

Zmluva o uzavretí budúcej Zmluvy o nájme nebytových priestorov

uzatvorená
podľa ust. §50a a nasl. z. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

medzi zmluvnými stranami:

Budúci Prenajímateľ :

so sídlom :

IČO:

DIČ:

v zastúpení:

číslo účtu v tvare IBAN:

obec Čerín

Čerín 11, 974 01 Čerín, SR

00313335

2021115767

Pavel Kmeť, starosta

SK66 5600 0000 0013 9832 5001

(ďalej len "budúci prenajímateľ")

Budúci Nájomca :

so sídlom :

IČO:

Registračné číslo:

Registrový úrad:

V zastúpení:

číslo účtu v tvare IBAN:

Občianske združenie – Škola s novým myslením

Tulská 28, 974 01 Banská Bystrica, SR

45783497

VVS/1-900/90-44709

MV SR

Mgr. Boris Šabo

.....

(ďalej len "budúci nájomca")

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Budúci prenajímateľ je vlastníkom nebytového priestoru: Budovy MŠ a ZŠ, druh stavby: budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum zapísanej v katastri nehnuteľnosti vedenom Správou katastra v Banskej Bystrici, obec Čerín, určenie súpisného čísla 57, identifikátor adresy: 36528349 v kat. územie Čerín, LV č. 132, parc. č.KN-C 162/2 (ďalej len „predmet nájmu“). Nebytové priestory o výmere celkovo 285 m²

/ďalej len „budúci predmet nájmu“/.

2. Budúci nájomca má záujem užívať časť nehnuteľnosti – horné podlažie - o výmere 285 m² a za týmto účelom uzavierajú zmluvné strany túto zmluvu.

Čl. II

Uzavretie budúcej zmluvy

1. Zmluvné strany sa zaväzujú uzavrieť Zmluvu o nájme nebytových priestorov podľa §3 zákona č. 116/1990 Zb. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov s minimálnym obsahom uvedeným v čl. III (ďalej len „budúca zmluva“) najneskôr do 15 dní po zaradení Súkromnej základnej umeleckej školy so sídlom v Čeríne do siete škôl a školských zariadení rozhodnutím Ministerstva školstva, vedy a športu Slovenskej republiky.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú podpísať budúcu zmluvu do 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na uzavretie budúcej zmluvy druhou zmluvnou stranou podľa čl. II bod. 1 tejto Zmluvy.

3. Pre prípad porušenia povinnosti uzavrieť v dohodnutej lehote Nájomnú zmluvu je budúci nájomca povinný zaplatiť budúcemu prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa nájomu za dobu určitú, t.j. nájomné za 3 mesiace, t.j. 750 Eur (slovom: sedemstopäťdesiat eur). Omeškanie budúceho nájomcu s uzavretím Nájomnej zmluvy je zároveň podstatným porušením tejto zmluvy, oprávňujúcim bez ďalšieho budúceho prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté nároky, ktoré sa stali splatnými za jej trvania, najmä nárok budúceho prenajímateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty.

4. Nárok na zaplatenie zmluvných pokút dohodnutých medzi účastníkmi v tejto zmluve o budúcej zmluve (ďalej len „zmluvná pokuta“) vzniká oprávnenému účastníkovi dorúčením výzvy na jej zaplatenie účastníkovi, ktorý zabezpečenú zmluvnú povinnosť porušil. Oprávnený účastník je oprávnený, nie však povinný si nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty u účastníka, ktorý zabezpečenú zmluvnú povinnosť porušil, uplatňovať. V prípade, že výzvu účastník neprevezme, za deň doručenia sa považuje deň, kedy sa vrátila oprávnenému účastníkovi zásielka z poštovej prepravy.

Čl. III

Zmena záväzku a odstúpenie od zmluvy

1. Budúci prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy jednostranným odstúpením, a to v prípadoch, ktoré sú špecifikované touto zmluvou alebo zákonom.

2. Budúci prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy titulom jej podstatného porušenia odstúpiť najmä v prípade, že budúci nájomca:

- je v omeškaní s uzatvorením Nájomnej zmluvy o viac ako 15 pracovných dní,
- neposkytne budúcemu prenajímateľovi všetku ním vyžiadajú potrebnú súčinnosť,
- uvedie pri uzatváraní tejto zmluvy nepravdivé údaje o sebe alebo o svojej finančnej situácii.

Článok IV

Ostatné ustanovenia

1. Budúci nájomca je oprávnený postúpiť akékoľvek svoje práva a/alebo povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy na tretiu osobu výlučne s predchádzajúcim výslovným písomným súhlasom budúceho prenajímateľa.

2. Zaplatením zmluvnej pokuty sa zmluvná strana nezbavuje svojich záväzkov z tejto zmluvy, najmä povinnosti splniť zabezpečovanú povinnosť. Uplatnením a/alebo zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok budúceho prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške, pričom zmluvné pokuty sa nezapočítavajú na náhradu škody. Strana, ktorá porušila zmluvu je povinná zmluvnú pokutu zaplatiť aj v prípade, ak porušenie svojej povinnosti nezavinila.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú nezmenené v celom rozsahu aj na ich právnych nástupcov.

