**Zmluva o nájme nebytových priestoroch č. 28/2021**

( v ďalšom texte len „ zmluva“ )

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov.

**medzi zmluvnými stranami:**

**Prenajímateľ: Spojená škola, Martin**

Sídlo: Československej armády 24, 036 01 Martin

Štátny orgán: PaedDr. Jozef Zanovit, riaditeľ

IČO: 170 504 99

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: **7000483809/8180, IBAN: SK79 8180 0000 0070 0048 3809**

Zriaďovateľ a vlastník majetku: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

( ďalej len „ prenajímateľ“)

a

**Nájomca: Sys Tech Group s.r.o.**

Sídlo: Piaristická 276/46, 911 01 Trenčín

Štát. orgán/zástup. Marek Maťovčík

IČO: 46564853

DIČ: alebo IČ DPH SK2023446700

Zapísaný v obchodnom registri: Okresný súd Trenčín, Odd. s.r.o, Vložka č. 25869/R

 ( ďalej len „ nájomca“)

**Článok I.**

**Úvodné ustanovenia**

**1.** Žilinský samosprávny kraj ( ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti budova dielne, s. č. 4218 postavenej na pozemku p. č. KN-C č. 3 500/5, nachádzajúci sa v katastrálnom území Martin, zapísaný na liste vlastníctva (ďalej „LV“) č. 3947 u Okresného úradu Martin- katastrálny odbor (LV tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy).

**2.** Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1. tohto článku tejto zmluvy a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.

**3.** Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajímateľ evidoval pod číslom **27/2021.**, ktorý bol zverejnený v dobe **od 15.10.2021.**

**Článok II.**

**Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v článku I. odsek 1. tejto zmluvy a to:

časť haly- dielne /výrobné priestory/ o výmere **113m2**

 (ďalej v texte tejto zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „ nebytové priestory“).

**Článok III.**

**Účel nájmu**

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom vývoj, konštrukcia v strojárstve, ktorú činnosť môže nájomca vykonávať podľa svojho výpisu z obchodného registra, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

**Článok IV.**

**Doba nájmu**

Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú 1 rok a to **od 01.12.2021**.

**Článok V.**

**Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu**

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu nebytových priestorov napísať a podpísať protokol o stave predmetu nájmu v čase začatia nájmu.

2. Nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy nebytové priestory vypratať a protokolárne ich odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3. Ak predmet nájmu pri skončení nájmu nebude zodpovedať stavu v akom ho nájomca prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady vynaložené na uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom ho nájomca prevzal.

**Článok VI.**

**Nájomné a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za nájom predmetu nájmu bude nájomca platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške: **26,00 EUR/m2/1rok**, čo činí **2 938,00 EUR /1rok** bez dane z pridanej hodnoty /slovom : dve tisíc deväťstotridsaťosem EUR ročne/.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v sume 2 938,00 EUR v  mesačných splátkach vo výške **244,83 EUR** a to vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa :

Štátna pokladnica č. ú. **7000483809/8180, IBAN: SK79 8180 0000 0070 0048 3809.**

3. Vo výške nájomného podľa článku VI. odst. 1. tejto zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom, ktoré bude podľa článku VII. tejto zmluvy platiť nájomca.

4. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť z ročného nájomného t. j. 1/12 za každý, aj začatý kalendárny mesiac.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa.

6. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku VI. tejto zmluvy riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa článku I. ods. 1) nariadenia vlády SR č. 20/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

 **Článok VII.**

**Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky**

1. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu v prenajatých nebytových priestoroch dodávku elektrickej energie, tepla, pitnej vody, teplej vody, odkanalizovania a služby s nimi spojené ( ďalej len energie a služby ).

2. Dodávka elektrickej energie sa bude účtovať na základe údajov metrologicky overeného elektromera. Cena za dodávku elektrickej energie za 1 kWh bude vypočítaná pre každý príslušný kalendárny mesiac ako podiel **výslednej sumárnej ceny** faktúry od vrchného dodávateľa pre SŠ Martin za dodávku silovej elektriny, ktorým je Stredoslovenská energetika, a.s. Žilina a za distribúciu elektrickej energie, ktorým je Martinská teplárenská, a.s. Martin v € a **spotrebovanej elektrickej práce** v kWh.

V prípade, že nájomca v prípade potreby bude využívať aj iné stroje patriace prenajímateľovi, prenajímateľ bude nájomcovi fakturovať aj elektrickú energiu vo výške inštalovaného výkonu daného zariadenia násobeného počtom hodín jeho chodu a jednotkovou cenou elektrickej práce v danom mesiaci. 3. Spotreba tepla bude účtovaná na základe jednotkovej mesačnej ceny za kWh, pričom spotreba tepla bude vypočítaná z meranej spotreby tepla metrologicky overeným meračom pre hlavnú halu ako podiel plochy prenajatej nájomcovi voči ploche hlavnej dielne (113 m2/4690 m2 = 0,02409). Nameraná spotreba pre halu bude násobená uvedeným koeficientom.

