

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

č. 4-1/2022

č.: 05770/2022/KÚ/OSMS-008

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“)

a

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

(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 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., ust. § 663 až 684 zákona č. 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník, zákona Národnej rady Slovenskej republiky 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 (ďalej len „nájomná zmluva“).

Článok 2

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: stavba „ŠKOL.STAVBA“ – „A“, súpisné 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 ods. 1. tohto článku, nachádzajúce sa **na 1. nadzemnom podlaží** budovy, a to:

Učebňa	MA 134a	o výmere	54,90 m ²
Učebňa	MA 134b	o výmere	12,34 m ²
Kancelária	MA 136	o výmere	17,50 m ²
Vstup/chodba	MA 135	o výmere	7,84 m ²

Celková plocha prenajatých nebytových priestorov je 92,58 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 ods. 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 prenajaté 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 v znení neskorších predpisov.

Článok 4

Doba nájmu. Skončenie nájmu

1. Doba nájmu v zmysle tejto zmluvy trvá **od 01.07.2022 do 30.06.2023.**
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 písm. h) 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 92,58 m² *pri cene 36,12 Eur / 1m² podlahovej plochy ročne*

je celková cena ročne: **3 343,99 Eur**

všetky uvedené ceny sú bez DPH. Cena nájmu zahŕňa cenu samotného nájmu priestorov vrátane upratovania zo strany prenajímateľa predmetných priestorov.

2. **Za služby** spojené s užívaním prenajatých priestorov sa nájomcovi budú fakturovať ceny s DPH nasledovne:

a) za tepelnú energiu *(pri ročnom odhadovanom paušále 591,33 Eur bez DPH, t.j. 709,60 Eur s DPH)*

štvrtročná suma **177,40 Eur s DPH**

b) za vodné *(pri ročnom odhadovanom paušále 25,58 Eur bez DPH, t.j. 30,70 Eur s DPH)*

štvrtročná suma **7,68 Eur s DPH**

c) stočné *(pri ročnom odhadovanom paušále 28,08 Eur bez DPH, t.j. 33,70 Eur s DPH)*

štvrtročná suma **8,43 Eur s DPH**

3. **Za elektrickú energiu** platí nájomca cenu s DPH nasledovne:

a) za elektrickú energiu (pri ročnom odhade spotreby 526,32 Eur bez DPH, t.j. 631,58 Eur s DPH)

štvrtročná suma **157,90 Eur s DPH**

4. **Ceny za nájom** podľa ods. 1 tohto článku a **paušálne ceny za služby** podľa ods. 2 písm. a), b), c) tohto článku sú **splatné štvrtročne** 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.

5. **Pre určenie skutočnej ceny za elektrickú energiu** boli prenajímateľom v prenajatom priestore osadené **2 ks** elektromerov.

6. **Platby za elektrickú energiu** podľa ods. 3 písm. a) tohto článku je nájomca povinný uhradiť na základe vystavenej faktúry prenajímateľa v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Nájomca uhradí platby bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený na faktúre.

7. **Vyúčtovanie 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 **k 30.06. a k 31.12. kalendárneho roka**. 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.

8. V prípade ukončenia nájmu a odovzdania priestorov, ktoré bude potvrdené písomnou formou, 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 alikvotnu časť pripadajúcu na čas do riadneho odovzdania prenajatých priestorov.
9. 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 **100,00 Eur bez DPH, t. j. 120,00 Eur s DPH** ročne za jedno motorové vozidlo. Za možnosť parkovania každého ďalšieho motorového vozidla je nájomca povinný zaplatiť poplatok v rovnakej výške **100,00 Eur bez DPH, t. j. 120,00 Eur s DPH** ročne. Za účelom umožnenia vstupu do areálu prenajímateľa motorovým vozidlom poskytne prenajímateľ nájomcovi, po zaplatení ceny za možnosť parkovania, čipovú kartu. Prenajímateľ zašle nájomcovi najneskôr do 30.12. príslušného kalendárneho roka oznámenie o cene parkovného, ktorá bude platná pre nasledujúci 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 **08.01.** príslušného kalendárneho roka, pričom je povinný uhradiť cenu parkovného určenú na základe vystavenej faktúry pre daný kalendárny rok tak, aby suma za parkovanie bola pripísaná na účet prenajímateľa najneskôr do 31.01. príslušného kalendárneho roka.

Článok 6

Majetkové sankcie

Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške stanovenej podľa všeobecne záväzných právnych predpisov SR, ak nájomca neuhradí faktúru v lehote jej splatnosti.

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,
 - c) udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých nebytových priestoroch a ich okolí,
 - d) 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 zasielať nájomcom stav k 1. dňu v mesiaci na e-mail: [REDACTED],
 - 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) umožniť vstup zamestnancov prenajímateľa a dodávateľských spoločností za účelom vykonania pravidelného upratovania priestorov,
 - f) ku dňu skončenia nájmu vrátiť prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi vypratane v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu; 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 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov 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 v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva nadobúda účinnosť dňom 01.07.2022. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva ruší a nahrádza Zmluvu o nájme nebytových priestor č. 3/2021 zo dňa 09.07.2021.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomná komunikácia medzi nimi sa považuje za doručení 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.....

V Bratislave dňa

za prenajímateľa Žilinská univerzita v Žiline

za nájomcu Národný bezpečnostný úrad

.....

prof. Ing. Jozef JANDAČKA, PhD.,
rektor

.....

JUDr. Roman KONEČNÝ
riaditeľ