

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. 01/2021**

(v ďalšom texte len „zmluva“)

uzatvorená podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka, 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:	Stredná odborná škola polytechnická
Sídlo:	Jelšavská 404, 026 01 Dolný Kubín - Kňažia
Štatutárny zástupca:	Ing. Adriana Bellová, riaditeľka SOŠP
IČO:	00891479
DIČ:	2020424329
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu:	SK02 8180 0000 0070 0054 3007
Zriaďovateľ a vlastník majetku: (ďalej len „prenajímateľ“)	Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

a

Nájomca:	KOVOPAM, s.r.o.
Sídlo:	Istebné 174, 027 53
Štatutárny zástupca:	Ing. Pavol Grobarčík, konateľ
IČO:	36442950
DIČ:	2022192458
Bankové spojenie:	ČSOB
Číslo účtu:	SK57 7500 0000 0040 2061 1384
Zapísaný v registri: (ďalej len „nájomca“)	Okresného súdu Žilina, Odd.:Sro, vložka číslo: 17495/L

(ďalej spoločne pre prenajímateľa a nájomcu aj ako „zmluvné strany“)

**Článok I.
Úvodné ustanovenia**

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľného majetku súp. č. 250 a 251, postaveného na pozemku parcela č. 543/104 a č. 543/53 (pozemky nie sú vo vlastníctve Žilinského samosprávneho kraja), nachádzajúci sa v katastrálnom území Istebné, zapísaný na LV č. 473 v Správe katastra Dolný Kubín.

2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK čl. 21, ods. 1, bod 1.1 písm. d) 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 03/2020/SOŠP, ktorý bol zverejnený v dobe od 04.12.2020 do 20.12.2020.

Článok II. Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte dielni zrušenej SOŠT Istebné uvedenom v článku I. odsek 1 tejto zmluvy a to priestory na prízemí budovy dielni o výmere 242 m², ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“. Situačný náčrt predmetu nájmu je v prílohe č. 1 tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania strojárскеj výroby a skladových priestorov, v súlade s oprávnením vykonávať podnikateľskú činnosť.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 01.01.2021 do 31.12.2021**.

Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy nebytový priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v posledný deň skončenia nájmu, zmluvné strany sa dohodli tak, že touto zmluvou je prenajímateľ splnomocnený k tomu, že predmet nájmu môže vypratať na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 5 dní pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

Článok VI. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške **18,- EUR/m² /rok**, t.j. ročné nájomné 4356,- EUR (slovom: štyritisictristopäťdesiatšesť EUR nula centov), mesačnými platbami na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
2. Nájomca sa zaväzuje, že ročné nájomné podľa bodu 1 tohto článku bude uhrádzať mesačne v sume **363,- EUR** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy pred začiatkom príslušného mesiaca, v lehote splatnosti faktúry, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa. Nájomné za prvý mesiac uhradí nájomca ihneď po nadobudnutí platnosti zmluvy (po podpise zmluvy), najneskôr do dátumu začiatku nájmu t.j. do 01.01.2021.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.
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. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť nájomné z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie), a to do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za uplynulý kalendárny rok. Zvýšenie nájomného môže prenajímateľ vykonať dodatkom k nájomnej zmluve, ktorého prílohou bude potvrdenie Štatistického úradu o indexe spotrebiteľských cien.

Článok VII. Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi náklady za služby spojené s nájmom, a to za:
 - a) dodávku elektrickej energie
 - b) dodávku vody
2. Nájomca sa zaväzuje, že náklady za služby spojené s nájmom bude uhrádzať prenajímateľovi zálohovo mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vo výške **30,- EUR** vždy pred začiatkom príslušného mesiaca, v lehote splatnosti faktúry, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Náklady za služby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa. Zálohu na náklady za služby spojené s nájmom za prvý mesiac uhradí nájomca ihneď po nadobudnutí platnosti zmluvy (po podpise zmluvy), najneskôr do dátumu začiatku nájmu t.j. do 01.01.2021. Záloha môže byť upravená dodatkom k zmluve podľa reálnej spotreby.
3. Záloha na energie bude vyúčtovaná mesačne na základe faktúry od dodávateľa. Prenajímateľ bude vychádzať zo skutočne odobratého množstva a ceny na základe prijatej faktúry od dodávateľa energií – OFZ a.s..

