

Zmluva
o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa § 50a Občianskeho zákonníka v platnom znení

medzi

Budúcim prenajímateľom:

Obec Kováčová
Kúpeľná č. 12
962 37 Kováčová
Zast. Ing. Jánom Izraelom, starostom obce
IČO: 00320005
Bankové spojenie: SK 75 0200 0000 0000 0202 5412
(ďalej len „budúci prenajímateľ“)

a

Budúcim nájomcom:

Centrum včasnej intervencie Banská Bystrica, n.o.
Sídlo: P.O. Hviezdoslava 121/11, 96237 Kováčová
Zast: Mgr. Eva Mrenicová
IČO: 50139843
Bankové spojenie: SK27 7500 0000 0040 2276 2899
(ďalej len „budúci nájomca“)

Časť I.

Článok I.
Skutkový stav

1.1 Zmluvné strany zhodne konštatujú a podpísom tejto zmluvy potvrdzujú nasledovný skutkový stav:

- a) Budúci nájomca má záujem vykonávať v obci Kováčová špeciálno-pedagogické poradenstvo prostredníctvom súkromného centra špeciálno-pedagogického poradenstva (ďalej len „SCŠPP“) v budove Obecného domu. Aby budúci nájomca mohol túto činnosť vykonávať, musí najprv SCŠPP zaregistrovať a k žiadosti o registráciu musí predložiť zmluvu o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov.
- b) Budúci prenajímateľ je vlastníkom budovy – Obecného domu v obci Kováčová súp. č. 36, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 1 postavená na par. KN-C č. 611/2.
- c) Budúci nájomca sa oboznámil s príslušnými nebytovými priestormi nachádzajúcimi sa v budove Obecného domu súp. č. 36.
- d) Budúci prenajímateľ a budúci nájomca prehlasujú, že pokiaľ v tejto zmluve nie je výslovne písomne uvedené inak, nemajú žiadne ďalšie výslovné požiadavky na nebytové priestory okrem tých, ktoré sú výslovne uvedené v tejto zmluve.

Článok II.

Predmet zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov

2.1 Budúci prenajímateľ a budúci nájomca sa dohodli, že budúci nájomca zašle budúcemu prenajímateľovi písomnú výzvu v lehote najneskôr do 15 dní odo dňa jeho registrácie príslušným orgánom k uzavretiu zmluvy o nájme nebytových priestorov v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovení Občianskeho zákonníka. Súčasťou výzvy bude návrh zmluvy o nájme nebytových priestorov v znení ako je uvedené v ďalších ustanoveniach tejto zmluvy a doklad o registrácii budúceho nájomcu príslušným orgánom.

2.2 Predmetom zmluvy o nájme nebytových priestorov je miestnosť č. 1.20 nachádzajúca sa na prízemí budovy Obecného domu súp. č. 36, sociálne zariadenie a chodba.

2.3 Budúci prenajímateľ sa zaväzuje a je povinný v lehote uvedenej v písomnej výzve budúceho nájomcu uzatvoriť zmluvu o nájme nebytových priestorov v znení ako je uvedené v ďalších ustanoveniach tejto zmluvy. Lehota na uzavretie zmluvy o nájme nebytových priestorov nesmie byť kratšia ako 15 pracovných dní.

2.4 Účastníci tejto zmluvy sa zároveň dohodli, že k uzavretiu zmluvy o nájme nebytových priestorov dôjde najneskôr do dvoch mesiacov odo dňa doručenia dokladu o registrácii a výzvy budúcim nájomcom budúcemu prenajímateľovi.

2.5 Ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy o nájme nebytových priestorov možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

Článok III.

Ostatné ustanovenia

3.1 Zmluvné strany sa zaväzujú spolupracovať pri plnení záväzkov podľa tejto zmluvy a navzájom si poskytovať všetku nevyhnutnú súčinnosť.

3.2 Zmluvné strany prehlasujú, že majú úmysel uzavrieť zmluvu o nájme nebytových priestorov v podobe uvedenej v druhej časti tejto zmluvy.

Článok IV.

Cena

Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom 39,25 €/m² za m. č. 1.20 vrátane energií a ostatných služieb.

Časť II.
Obsah budúcej zmluvy o nájme nebytových priestorov

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: Obec Kováčová
Kúpeľná č. 12
962 37 Kováčová
Zast. Ing. Jánom Izraelom, starostom obce
IČO: 00320005
Bankové spojenie: SK 75 0200 0000 0000 0202 5412
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Centrum včasnej intervencie Banská Bystrica, n.o.
Sídlo: P.O. Hviezdoslava 121/11, 96237 Kováčová
Zast: Mgr. Eva Mrenicová
IČO: 50139843
Bankové spojenie: SK2775000000004022762899
(ďalej len „budúci nájomca“)

uzatvárajú v zmysle § 3 zákona č. 116/ 1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

zmluvu o nájme nebytových priestorov

v nasledovnom rozsahu:

čl. I.
Predmet nájmu

Prenajímateľ ako výlučný vlastník budovy - Obecný dom v obci Kováčová, súp. č. 36, nachádzajúcej sa na pozemku par. KN-C č. 611/2, katastrálne územie Kováčová, vedená na liste vlastníctva č. 1, prenecháva nájomcovi na užívanie miestnosť č. 1.20 o výmere 9,63 m², sociálne zariadenie m. č. 1.18 o výmere 6,18 m² a m. č. 1.19 o výmere 2,87 m², a chodbu m. č. 1.12 o výmere 12,48 m² a m. č. 1.16 o výmere 7,83 m² nachádzajúce sa na prízemí budovy Obecného domu súp. č. 36, pričom miestnosti č. 1.12, 1.16, 1.18 a 1.19 budú užívané naďalej aj Obcou Kováčová ako príslušenstvo ostatných priestorov v danej časti budovy.

