

# UNIVERZITA J. SELYEHO



## *Úplné znenie*

*(Informatívny materiál)*

*v znení smernice č. 7/2019 k zmene názvu EF na FEI UJS  
a*

*Dodatku č. 1 k smernici zo dňa 15. 3. 2022*

## **Smernica rektora č. 6/2019**

**o nájme nehnuteľného majetku  
Univerzity J. Selyeho**

**Komárno 2019**

Rektor Univerzity J. Selyeho v súlade so zákonom 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. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nakladaní s majetkom“) a zákonom č.131/2002 o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o VŠ“) vydáva nasledovnú smernicu rektora o nájme nehnuteľného majetku Univerzity J. Selyeho

## **Článok 1**

### **Základné ustanovenia**

1. Smernica rektora o nájme nehnuteľného majetku Univerzity J. Selyeho (ďalej len „smernica“) je vnútorný akt riadenia, vydaný rektorom, ktorý stanovuje zásady prenechávania nehnuteľného majetku Univerzity J. Selyeho (ďalej len „UJS“), prípadne jeho častí, na dočasné odplatné užívanie inej právnickej osobe alebo fyzickej osobe.
2. Základnou úlohou UJS ako verejnej vysokej školy je poskytovanie vysokoškolského vzdelávania a tvorivé vedecké bádanie. Používanie majetku UJS na iné účely je možné vtedy, ak je to v záujme jeho efektívnejšieho a hospodárnejšieho využitia. UJS je oprávnená dočasné odplatné užívanie majetku (ďalej len „nájom“) dohodnúť iba v prípade takého nehnuteľného majetku, ktorý dočasne nepotrebuje.
3. Ustanovenia tejto smernice sa nevzťahujú na:
  - a) uzatváranie zmlúv o ubytovaní v študentských domovoch UJS,
  - b) uzatváranie zmlúv o nájme služobných bytov UJS,
4. Všetky nájomné zmluvy a právne úkony spojené s nakladaním s majetkom UJS musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.

## **Článok 2**

### **Definície pojmov**

Na účely tejto smernice:

1. **Nehnutel'ným majetkom UJS** sú pozemky a stavby (budovy) a nebytové priestory, vo vlastníctve UJS (ďalej aj ako „nehnutel'ný majetok“).
2. **Užívatel'mi nehnuteľného majetku** sú:
  - a) fakulty UJS,
  - b) iné organizačné súčasti UJS.
3. **Dočasne nepotrebný nehnuteľný majetok** je taký majetok UJS, ktorý prechodne neslúži na plnenie jej úloh.
4. **Predchádzajúci súhlas Akademického senátu UJS** (ďalej len „AS UJS“) je kladné písomné vyjadrenie AS UJS na nájom nehnuteľného majetku UJS na čas dlhší ako jeden rok v súlade s ustanoveniami zákona o nakladaní s majetkom a s podmienkami uvedenými v žiadosti o predchádzajúci súhlas AS UJS s nájmom nehnuteľného majetku. Predchádzajúci súhlas AS UJS sa v nájomnej zmluve cituje s odkazom na dátum zasadnutia AS UJS a číslo uznesenia AS UJS.
5. **Žiadosť o predchádzajúci súhlas AS UJS** na nájmom nehnuteľného majetku je kvestorom a užívateľom nehnuteľného majetku vyhotovený a vo vedení UJS prerokovaný dokument, ktorý obsahuje rozhodnutie rektora o dočasnej nepotrebnosti majetku, s prihliadnutím na stanovisko kvestora a užívateľa, zámer užívateľa dať majetok do nájmu, identifikáciu nájomcu, špecifikáciu predmetu nájmu, účel nájmu, návrh

nájomného v zmysle tejto smernice, odôvodnenie nižšieho nájomného (ak sa bude uplatňovať), návrh ceny za služby spojené s nájmom (ak sa budú poskytovať), dobu nájmu a podmienky technického zhodnotenia predmetu nájmu (ak sa bude uplatňovať). V prípade nájmu časti nehnuteľného majetku povinnou prílohou žiadosti je presné vymedzenie prenajímanej časti nehnuteľného majetku (pôdorys budovy s vyznačením priestorov). Nepovinnou prílohou žiadosti je fotodokumentácia predmetu nájmu.

