

(32)
V. 2018/18

Zmluva o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa § 50a a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej ako „zmluva“)

Budúci prenajímateľ: Stredná odborná škola, Námestie SNP 5, 958 23 Partizánske
Sídlo: Námestie SNP 5, 958 23 Partizánske
Štatutárny zástupca: Ing. Katarína Hartmannová, riaditeľka školy
IČO: 50424891
DIČ: 2120341509
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15
IBAN: SK
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne
(ďalej len „budúci prenajímateľ“)

Budúci nájomca: Koinonia Ján Krstiteľ – Oáza Sklené
Sídlo: Sklené 327, 038 47 Sklené
Štatutárny zástupca: ThLic. Vladimír Beregi, PhD.
IČO: 37904167
Bankové spojenie: ČSOB BANKA
IBAN: SK 5
(ďalej len „budúci nájomca“)

Preambula

Predmetom tejto zmluvy je dohoda budúceho prenajímateľa s budúcim nájomcom nebytových priestorov o podmienkach budúceho nájmu nebytových priestorov a o uzatvorení budúcej nájomnej zmluvy podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

I. Predmet a účel nájmu

1. Budúci prenajímateľ je správca nehnuteľného majetku – budovy so súpisným č. 1477 nachádzajúcej sa na ul. Školská 1477/2A, zapísanej na Liste vlastníctva č. 2851, na parcele č. 3238/2, katastrálne územie Partizánske, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
2. Predmetom budúceho nájmu sú nebytové priestory o výmere 169,74 m², nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku zmluvy (ďalej len "predmet nájmu").
3. Budúci prenajímateľ prenajme budúcemu nájomcovi predmet nájmu za účelom zriadenia Cirkevnej materskej školy Jána Krstiteľa spolu s výdajňou stravy.
4. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol, ktorý po podpise oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán bude tvoriť neoddeliteľnú prílohu budúcej nájomnej zmluvy.

II. Cena nájmu

1. Budúci nájomca a budúci prenajímateľ sa dohodli na cene nájmu nasledovne:

Nebytové priestory: cena nájomného 33,20 € /1m² /ročne
miestnosť č. 13 – kabinet vo výmere 21,06 m²
miestnosť č. 14 – učebňa vo výmere 90,48 m²
miestnosť č. 15 – ateliér vo výmere 39,00 m²

miestnosť č. 29 – kabinet vo výmere 19,20 m²

Priestory celkom: 169,74 m²

Celkové nájomné za rok: 5635,37 €

2. Budúci nájomca bude uhrádzať nájomné budúcemu prenajímateľovi mesačne alebo štvrťročne, podľa dohody, na základe faktúry vystavenej budúcim prenajímateľom na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Lehota splatnosti faktúry bude 14 kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia budúcemu nájomcovi.

3. Za deň úhrady sa bude považovať deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet budúceho prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice budúceho prenajímateľa.

4. V prípade, že budúci nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného bude budúci prenajímateľ oprávnený účtovať budúcemu nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.

5. Za poskytované služby bude budúci nájomca platiť odporúčaný mesačný preddavok vo výške 215 €. V tejto cene budú zahrnuté služby za dodávku tepla. Dodávka elektrickej energie, vodné a stočné budú fakturované na základe mesačných odpisov meračov. Za poskytované služby bude budúci nájomca platiť mesačne na účet budúceho prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe vystavenej faktúry. Splatosť faktúry bude 14 dní od jej vystavenia.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami za služby a reálnymi nákladmi si vyúčtujú 1x ročne alebo pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania budú splatné do 30 dní od vystavenia faktúry. Zmluvná strana, ktorá bude v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná druhej strane zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5. Budúci prenajímateľ bude oprávnený upraviť primerane výšku nájomného a cenu za poskytované služby spojené s nájmom, vrátane dodaných energií v prípade zmien všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ceny nájmu nebytových priestorov, ako aj v prípade preukázateľného zvýšenia cien energií, vodného a stočného a ostatných služieb poskytovaných budúcemu nájomcovi spolu s nájmom.

III. Podmienky uzatvorenia budúcej nájomnej zmluvy

1. Zmluvné strany uzatvoria budúcu nájomnú zmluvu najneskôr do 14 dní od zaradenia Cirkevnej materskej školy Jána Krstiteľa do siete škôl a školských zariadení Slovenskej republiky.

2. Nájomný vzťah vznikne dňom uzatvorenia budúcej nájomnej zmluvy .

3. Budúca nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú, jeden rok.

IV. Práva a povinnosti budúceho prenajímateľa

1. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať budúcemu nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

2. Budúci prenajímateľ nezodpovedá za majetok budúceho nájomcu umiestnený v prenajatých priestoroch.

3. Budúci prenajímateľ nezodpovedá budúcemu nájomcovi za škody spôsobené krádežou alebo inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

4. Budúci prenajímateľ je zodpovedný informovať budúceho nájomcu v prípade dlhodobjšieho, resp. očakávaného výpadku poskytovaných služieb /el. energia, voda, plyn/.