čl. II.
Účel nájmu a doba nájmu

1. Nájomca je oprávnený nebytové priestory uvedené v článku I. tejto zmluvy užívať za účelom vykonávania služieb Súkromného Centra špeciálno-pedagogického poradenstva.
2. Nájom priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú.

čl. III.
Výška nájmu

Zmluvné strany sa dohodli na nájmomnom v celkovej výške 31,50 € mesačne.

čl. IV.
Splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Za užívanie nebytových priestorov uvedených v čl. I. tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutej výške 31,50 € mesačne na účet prenajímateľa č. účtu IBAN: SK75 0200 0000 0000 0202 5412, a to do 20. dňa kalendárneho mesiaca.
2. Za deň úhrady sa považuje deň zaplatenia nájomného.
3. Ak je nájomca v omeškaní so splnením peňažného dlhu alebo jeho časti, má prenajímateľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nar. vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a to vo výške „o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu“.

čl. V.
Úhrada za služby spojené za užívanie priestorov

Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je zahrnutá v nájmomnom.

čl. VI.
Technický stav priestorov

Na základe dohody zmluvných strán nájomca preberá predmet nájmu v užívania schopnom stave bez poškodenia.

čl. VII.
Ostatné podmienky

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu, ktorý s prenajímateľom dohodol v tejto zmluve.
2. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody ním spôsobené, ktoré vzniknú na predmete nájmu.

4. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť čistotu, údržbu, prevádzkyschopnosť a starostlivosť o predmet nájmu.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

6. Nájomca je povinný po vyrozumení prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodom vody, elektrickej energie a pod.).

7. Nájomca sa zaväzuje umožniť poverenej osobe prenajímateľom prístup do predmetu nájmu užívaného nájomcom za účelom vykonania kontroly technického stavu predmetu nájmu.

8. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarmi, vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a za to, že pred opustením priestorov vykoná všetky úkony potrebné k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárii.

9. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak zistí, že nájomca vykonáva v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa inú činnosť alebo ďalšie činnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 700 €. Právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy tým nie je dotknuté.

10. Nájomca nesmie vykonávať žiadne zásahy do vodovodnej a elektrickej inštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

11. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku prenajímateľa ani na majetku alebo zdraví tretích osôb.

12. Nájomca je povinný používať len také elektrické zariadenia a spotrebiče, ktoré vyhovujú platným STN.

13. Pri skončení nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak pri odovzdaní a prevzatí budú zistené závady a poškodenia nad rozsah bežného opotrebovania, je nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

Čl. VIII.

Oznamovanie a doručovanie

1. V prípade, že podľa tejto Zmluvy má byť jednou zmluvnou stranou oznámená určitá skutočnosť, alebo doručená určitá písomnosť druhej zmluvnej strane, zmluvné strany sa dohodli, že uvedené doručenie alebo oznámenie sa bude považovať za vykonané vtedy, ak sa uvedené oznámenie alebo písomnosť zašle doporučené poštou na kontaktnú adresu dotknutej zmluvnej strany, uvedenú nižšie, alebo, ak bude uvedené oznámenie alebo písomnosť doručené osobne alebo kuriérom, kontaktným osobám druhej zmluvnej strany tak, ako sú označené nižšie.

Prenajímateľ:

adresa na doručovanie písomností: CVI BB, n.o P.O. Hviezdoslava 121/11
96237 Kováčová

kontaktná osoba Prenajímateľa:

Meno a priezvisko: Mgr. Eva Mrenicová
Adresa trvalého pobytu: P.O. Hviezdoslava 121&ú11. 96237 Kováčová
email: mrenicova@centravi.sk
tel. č.: 0915 951 215

Nájomca:

adresa na doručovanie písomností: Obec Kováčová, Kúpeľná 12, 962 37 Kováčová

kontaktná osoba Nájomcu:

Meno a priezvisko: Ing. Ján Izrael
email: obec@kovacova.sk
tel. č.: 045-5445379, 0907 313 411

2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy na doručovanie zmluvných strán v zmysle ods. 1 tohto článku Zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti preukázateľne oznámil novú adresu sídla alebo trvalého bydliska, prípadne inú novú adresu, určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkolvek zmeny adresy, určenej na doručovanie písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou, sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy písomne informovať druhú zmluvnú stranu. Dotknutá strana musí, v prípade zmeny, písomným oznámením, uskutočneným bez zbytočného odkladu, najneskôr však do siedmich (7) dní od uskutočnenia zmeny, druhej zmluvnej strane oznámiť zmenu adresy na doručovanie písomností a kontaktnej osoby. V takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
3. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý:
 - a) zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať,
 - b) márne uplynie poštovým poriadkom stanovená úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte,
 - c) je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.