6. **Dlhodobý nájom** nehnuteľného majetku je nájom nehnuteľného majetku na čas dlhší, resp. na dobu dlhšiu ako jeden rok alebo na neurčitý čas, resp. na dobu neurčitú.
7. **Krátkodobý nájom** nehnuteľného majetku je nájom nehnuteľného majetku na čas kratší, resp. na dobu kratšiu ako jeden rok, vrátane.
8. **Nájomná zmluva** je právny úkon, uzatvorený
  - a) na nájom nehnuteľného majetku alebo jeho časti podľa Občianskeho zákonníka, zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov,
  - b) na nájom nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
9. **Žiadosť o nájom** nehnuteľného majetku UJS je žiadateľom vyplnený formulár, ktorý obsahuje údaje v zmysle prílohy č. 5., najmä údaje o predmete nájmu ako aj stanovisko kvestora a užívateľa k žiadosti.
10. **Služobné byty UJS** sú byty vo vlastníctva UJS a sú určené na bývanie zamestnancov UJS.

### Článok 3

#### Rozhodovanie o dočasnej nepotrebnosti a predkladanie žiadosti do AS UJS

1. O dočasnej nepotrebnosti nehnuteľného majetku UJS rozhoduje rektor UJS osobitným rozhodnutím, ak zákon alebo táto smernica neustanovuje inak. O dočasnej nepotrebnosti nehnuteľného majetku, medzi využívaním na plnenie základných úloh UJS, spravidla na dobu niekoľko hodín denne, alebo niekoľko dní v mesiaci, sa osobitné rozhodnutie rektora nevydáva, za dočasne nepotrebný majetok v tomto rozsahu rektor určuje touto smernicou.
2. Kvestor v súčinnosti s užívateľmi nehnuteľného majetku sú:
  - a) oprávnení navrhovať rektorovi dočasnú nepotrebnosť užívaného nehnuteľného majetku, a to spolu s dôvodmi jeho dočasnej nepotrebnosti a návrhom ako s dočasne nepotrebným majetkom naložiť,
  - b) oprávnení rokovať s budúcim nájomcom o podmienkach nájmu,
  - c) povinní vyhotovovať a na rokovanie vedenia UJS predkladať rektorovi materiál v zmysle článku 2 ods. 5 tejto smernice, ako aj materiál s rovnakým obsahom v prípadoch, ak sa nevyžaduje predchádzajúci AS UJS podľa zákona o nakladaní s majetkom a tejto smernice.
3. Oprávnenia a povinnosti užívateľa uvedené v ods. 2 tohto článku, ak ide o:
  - a) majetok v užívaní Rektorátu a Konferenčné centrum, patria kvestorovi,
  - b) majetok v užívaní fakúlt, patria dekanom,
  - c) majetok v užívaní iných organizačných súčastí, patria ich vedúcim, resp. riaditeľom,
4. V prípade, ak tak ustanovuje zákon o nakladaní s majetkom a táto smernica, rektor po prerokovaní vo vedení UJS, predkladá žiadosť o predchádzajúci súhlas Akademického senátu UJS (ďalej len „AS UJS“) s nájmom nehnuteľného majetku do AS UJS.

## **Článok 4**

### **Zásady nájmu**

1. Predchádzajúci písomný súhlas AS UJS sa vyžaduje na nájom nehnuteľného majetku na čas dlhší ako jeden rok, alebo na neurčitý čas.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
3. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
4. UJS ako prenajímateľ nie je oprávnená v nájomnej zmluve dohodnúť zmluvnú pokutu v neprospech UJS.
5. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v nájomnej zmluve.
6. Nájomca nie je oprávnený na pozemku vo vlastníctve UJS zriadiť stavbu.
7. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno ani inak ho zaťažiť.
8. V prípade, ak sa na účely zápisu na registrovom súde alebo na registrovom úrade nájomnou zmluvou preukazuje tiež oprávnenie nájomcu uvádzať adresu predmetu nájmu ako svoje sídlo (sídlo podnikania), v nájomnej zmluve musia byť dohodnuté aj nasledovné ustanovenia:
  - a) výslovný súhlas UJS ako vlastníka nehnuteľnosti a prenajímateľa s tým, že nájomca je oprávnený po dobu nájmu, za podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve, používať adresu predmetu nájmu ako svoje sídlo,
  - b) povinnosť nájomcu do určitej doby, spravidla nepresahujúcej 15 dní odo dňa skončenia nájmu, zabezpečiť zmenu svojho sídla na príslušnom registrovom súde alebo registrovom úrade,
  - c) dohoda o zmluvnej pokute pre prípad, ak nájomca nesplní povinnosť podľa písm. b) tohto odseku,
  - d) ustanovenie, že povinnosti nájomcu týkajúce sa práva používať adresu predmetu nájmu ako svoje sídlo, sa riadia predmetnou nájomnou zmluvou, a to aj po jej zániku z dôvodu skončenia nájmu.
9. V nájomnej zmluve okrem všeobecných náležitostí je potrebné dohodnúť, že nájomca na vlastné náklady a vo svojom mene zodpovedá za dodržiavanie predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a protipožiarnej ochrany a za prípadné sankčné postihy v prípade neplnenia uvedených povinností zo strany nájomcu a tiež, že bude dodržiavať prevádzkový poriadok budovy, ak bol vydaný.
10. Prenechanie nehnuteľného majetku do nájmu nesmie ohroziť kvalitu, rozsah a dostupnosť činností naplňajúcich poslanie a základné úlohy UJS v zmysle jej štatútu a zákona o VŠ.

