola naposledy oznámená ako adresa na doručovanie písomností.

3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy musia byť vyhotovené písomne a podpísané obidvoma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
4. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých obdrží 1 vyhotovenie nájomca a 3 vyhotovenia prenajímateľ.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne, omylu a nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju zmluvné strany podpisujú.

V Žiline dňa

za prenajímateľa – Žilinská univerzita v Žiline

.....
prof. Ing. Jozef Jandačka, PhD., rektor

V Bratislave dňa

za nájomcu - Národný bezpečnostný úrad

.....
JUDr. Roman Konečný, riaditeľ