Čl. IX **Skončenie nájmu**

1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán kedykoľvek,
 - b) výpoveďou ktoréhokoľvek účastníka zmluvy i bez uvedenia výpovedného dôvodu v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, ak nájomca poruší zmluvu podstatným spôsobom.

Za podstatné porušenie zmluvy sa budú považovať prípady, keď nájomca bude v omeškaní s platením úhrad podľa tejto zmluvy a toto omeškanie bude trvať viac ako 20 dní po lehote splatnosti, alebo ak nájomca nedodrží podmienky užívania prenajatých priestorov, ku ktorým je povinný podľa tejto zmluvy.

Pri odstúpení od zmluvy nájomný vzťah končí bez ďalšieho upozornenia, dňom uvedeným v oznámení prenajímateľa o odstúpení od zmluvy.

2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi protokolárne. Ak pri odovzdaní a prevzatí budú zistené závady a poškodenia nad rozsah bežného opotrebovania, je nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

3. Ak bude nájomca v omeškaní s vypratáním prenajatých priestorov, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 20 EUR za každý deň omeškania. Právo prenajímateľa na úhrady za užívanie priestorov až do ich uvoľnenia tým nie je dotknuté.

čl. X.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca zabezpečí ochranu majetku prenechaného na dočasné užívanie. Ďalej zabezpečí, aby jeho zamestnanci dodržiavali bezpečnostné predpisy, preventívne požiaro-ochranné predpisy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. a vyhlášky č. 121/2002 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o požiarnej ochrane v oblasti prevencie v znení neskorších predpisov.

2. Zmeny tejto zmluvy sú platné a účinné, ak sa na nich zmluvné strany písomne dohodnú.

3. Na právne vzťahy, osobitne neupravené touto zmluvou, sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.

4. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z toho 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 2 vyhotovenia nájomca.

5. Obecné zastupiteľstvo obce Kováčová uznesením č. zo dňa schválilo túto zmluvu o nájme nebytových priestorov podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je zabezpečenie služieb Súkromného centra špeciálno-pedagogického poradenstva.

6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, sú oprávnení nakladať s predmetom zmluvy a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. S obsahom zmluvy súhlasia, túto uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, zmluva nebola uzavretá za podmienok obzvlášť nevýhodných pre jednu zo zmluvných strán ani pod nátlakom. Na vyjadrenie bezvýhradného súhlasu so všetkými ustanoveniami zmluvu vlastnoručne podpísali.

8. Súčasťou tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov je list vlastníctva č. 1 a doklad o registrácii SCŠPP pri CVI BB, n.o

V Kováčovej.....2017

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Časť III.

Článok V. Doručovanie

Účastníci sa výslovne dohodli, že kým si písomne neoznámia inú adresu, zasielajú si písomnosti určené pre budúceho prenajímateľa na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov a písomnosti určené pre budúceho nájomcu na adresu budúceho nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov. Účastníci sa dohodli, že písomnosť sa považuje za doručенú po troch dňoch od jej vrátenia odosielateľovi, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú v tomto prípade dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručенú. Účastníci sú tiež oprávnení doručovať si písomnosti osobne oproti podpisu na to oprávnených osôb, a takto doručované listiny sa považujú za doručенé okamihom ich prevzatia alebo odmietnutím ich prevzatia.

Článok VI. Záverečné ustanovenia zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov

6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkový vzťah sa upravuje v zmysle ustanovení zákona č. 116/ 1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

6.2 Táto zmluva sa vyhotovuje písomne. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k nej je možné robiť len formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

6.3 Účastníci prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto podpisujú ako prejav svojej slobodnej, vážnej a určitej vôle. Účastníci podpisom tejto zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov potvrdzujú, že súhlasia s obsahom budúcej zmluvy o nájme nebytových priestorov uvedenom v časti II. tejto zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov a že tento považujú za záväzný.

6.4 Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov stratia platnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov.

6.5 Účastníci vyhlasujú, že sú si vedomí všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov. V prípade, že taká okolnosť existuje zodpovedajú za škodu, ktorá vznikne druhej zmluvnej strane na základe tohto vyhlásenia.

6.6 Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, z ktorých po 2 obdrží budúci prenajímateľ a 2 obdrží budúci nájomca

6.7 Túto zmluvu schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Kováčová uznesením č. 131/2017 zo dňa 20.3.2017.

6.8 Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom obidvoch účastníkov konania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

6.9 Každá zmluvná strana podpisom tejto zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov potvrdzuje prevzatie jej patriaceho rovnopisu zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov.

V Kováčovej, dňa 22.03.2017

Budúci prenajímateľ:

.....
Obec Kováčová
Ing. Ján Izrael, starosta obce

Budúci nájomca:

.....
CVI BB, n.o.
Mgr. Eva Mrenicová, riaditeľka