## **Článok 5**

### **Nájomné**

1. V nájomnej zmluve musí byť dohodnuté také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenecháva do nájmu na dohodnutý účel taká alebo porovnateľná nehnuteľnosť ako je predmet nájmu (ďalej len „obvyklé nájomné“) v súlade s prílohami tejto smernice; tým nie je dotknuté ustanovenie ods. 2, 3 a 4 tohto článku.
2. Nájomné môže byť v prípade dohodnuté vo výške nižšej ako je uvedené v prílohe tejto smernice ak:

- a) nájomcom je právnická osoba, ktorá nie je podnikateľom, ktorá na základe zmluvného vzťahu poskytuje UJS služby vo vzdelávacej, vývojovej, umeleckej a v ďalšej tvorivej činnosti v súlade s poslaním UJS vymedzeným v Štatúte UJS,
  - b) nájomcom je právnická osoba, ktorá nie je podnikateľom ktorej predmetom činnosti je podpora a rozvoj športovej alebo inej záujmovej činnosti študentov alebo zamestnancov UJS,
  - c) nájomcom je zamestnanec UJS alebo člen Správnej rady UJS.
- V týchto prípadoch rozhoduje o znížení alebo odpustení nájmu rektor UJS.
3. V nájomnej zmluve musí byť dohodnutá splatnosť nájomného
    - a) v prípade krátkodobého nájmu nájomca nájomné uhradí v lehote do 5 dní odo dňa zverejnenia zmluvy v CRZ,
    - b) v prípade opakovaného krátkodobého nájmu nájomca nájomné uhradí mesačne pozadu na základe faktúry prenajímateľa, vystavenej po uplynutí kalendárneho mesiaca so splatnosťou do 14 dní od doručenia faktúry,
    - c) v prípade dlhodobého nájmu nájomné nájomca hradí mesačne vopred do 10 dňa príslušného mesiaca bez osobitnej faktúry alebo na základe faktúry prenajímateľa, vystavenej po uplynutí kalendárneho mesiaca (štvrtroka, roka) so splatnosťou do 14 dní od doručenia faktúry podľa podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve, bezhotovostným prevodom na číslo účtu uvedeného v záhlaví nájomnej zmluvy, s uvedením variabilného symbolu (VS), ak je v nájomnej zmluve uvedený.
  4. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného, prenajímateľ je povinný včas a riadne uplatniť svoju peňažnú pohľadávku.
  5. Pohľadávku nezaplateného nájomného je UJS oprávnená postúpiť len za odplatu, na základe obchodnej verejnej súťaže tomu, kto ponúkne najvyššiu cenu.

## **Článok 6**

### **Obvyklé nájomné**

1. Výška obvyklého nájomného je určená v závislosti od technického stavu predmetu nájmu, od lokality, v ktorej sa predmet nájmu nachádza a od účelu, na ktorý predmet nájmu slúži.
2. Výška obvyklého nájomného za krátkodobý nájom nebytových priestorov, je určená v cenníku ceny nájmu. Aktuálny cenník tvorí prílohu číslo 1 až 4 tejto smernice. Cenník v nasledujúcom období sa aktualizuje podľa potreby, najmenej trojročne. Návrh nového cenníka podľa predchádzajúcej vety pripravuje kvestor UJS, schvaľuje a vydáva rektor UJS ako novú prílohu tejto smernice. V cene nájmu určenej v cenníku je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (voda a odvádzanie odpadových vôd, elektrina, kúrenie, odvoz odpadu, upratovanie).
3. Obvyklé nájomné za krátkodobý nájom iného nehnuteľného majetku, ako je uvedený v čl.6 ods.2 tejto smernice, a za dlhodobý nájom, sa zisťuje a určuje aktuálne. Návrh na určenie obvyklého nájomného podľa predchádzajúcej vety s odôvodnením pripravuje kvestor.

## **Článok 7**

### **Príprava a podpisovanie nájomných zmlúv**

1. Návrh nájomnej zmluvy v súlade s ustanoveniami tejto smernice pripravuje a predkladá na podpis spolu so všetkými podkladmi kvestor UJS.
2. Všetky nájomné zmluvy v mene UJS podpisuje rektor alebo ním poverená osoba.