4. Dodávka vody a odkanalizovania bude nájomcovi účtovaná vo výške 20 litrov na osobu a pracovnú zmenu, v tomto prípade na tri zmeny v cene vrchného dodávateľa a sprostredkovateľských nákladov Spojenej školy.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať energie a služby spojené s dodávkou energií nepretržite, okrem obdobia vykonávania plánovaných opráv a údržby vykonávaných vrchnými dodávateľmi energií a služieb nahlásených aspoň 30 dní vopred a výpadkov zapríčinených vyššou mocou.

6. Prenajímateľ počas školských prázdnin nebude zabezpečovať dodávku tepla do prenajatých nebytových priestorov, v prípade vonkajších veľkých mrazov nad -70C bude prenajímateľ v prenajatých nebytových priestoroch zabezpečovať temperovanie.

7. V prípade, že nájomca nezaplatí 2 mesačné faktúry za dodané energie a služby v lehotách ich splatnosti, je prenajímateľ oprávnený, aj bez predchádzajúceho upozornenia, zastaviť dodávku týchto energií a služieb.

8. Zmluvné strany sú povinné dodržiavať ustanovenia zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov a vyhlášku č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov.

9. Nájomca odovzdá vrchnému dodávateľovi energií a služieb kópiu platnej Odbornej prehliadky a odbornej skúšky (revízie) odberného miesta v prenajatých nebytových priestoroch v termínoch v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov. Na požiadanie prenajímateľ môže nájomcovi odporučiť revízneho technika.

10. Nájomca si musí zabezpečiť výkonom preventívnej údržby bezpečný stav energetického zariadenia v nebytových priestoroch.

11. Nájomca sa zaväzuje mesiac vopred požiadať prenajímateľa o prípadnú závažnejšiu zmenu výšky nainštalovaného výkonu v kW a s tým súvisiace zmeny elektrickej práce v kWh.

12. Prenajímateľ ponúka nájomcovi vykonávať drobné opravárenské a údržbové práce v prípade voľnej kapacity na základe dohody za úhradu.

13. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť cenu poskytovaných služieb v prípade preukázateľného zvýšenia ich ceny vrchnými dodávateľmi týchto služieb.

14. Ak nájomca neuhradí úhradu za poskytované služby podľa tohto Článku tejto zmluvy riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa článku I. ods. 1) nariadenia Vlády SR č. 20/2013 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

**Článok VIII.**

**Sankcie**

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a v čas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úroky z omeškania vo výške podľa čl. VI. odst. 6. tejto zmluvy a povinnosť ostatných nových plnení podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

**Článok IX.**

**Práva a povinnosti zmluvných strán**

**1. na strane prenajímateľa:**

a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku I. a II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,

b) právo vykonávať svojimi poverenými osobami, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do predmetu nájmu, čo mu je nájomca povinný umožniť.

**2. Na strane nájomcu:**

a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,

b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za energie a služby spojené s nájmom riadne a včas v termíne splatnosti,

c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu

d) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu, najmä udržiavať čistotu,

e) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť, potrebu opráv, ktoré sú v réžií prenajímateľa ( opravy nad rámec obvyklých udržiavacích opráv), je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,

f) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z.o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, v znení neskorších predpisov.

g) povinnosť, bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.),

h) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestenie informačných a reklamných tabúľ na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza.

3. Nájomca má právo používať pri užívaní predmetu nájmu spoločné priestory v hale, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, najmä hygienické zariadenia prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok, vrátane vonkajších priestorov patriacich k nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza (čistenie chodníkov, vstupný priestor do prenajímanej nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza) a to na vlastné náklady.

4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.

7. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania v súlade s touto zmluvou.

**Článok X.**

**Skončenie nájmu**

1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v článku IV. tejto zmluvy.
2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení platných neskorších predpisov.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba pri výpovedi danej podľa čl. X. odst.3. tejto zmluvy je dva mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, kedy je výpovedná doba jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi.

**Článok XI.**

**Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa čl. VI. odst.6. tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Táto zmluva bola napísaná v 5 rovnopisoch s platnosťou originálu. Jeden rovnopis obdrží nájomca, jeden rovnopis Žilinský samosprávny kraj a 3 rovnopisy prenajímateľ.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ňou, zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
 príloha č. 1 - výpis z obchodného  registra

Dňa: ................................. Dňa: ...................................

Za prenajímateľa: Za nájomcu:

....................................................... ....................................................

PaedDr. Jozef Zanovit Marek Maťovčík

riaditeľ školy konateľ spoločnosti