Článok VIII. Sankcie

1. V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia. Zaplataením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplataenej zmluvnej pokuty. Zaplataením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov a povinnosť plnení podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
2. Ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné podľa čl. VI. tejto zmluvy riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa § 1 ods.2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 3 Ak nájomca neuhradí platby t.j. nájomné riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa:
 - a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku II. v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
 - b) právo vykonávať svojimi poverenými osobami kontroly, 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,
 - c) prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom, prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch,
 - d) prenajímateľ dáva na vedomie nájomcovi, že budovy, v ktorých je predmet nájmu, boli zaradené do užívania v 60-tich rokoch. Z toho vyplýva, že elektrická revízia v predmetných budovách bola vykonaná v súlade s pôvodnou STN 34 1010, platnou do roku 2000. Prenajímateľ nemá v pláne rekonštrukciu elektrických rozvodov, ktorá by musela byť v súlade so súčasne platnou STN 33 2000-4-41.
2. Na strane nájomcu:
 - a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
 - b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a platby za služby riadne a včas v termíne splatností,
 - 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 réžii 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., v platnom 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) nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na predmete nájmu, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomcu alebo konaním tretích osôb, ktorým nájomcovia umožnil zdržiavať sa na/v predmete nájmu.
 - i) nájomca nesie zodpovednosť za činnosti, ktoré uskutočňuje v predmete nájmu vrátane zodpovednosti za konanie osôb, ktorým nájomca poskytuje svoje služby. Činnosti vykonáva na vlastné riziko a nesie zodpovednosť aj v prípade úrazov osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu,
 - j) nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady,
 - k) 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,
 - l) nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu, osobne si ho prezrel pred prihlásením sa do súťaže, predmet nájmu považuje za spôsobilý na účel nájmu uvedený v tejto zmluve a pre tento účel využitia nepožaduje od prenajímateľa žiadne úpravy a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania,
 - m) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu vznik havárie v objekte a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom vody, električky a pod.), inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vznikla.
 - n) Nájomca zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov.
Ohlasovňa požiaru v areáli OFZ a.s.
Tel. 150 Hasiči
Tel. 0908 703728 Vrátnica OFZ Istebné

Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí 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, ak:
 - a) Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,

- c) Nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časti do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len, ak:
- Stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal.
 - Predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
5. Výpovedná lehota je trojmesačná okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, alebo mešká s úhradou nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac, 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 v prípadoch uvedených v zákone, v tejto zmluve, alebo ak nájomca podstatným spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy (pre odstránenie pochybností: právo odstúpiť od zmluvy nie je možné uplatňovať v prípade, ak táto zmluva stanovuje pre prípad porušenia príslušnej povinnosti možnosť zmluvu vypovedať), Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia nájomcovi. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí byť v ňom uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

- Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve.
- Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
- Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy alebo súvisiace s ňou, ktoré medzi účastníkmi zmluvy vzniknú sa budú riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. V prípade, že nedôjde k dohode, budú spory rozhodované podľa platných predpisov SR.
- Nájomca týmto dáva súhlas prenajímateľovi so spracúvaním svojich osobných údajov v elektronickej a listinnej podobe, vrátane získania osobných údajov akoukoľvek formou v hmotnej alebo elektronickej podobe a ich zaznamenávanie na nosičoch informácií, sprístupňovaním a poskytovaním osobných údajov tretím stranám, a to po dobu nevyhnutne potrebnú, maximálne však po dobu určenú právnymi predpismi na archiváciu dokladov resp. elektronicky evidovaných údajov.
- Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, Žilinský samosprávny kraj a prenajímateľ.
- Zmluva bola uzatvorená na základe udeleného súhlasu odboru verejného obstarávania, investícií a nakladania s majetkom ŽSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja číslo 04850/2020/OSMaI-10.
- Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v článku IV. tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy na webovom sídle prenajímateľa.

8. 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 ju podpisujú.

9. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
- Príloha č. 1 – Situačný náčrt prenajatých priestorov

V Dolnom Kubíne, dňa 22.12. 2020

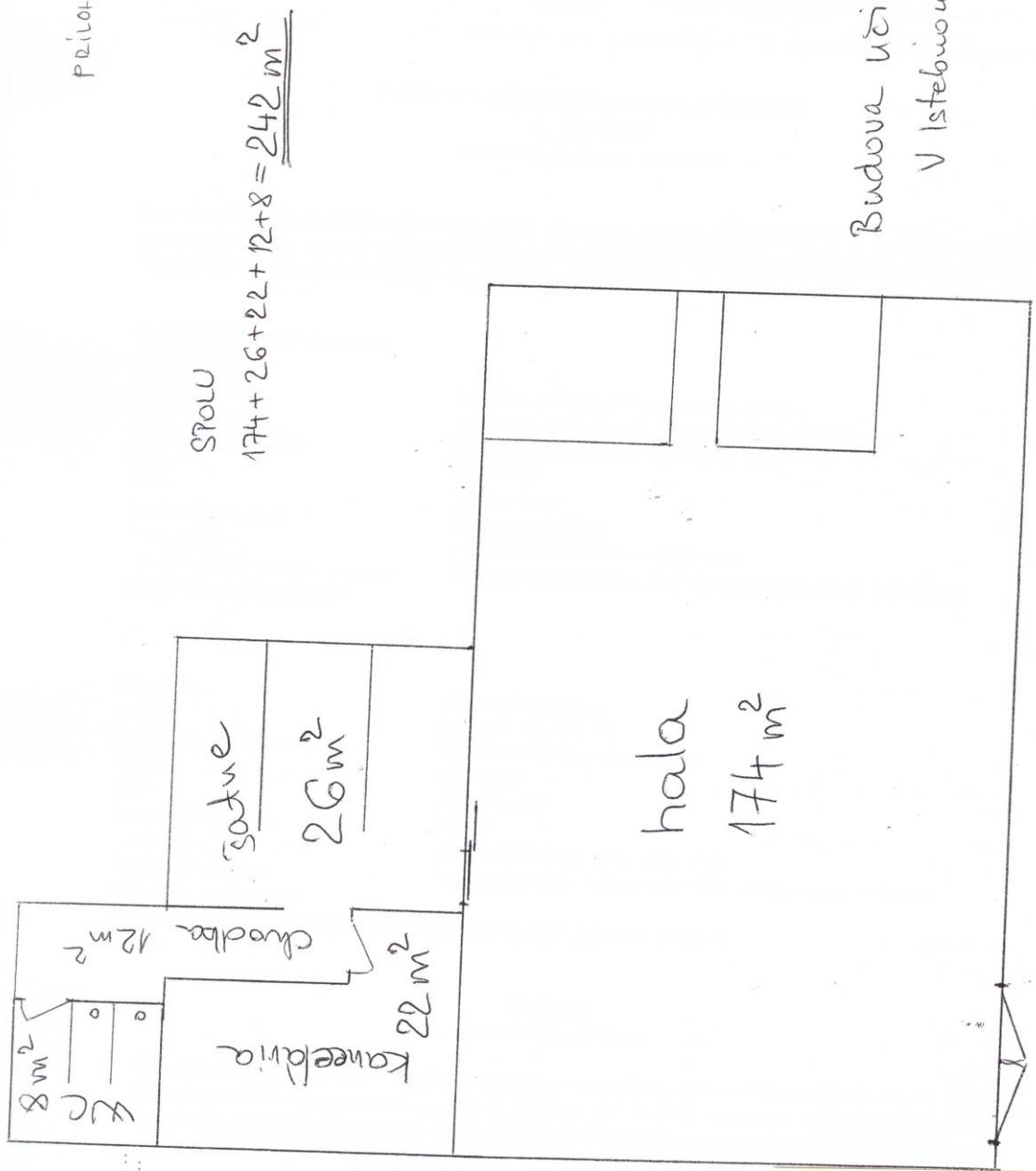
Za prenajímateľa:

Ing. Adriana Bellová
riadiateľka

Za nájomcu:

Ing. Pavol Grobarčík
konateľ

PRÍLOHA č. 1



SPOLU

$$174 + 26 + 22 + 12 + 8 = \underline{\underline{242 \text{ m}^2}}$$

Budova učelista
V Istebnom