## **Článok 8**

### **Osobitné ustanovenia pre krátkodobý nájom**

1. UJS môže prenechať do nájmu dočasne nepotrebný nehnuteľný majetok na čas kratší ako jeden rok (krátkodobý nájom) bez predchádzajúceho súhlasu AS UJS, na základe písomnej nájomnej zmluvy alebo písomnej žiadosti (príloha č.5) pri dodržaní ustanovení tejto smernice.
2. Na základe písomnej nájomnej zmluvy UJS môže dojednať aj opakovaný krátkodobý nájom pri dodržaní ustanovení tejto smernice.

## **Článok 9**

### **Osobitné ustanovenia pre dlhodobý nájom**

1. Užívateľ nehnuteľného majetku podľa článku 2 bodu 2 tejto smernice je povinný najmenej raz ročne preveriť, či nájomca dodržiava účel užívania predmetu nájmu dohodnutý v nájomnej zmluve a v prípade zistených nedostatkov bezodkladne navrhnúť kvestorovi potrebné opatrenia.
2. Užívateľ je povinný:
  - a) s nájomcom spísať Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu (príloha č. 6), a to tak pri začatí nájmu ako aj pri jeho skončení,
  - b) sledovať plynutie doby nájmu a pred jeho skončením v primeranom predstihu navrhovať potrebné opatrenia (napr. rokovanie o návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie, zabezpečenie vypratania predmetu nájmu, a pod.),
3. Užívateľ je povinný v prípade, ak nájomca neodovzdal po skončení nájmu predmet nájmu prenajímateľovi, doručiť kvestorovi návrh na vypratanie predmetu nájmu, a to do 10 dní odo dňa skončenia nájmu. Kvestor je povinný následne zabezpečiť v zákonom stanovenej lehote (30 dní odo dňa skončenia nájmu) podanie návrhu na vypratanie predmetu nájmu na príslušný súd, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak.
4. Ustanovenia tohto článku sa primerane použijú aj na krátkodobý nájom.

## **Článok 10**

### **Spoločné ustanovenia**

1. Zodpovední zamestnanci Finančného oddelenia Rektorátu UJS sú povinní sledovať platenie nájomného v termínoch dohodnutých v nájomnej zmluve a v prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného oznámiť kvestorovi a iniciovať nápravu, tak aby pohľadávka bola včas a riadne uplatnená na príslušných orgánoch
2. Zodpovední zamestnanci Finančného oddelenia UJS sú povinní sledovať úhrady pohľadávok za služby poskytované s nájmom v termínoch dohodnutých v nájomnej zmluve a v prípade omeškania nájomcu s platbou oznámiť kvestorovi a iniciovať nápravu, tak aby pohľadávka bola včas a riadne uplatnená na príslušných orgánoch.

## **Článok 11**

### **Prechodné ustanovenia**

1. Žiadosti podané pred účinnosťou tejto smernice sa posudzujú a vybavujú podľa doterajších predpisov.

2. Zmluvy uzatvorené pred účinnosťou tejto smernice podľa doterajších predpisov, zostávajú v platnosti a riadia sa ustanoveniami doterajších predpisov, na základe ktorých boli uzatvorené, do ich skončenia.

## **Článok 12** **Záverečné ustanovenia**

1. Za oboznámenie podriadených zamestnancov s touto smernicou zodpovedá príslušný vedúci.
2. Touto smernicou sa ruší platnosť smernice rektora č. 3/2018 o pravidlách používania Športového centra Univerzity J. Selyeho.
3. Táto smernica nadobúda platnosť a účinnosť dňom 01.01.2020 .

V Komárne dňa 02.12.2019

**Dr. habil. PaedDr. György Juhász, PhD.**  
rektor UJS

*Zmena smernice a prílohy č. 2 v znení smernice č. 7/2019 k zmene názvu EF na FEI UJS, nadobudla účinnosť dňom 1. 1. 2020 a*

*Dodatku č. 1 k Smernici rektora č. 6/2019 o nájme nehnuteľného majetku UJS, ktorý nadobudol účinnosť dňom 21. 3. 2022*

Prílohy:

1. Cenník nebytových priestorov v budove Konferenčného centra UJS, Komárno, Hradná 2
2. Cenník nebytových priestorov v budove *Fakulty ekonómie a informatiky* UJS, Komárno, Hradná 21
3. Cenník nebytových priestorov v budove Pedagogickej fakulty UJS, Komárno, Bratislavská cesta 3322/2B
4. Cenník nebytových priestorov v budove Športového centra UJS, Komárno, Hradná
5. Žiadosť o nájom nehnuteľného majetku UJS
6. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu