

Zmluva o budúcej zmluve na nájom nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle §50a zákona 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník)
a v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov medzi

Budúci prenajímateľ:

Obec Zemianska Olča

so sídlom: Hlavná 583/26,946 14 Zemianska Olča,

IČO: 00 306 720

zastúpená: Ivan Válek – starosta obce

(ďalej len „budúci prenajímateľ“)

Budúci nájomca:

narodená

trvale bytom:

(ďalej len „budúci nájomca“)

(ďalej spolu aj „zmluvné strany“)

sa dnešného dňa dohodli na tejto budúcej zmluve o prenájme nebytových priestorov:

I.

Preambula

1. Budúci prenajímateľ je obec, zriadená podľa zákona a je vlastníkom nebytových priestorov vymedzených v Čl.III tejto zmluvy ako predmet nájmu (ďalej len predmet nájmu“).
2. Budúci prenajímateľ v súlade s § 9aa ods. 2. písm. c) Zákona o majetku obcí o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v súlade s platnými Zásadami hospodárenia s majetkom obce Zemianska Olča schválil uznesením Obecného zastupiteľstva obce Zemianska Olča č. 68/2024 zo dňa 8.2.2024 uzatvorenie nájomnej zmluvy s budúcim nájomcom za podmienok uvedených v tejto zmluve o budúcej nájomnej zmluve.
3. Budúci nájomca je fyzická osoba, ktorá má záujem o prenájom predmetu nájmu na účel a za podmienok podľa tejto budúcej nájomnej zmluvy, na podnikateľské účely, po získaní oprávnenia na prevádzkovanie podnikateľskej činnosti v súlade s tu uvedeným účelom nájmu (ďalej len „oprávnenia“).

II.

Predmet budúcej zmluvy

1. Predmetom zmluvy je záväzok budúceho prenajímateľa prenajať predmet nájmu pre budúceho nájomcu bezodkladne po získaní oprávnenia za podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Budúci nájomca sa zaväzuje prijať predmet nájmu do používania za účelom prevádzkovania podnikania po získaní oprávnenia za podmienok uvedených v tejto zmluve.

3. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne po získaní oprávnenia budúcim nájomcom, najneskôr však do 30.6.2025, uzatvoriť nájomnú zmluvu za základných podmienok uvedených v tejto zmluve.

III.

Predmet nájmu

Predmet nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte Miestneho Kultúrneho strediska Zemianska Olča, na adrese Námestie Hrdinov 759/32, 946 14 Zemianska Olča, umiestneného na parcelách parc. č. 591/1 reg. „E“ vedeného Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor, na LV č. 1866 a č. par.č. 590/6 reg. „E“ vedeného Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor na LV č. 1805, obe parcely kat. územie Zemianska Olča, obec Zemianska Olča, okres Komárno a v ňom situovaného nebytových priestorov, **miestnosti č. 1.51 a 1.52 s vedľajšími priestormi 1.54, 1.55, 1.57, 1.58 a 1.59 a príslušenstvom** (ďalej len „predmet nájmu“) o celkovej podlahovej ploche 128,05 m². Príslušenstvom sa rozumie používanie chodieb a sociálnych miestností v objekte.

IV.

Účel budúceho nájmu

1. Budúci nájomca resp. ním zriadený podnikateľský subjekt bude užívať priestory za účelom prevádzkovania baru a reštaurácie rýchleho občerstvenia.
2. Budúci nájomca nie je oprávnený zmeniť účel nájmu, na ktorý mu bude nájom prenajatý.

V.

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci nájom nebytových priestorov uvedených sa uzatvorí na dobu určitú 5 rokov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnej zmluve sa dohodne prednostný nájom pre nájomcu, v prípade že prenajímateľ bude predmet nájmu ďalej prenajímať a nájomca o to písomne požiada najmenej 6 mesiacov pred termínom ukončenia nájmu.

VI.