5. Budúci prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu. Budúci nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

V. Práva a povinnosti budúceho nájomcu

1. Budúci nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, v súlade s dohodnutým účelom podľa Čl. I., bod 3. tejto zmluvy a tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu a dodržiavať všeobecne záväzné protipožiarne predpisy, bezpečnostné predpisy, hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim budov budúceho prenajímateľa.
2. Na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi je budúci nájomca povinný zabezpečiť v prenajatých priestoroch úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení citovaného zákona.
3. Budúci nájomca je povinný oznámiť budúcemu prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je budúci prenajímateľ povinný zabezpečiť, inak zodpovedná za škodu, ktorá vznikla v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti budúcim nájomcom. Budúci nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu potrebnom na vykonanie opráv predmetu nájmu, ktoré je povinný vykonať budúci prenajímateľ.
4. Budúci nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu budúceho prenajímateľa. Je oprávnený stavebne upraviť, zariadiť a vybaviť si prenajaté priestory na vlastné náklady bez nároku na kompenzáciu a po písomnom súhlase budúceho prenajímateľa. Stavebné úpravy do hodnoty 20 000 € zabezpečí s písomným súhlasom budúceho prenajímateľa. Stavebné úpravy nad hodnotu 20 000 € zabezpečí s písomným súhlasom budúceho prenajímateľa a Trenčianskeho samosprávneho kraja.
5. Budúci nájomca je povinný nahlasovať všetky škody vzniknuté na majetku, vrátane škôd nezavinенých budúcim nájomcom.
6. Budúci nájomca je povinný v prenajatých priestoroch vo výlučnom jeho užívaní zabezpečiť upratovacie služby na vlastné náklady. V prenajatých priestoroch udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu týchto priestorov. Ak bude preukázané zavinenie budúceho nájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory alebo inventár na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.
7. Budúci nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu.
8. Budúci nájomca sa zaväzuje v rámci užívania predmetu nájmu zabezpečovať revízie vlastných zariadení všetkého druhu.
9. Budúci nájomca je povinný podieľať sa na deratizácii, dezinfekcii a revíziách v prenajatých priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov, kde budúci prenajímateľ zabezpečí potrebné služby a budúci nájomca sa bude podieľať sumou, ktorá bude predstavovať časť nákladov za uvedené služby a táto bude budúcemu nájomcovi fakturovaná.
10. Budúci nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe. Ak budúci nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, je takáto zmluva neplatná.
11. Budúci nájomca je povinný bezodkladne informovať budúceho prenajímateľa o každej dôležitej zmene údajov a skutočností na jeho strane, ktoré môžu mať vplyv na plnenie tejto zmluvy.
12. Budúci nájomca sa zaväzuje predmet nájmu po skončení nájmu bezodkladne odovzdať budúcemu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, zabezpečiť to na vlastné náklady s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia, pokiaľ sa s budúcim prenajímateľom nedohodne inak.
13. Budúci nájomca súhlasí, aby bol rezervný kľúč od prenajatých priestorov umiestnený na vrátnici, pre prípad škodovej udalosti. Budúci prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu budúceho nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice alebo inej živelnej udalosti. Použitie rezervného kľúča je budúci prenajímateľ povinný ihneď oznámiť budúcemu nájomcovi.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
3. Zmluvu môžu vypovedať obe zmluvné strany z dôvodov vymedzených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájom sa skončí aj v prípade, že budúci nájomca začne užívať čo i len časť predmetu nájmu v rozpore s Čl. I., bod 3. tejto zmluvy a súčasným odstúpením budúceho prenajímateľa od zmluvy z dôvodov ustanovených v tejto zmluve.
5. Nájom zaniká aj zánikom niektorej zo zmluvných strán bez právneho nástupcu.

VII. Záverečné ustanovenia

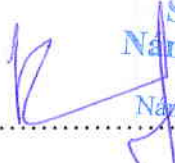
1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka a ustanoveniami príslušných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy musia byť urobené v písomnej forme a podpísané obidvomi zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých dve vyhotovenia obdrží budúci prenajímateľ a jedno vyhotovenie obdrží budúci nájomca.
4. Zmluva sa stáva platnou dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnou dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
5. Budúci nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov bez predchádzajúceho súhlasu budúceho prenajímateľa. Právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky budúceho nájomcu v rozpore s dohodou budúceho prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety, bude v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas budúceho prenajímateľa je zároveň platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas predsedu TSK.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že ju uzatvárajú slobodne, vážne, určite a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

Príloha č.1: Výpočet preddavku za poskytované služby

Príloha č.2: Rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku

V Partizánskom dňa 01.06.2018

za budúceho prenajímateľa :


Stredná odborná škola, ①
Námestie SNP 5, Partizánske
Námestie SNP 5, 958 23 Partizánske
IČO: 50424891

Ing. Katarína Hartmannová

za budúceho nájomcu:




ThLic. Vladimír Beregi, PhD.

Výpočet výšky mesačného preddavku za poskytované služby**Teplo**

Predpokladané náklady na vykurovanie priestorov za rok: 5 062 €

Vykurovaná plocha prenájmu: 51 %

 $(5\,062\text{ €} : 100\%) * 51\% = 2\,582\text{ €} / 12\text{ mes.} = 215\text{ €}$ **mesačne****215 €**

Rekapitulácia:	ročne	mesačne
Vykurovanie	2 582 €	215 €