4. Jednotné a množné čísla, ako aj mužský a ženský rod v tejto zmluve sú vzájomne zastupiteľné a vykladané logickým výkladom.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že majú úmysel uzavrieť Nájomnú zmluvu v podobe uvedenej v článku V tejto Zmluvy, a to napriek tomu, že niektoré údaje, bližšie špecifikujúce predmet zmluvy, v nej nie sú v čase uzavretia tejto zmluvy o budúcej nájomnej zmluve uvedené, pričom tieto doplní jednostranne budúci prenajímateľ podľa údajov, uvedených v zmluve o budúcej nájomnej zmluve a podľa aktuálneho stavu katastra nehnuteľností.

Článok V **Obsah budúcej nájomnej zmluvy**

1. Obsahom budúcej nájomnej zmluvy je,;

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa
zákona č. 116/1990 Zb. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona č. 40/1964
Zb. Občiansky zákonník

uzavretá medzi

Prenajímateľ :	Obec Čerín
so sídlom :	Čerín 11, 974 01 Čerín, SR
IČO:	00313335
DIČ:	2021115767
v zastúpení:	Pavel Kmet', starosta
číslo účtu v tvare IBAN:	SK66 5600 0000 0013 9832 5001

(ďalej len "prenajímateľ")

Nájomca :	Občianske združenie – Škola s novým myslením
so sídlom :	Tulská 28, 974 01 Banská Bystrica, SR
IČO:	45783497
Registračné číslo:	VVS/1-900/90-44709
Registrový úrad:	MV SR
V zastúpení:	Mgr. Boris Šabo
číslo účtu v tvare IBAN:

(ďalej len "nájomca")

Článok II

Všeobecné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa na základe tejto Zmluvy dohodli na podmienkach prenechania nebytových priestorov do užívania. Prenajímateľ je v danom prípade výlučným vlastníkom predmetu nájmu špecifikovaného v čl. III tejto Zmluvy, v dôsledku čoho uzatvára s nájomcom túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“).

Článok III

Predmet nájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy je nájom nebytového priestoru: Budovy MŠ a ZŠ, druh stavby: budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum zapísanej v katastri nehnuteľnosti vedenom Správou katastra v Banskej Bystrici, obec Čerín, určenie súpisného čísla 57, identifikátor adresy: 36528349 v kat. územie Čerín, LV č. 132, parc. č. KN-C 162/2 (ďalej len „predmet nájmu“). Nebytové priestory o výmere celkovo 285 m².
2. Nájomca bude užívať časť nehnuteľnosti – horné podlažie (predmetu nájmu) - o výmere 285 m².

Článok IV

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva nájomcovi predmet nájmu tak, ako je označený v čl. III tejto Zmluvy do nájmu a zaväzuje sa plniť všetky povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi, a to za podmienok ďalej uvedených v tejto Zmluve.
2. Nájomca sa na základe tejto Zmluvy zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú cenu nájmu vo výške a za podmienok uvedených v tejto Zmluve a plniť všetky povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi.

Článok V

Účel nájmu

1. Nájomca je povinný využívať predmet nájmu výlučne pre potreby výkonu poskytovania učiteľskej, školskej a predškolskej činnosti, resp. prevádzkovanie základnej umeleckej školy.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu na dohodnutý účel riadnym spôsobom.

Článok VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel nájmu. Prevzatie predmetu nájmu, vrátane jeho stavu, stavu počtu odovzdaných kľúčov a iných skutočností, ak na ich zaznamenanie bude jedna zo zmluvných strán trvať, bude zaznamenané v zápisnici, ktorú podpíšu obe zmluvné strany. V prípade, ak bude niektorú zo zmluvných strán zastupovať splnomocnený zástupca, bude písomná plná moc tvoriť prílohu uvedenej zápisnice.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu po celú dobu jeho trvania.

3. Prenajímateľ alebo ním splnomocnená osoba je oprávnená, v sprievode nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby, vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch. O vykonaní kontroly musí byť nájomca vopred upovedomený, minimálne však dva dni pred plánovaným dňom kontroly. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je vo výnimočných prípadoch oprávnená vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upovedomenia nájomcu, a to najmä v prípade, ak to vyžaduje náhle vzniknutý havarijný stav alebo iná skutočnosť, v dôsledku ktorej bezprostredne hrozí prenájomcovi, nájomcovi alebo tretej osobe vznik škody. O takomto vstupe do predmetu nájmu musí byť nájomca upovedomený ihneď ako to bude možné.
4. Poistenie vecí, ktoré do predmetu nájmu vniesol nájomca alebo osoby, ktoré sa tam zdržujú s jeho súhlasom, si zabezpečuje nájomca.