Nájomné a úhrada poplatkov spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu vo výške všeobecnej hodnoty nájmu v súlade so Zásadami hospodárenia majetku obce Zemianska Olča vo výške 3480,14 eur ročne celkom za predmet nájmu.
2. Budúci nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné mesačne t.j. vo výške 290,01 eur, vždy najneskôr k 10. kalendárnemu dňu mesiaca bežného.
3. Budúci prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť nájomné uvedené v bodoch 1. a 2. tohto článku, o zmenu indexu spotrebiteľských cien (inflácia), pokiaľ táto prekročila od posledného navýšenia výšky nájomného výšku 10 %.
4. Budúci nájomca sa zaväzuje hradiť ceny za služby spojené s používaním predmetu nájmu: elektrickú energiu, plyn, vodné a stočné, náklady za upratovanie. Poplatky za služby spojené s používaním predmetu nájmu, sú stanovené na základ kalkulácie ako mesačné zálohové platby, ktoré budú splatné najneskôr 10. kalendárny deň. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 3 mesiacov do konca kalendárneho štvrt'roka zálohové platby

vyúčtovať. Budúci prenajímateľ je oprávnený jednostranne meniť spolu s vyúčtovaním aj výšku budúcich zálohových platieb, na základe skutočnej spotreby a zmien jednotkových cien za služby.

VII.

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Budúci nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru, dodržovanie bezpečnosti práce a zdraví a zaväzuje sa vykonávať všetky opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
2. Budúci nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok objektu, a všetky povinnosti vyplývajúce z ostatných všeobecne platných predpisov o ochrane zdravia, bezpečnosti, ochrany majetku a požiarnej ochrany aj v ostatných priestoroch objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza
3. Budúci nájomca berie na vedomie, že zodpovedá za akúkoľvek škodu spôsobenú ním alebo osobami, ktoré sa v súvislosti s činnosťou budúceho nájomcu zdržujú v predmete nájmu alebo v objekte a bude nájomcom odstránená na vlastné náklady. Pokiaľ budúci nájomca tieto škody neopraví, urobí tak budúci prenajímateľ na náklady budúceho nájomcu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci nájomca nemá nárok na náhradu škody alebo ušlého zisku, pokiaľ by nebytový priestor nebol spôsobilý na použitie na dohodnutý účel nájmu. V takomto prípade budúci nájomca túto skutočnosť bezodkladne oznámi, budúceму prenajímateľovi, ktorý bez omeškania vykoná nutnú opravu. To sa nevzťahuje na drobné opravy, ktoré si budúci nájomca zabezpečuje sám.
5. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje písomne oznámiť budúceму nájomcovi potreby opravy na predmete nájmu, pokiaľ majú tieto za následok obmedzenie prevádzky predmetu nájmu najmenej 21 dní pred ich vykonávaním, pokiaľ nejde o neplánovanú opravu, ktorou je nutné obnoviť pôvodný stav a zamedziť vzniku ďalších škôd na zdraví alebo majetku v dôsledku nečakanej udalosti. Budúci nájomca má v takomto prípade nárok na odpustenie alikvotnej časti nájmu v rozsahu obmedzení, ktoré pre neho nastali. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci nájomca nemá nárok na náhradu vzniknutej škody alebo ušlý zisk.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že stavebné úpravy na predmete nájmu sú možné len s písomným súhlasom budúceho prenajímateľa. Pokiaľ sa nedohodne inak, náklady spojené s týmito zmenami hradí nájomca.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že materiál na opravu podlahy pre miestnosti 1.51 a 1.52 uhradí budúci prenajímateľ, pričom opravu zabezpečí budúci nájomca na vlastné náklady. Tým nie je dotknuté vlastnícke právo budúceho prenajímateľa k obstaranému a zapracovanému materiálu podlahy.
8. Budúci nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu má budúci prenajímateľ (resp. správca) poistený proti živlu, nie je však poistené zariadenie vo vlastníctve budúceho nájomcu, ktoré bude v predmete nájmu udržiavať. Poistenie takéhoto majetku si môže budúci nájomca zjednať sám.
9. Budúci nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a po celý čas trvania nájmu udržiavať poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú svojou činnosťou v prospech budúceho prenajímateľa v hodnote 200000 eur.
10. Zmluvné sa zaväzujú poskytnúť si navzájom súčinnosť od 1.1.2025 ešte pred uzatvorením budúcej nájmovej zmluvy za účelom zariadenia, uspošobenia a drobných opráv v predmete nájmu, ktoré budúci nájomca plánuje vykonať. Súčinnosť spočíva hlavne v umožnení vstupu pre budúceho nájomcu do predmetu nájmu v potrebnom rozsahu pre vykonanie plánovaných opráv.

VIII.

Ukončenie zmluvy o budúcej nájomnej zmluve

1. Táto zmluva o budúcej nájomnej zmluve sa uzatvára na dobu určitú, do dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy alebo do 30.6.2025, podľa toho, ktorý termín nastane skôr.
2. Budúci nájomca môže od tejto zmluvy odstúpiť bez uvedenia dôvodu. V prípade odstúpenia nájomcu tento nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených na prípravu predmetu nájmu napríklad podľa Čl. VII bod 7. tejto zmluvy.
3. Budúci prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť len z vážnych dôvodov, ktoré nemohol v čase podpisu tejto zmluvy predpokladať. Vážnym dôvodom sa rozumie taká situácia, ktorá by znemožnila plniť budúcemu prenajímateľovi ako obci svoje zákonné povinnosti, z dôvodu tu uvedeného záväzku voči budúcemu nájomcovi. V prípade odstúpenia budúceho prenajímateľa má budúci nájomca nárok na náhradu škody, predovšetkým v súvislosti prácami vykonanými podľa Čl. VII bodom 7., najviac však v celkovej výške 2000 eur.
4. Odstúpenie od tejto zmluvy musí byť doručené druhej strane písomne.

IX.

Ukončenie budúcej nájomnej zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že budúcu nájomnú zmluvu bude možné ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že budúcu nájomnú zmluvu je možné ukončiť aj písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany doručenou druhej zmluvnej strane s výpovednou lehotou 6 mesiacov od prvého dňa mesiaca nasledujúceho dňu doručeniu výpovede, bez uvedenia dôvodu.
3. Pokiaľ vypovie budúcu nájomnú zmluvu prenajímateľ uhradí nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 400 eur za každý rok aj necelý rok zostávajúceho nájmu, ktorý ho nájomca nemohol využívať.
4. Zmluvná strana môže dať výpoveď aj pre hrubé porušenie nájomnej zmluvy. Výpovedná lehota je v takomto prípade 30 dní, od dňa doručenia výpovede. Hrubým porušením sa považujú dôvody:
 - porušenie povinnosti vyplývajúcej z nájomnej zmluvy opakovane, aj napriek písomnému upozorneniu zaslanému druhej strane,
 - neuhradenie dohodnutého nájomného alebo poplatkov spojených s nájmom viac ako 30 dní po ich splatnosti,
 - využívanie predmetu nájmu nájomcom na iný účel ako bol tento poskytnutý,
 - využívanie predmetu nájmu v rozpore so zákonom, v rozpore s dobrými mravmi.

X.

Ďalšie zmluvné dojednania

1. Písomným doručovaním pre potreby tejto zmluvy sa rozumie zaslanie doručenej správy druhej strane na adresu uvedenú v záhlaví. Zmluvné strany sa dohodli, že neprevzatím písomnosti v úložnej lehote sa písomnosť považuje za doručенú druhej strane.

2. Táto zmluva je platná dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná nasledujúcim dňom jej zverejneniu na webovej stránke budúceho prenajímateľa – obce Zemianska Olča.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ sa ukáže, že niektoré v tejto zmluve uvedené ustanovenia alebo obmedzenia sú v rozpore so spoločnými záujmami alebo nedostatočné pre naplnenia spoločných záujmov oboch zmluvných strán, budú bez omeškania rokovať o doplnení alebo zmene tu dohodnutých ustanovení.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ jedno alebo viac ustanovení tejto zmluvy sa ukážu ako neplatné alebo neúčinné, zmluva ako celok tým nestráca platnosť, platí v jej ostatných ustanoveniach a zmluvné strany sa zaväzujú tieto ustanovenia zmluvy vzájomným rokovaním čo najskôr nahradiť iným platným ustanovením.
5. Táto zmluva o budúcej zmluve je slobodným prejavom oboch zmluvných strán, jej ustanoveniam rozumejú a na znak svojho súhlasu ju podpisujú.

V Zemianskej Olči dňa 23.10.2024

Za budúceho prenajímateľa:

Za budúceho nájomcu:



Ivan Válek
starosta obce