Článok VII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi a správať sa tak, aby v/na predmete nájmu nevznikla škoda.
2. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v predmete nájmu sám, alebo tí, ktorí sa v predmete nájmu zdržiavajú s jeho súhlasom. Ak sa tak nestane, má prenájomateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť sám, resp. zabezpečiť ich odstránenie tretími osobami a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov v plnej výške.
3. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenájomateľovi alebo ním poverenej osobe vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch.
4. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté v/na predmete nájmu, ktoré vznikli zavineným konaním alebo opomenutím nájomcu, jeho zamestnancov a osôb, ktoré sa s vedomím nájomcu v predmete nájmu zdržujú a je povinný nahradiť prenájomateľovi takto spôsobenú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, ktoré vyplývajú so všeobecne záväzných technických, ekologických, bezpečnostných a protipožiarnych predpisov. V prípade ich nedodržania zodpovedá za škodu spôsobenú ich porušením.
6. Nájomca sa zaväzuje upovedomiť prenájomateľa o všetkých zmenách, ktoré boli o ňom zapísané v príslušnom registri, v ktorom je nájomca evidovaný, a to najneskôr do 30 dní odo dňa povolenia zápisu týchto zmien.

Článok VIII

Stavebné a iné úpravy

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenájomateľovi, alebo osobe ním určenej v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

3. Stavebné úpravy priestorov je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok IX **Bezpečnostné opatrenia**

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby bola zabezpečená ochrana predmetu nájmu a tiež životy a zdravie osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu alebo v jeho blízkosti.

Článok X **Cena nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej cene nájmu za predmet nájmu: za nebytové priestory uvedené v článku III tejto zmluvy predstavuje výška mesačného nájmu sumu 250,- Eur (slovom: dvestopäťdesiat eur) na obdobie stanovené v čl. XII tejto Zmluvy.
2. Nájom je splatný do 15 dní od konca mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa nájom platí.
3. Nájom bude vo výške podľa čl. X bod. 1 tejto Zmluvy uhradený na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
4. Na každý nasledujúci rok trvania nájomného pomeru bude výška nájomného prehodnotená v nadväznosti na index rastu materiálových a iných nákladov, cenového, daňového a legislatívneho vývoja. Na zmeny cien a materiálových nákladov do plus-mínus 5% sa nebude prihliadať: Prehodnotenie bude vykonané vždy k 31.12. kalendárneho roka.
5. V prípade, že nedôjde k dohode o určení nájomného na budúci kalendárny rok, má sa za to, že došlo k dohode o rozviazaní nájomného pomeru založeného touto zmluvou, a to ku dňu 31.1. kalendárneho roka, na ktorý nebolo nájomné dohodnuté (prehodnotené).

Článok XI **Platobné podmienky**

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi cenu nájmu mesačne. Nájom bude vo výške podľa čl. X bod. 1 tejto Zmluvy uhradený na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
2. Všetky platby nájomca platí na základe splátkového kalendára, ktorý mu prenajímateľ vystaví osobitne dodatkom k Zmluve vždy na každý nasledujúci kalendárny rok.

Článok XII
Trvanie nájmu a jeho skončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to odo dňa nasledujúceho po dni jej zverejnenia.
2. Platnosť tejto Zmluvy sa okrem prípadov upravených zákonom a touto Zmluvou končí:
 - a. dohodou zmluvných strán,

Článok XIII
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Právne pomery touto Zmluvou neupravené na spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a iných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Ak je niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije ustanovenie platných právnych predpisov zodpovedajúce účelu tejto Zmluvy, ktoré nahradí jej neplatné ustanovenie.
3. Zmeny a dodatky k Zmluve musia mať písomnú formu.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dva rovnopisy.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá vážne, zrozumiteľne a určite, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, pred podpisom si ju prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.
6. Zmluva je platná podpisom zmluvných strán a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V dňa

V dňa

Starosta

v zastúpení

VI.
Záverečné ustanovenia zmluvy o budúcej Nájomnej zmluve

1. Právne vzťahy zmluvných strán založené touto zmluvou, pokiaľ ich táto výslovne neupravuje, sa riadia v zmysle ust. §261 ods. 9 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

2. Túto zmluvu je možné meniť a alebo dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
3. Zmluva je platná podpísaním zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť zmluvy nastáva dňom nasledujúci po dni jej zverejnenia.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu. V prípade, že taká okolnosť existuje zodpovedajú za škodu, ktorá vznikne účastníkovi tejto zmluvy na základe tohto vyhlásenia.
5. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, po dva pre každú zmluvnú stranu.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu vrátane prípadných odkazov na právne normy porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že súhlasia s obsahom samotnej „nájomnej zmluvy o nájme nebytových priestorov“ tak ako je uvedený v článku V tejto zmluvy o budúcej nájomnej zmluve a že tento považujú za záväzný.

V ČERINE dňa 11.7.2019

V ČERINE dňa 11.7.2019



Pavel Kmeť
starosta obce

Mgr. Boris Šabo