

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:

Základná umelecká škola Ferenca Erkela - Erkel Ferenc Művészeti Alapiskola, Školská ul. 757/10, Zemianska Olča

so sídlom: Školská ul. 757/10, 946 14 Zemianska Olča,

zastúpená jej zriaďovateľom (ďalej len „zriaďovateľ“):

Polgári Társulás a Zenélő Ifjúságért - Občianske združenie pre hudobnú mládež

so sídlom: Školská ul. 757/10, 946 14 Zemianska Olča

IČO: 54985714,

zastúpená: Gábor József Balogh, predsedom združenia

(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“). Budúci prenajímateľ na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Zemianska Olča č. 9/2024 zo dňa 8.2.2024 schválil
 - zriadenie základnej umeleckej školy, ktorou je budúci nájomca
 - zámer prenájmu predmetu nájmu v prospech budúceho nájomcu ako prípad hodný osobitného zreteľa
 - umiestnenie sídla v predmete nájmu pre budúceho nájomcu a jeho zriaďovateľaBudúci prenajímateľ uznesením Obecného zastupiteľstva obce Zemianska Olča č.23/2024 zo dňa 14.3.2024 ďalej schválil
 - samotný prenájom predmetu nájmu v prospech budúceho nájomcu ako prípad hodný osobitného zreteľa
 - uzatvorenie tejto budúcej zmluvy o uzatvorení nájomnej zmluvy
2. Budúci nájomca je základná umelecká škola, ktorú jej zriaďovateľ má záujem zriadiť v súlade so zákonom č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve

v znení neskorších predpisov bezodkladne (ďalej len „termín zriadenia školy“) po rozhodnutí ministra o jej zaradení do siete škôl.

3. Zriaďovateľ je občianskym združením so sídlom v predmete nájmu, ktoré si kladie za cieľ rozvoj umeleckej výchovy v oblasti hudby, tanca a výtvarného umenia.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pre zriadenie základnej umeleckej školy si poskytnú navzájom svoju súčinnosť.

II.

Predmet budúcej zmluvy

1. Predmetom zmluvy je záväzok budúceho prenajímateľa prenajať predmet nájmu pre budúceho nájomcu bezodkladne po termíne zriadenia školy za základných podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Budúci nájomca sa zaväzuje prijať predmet nájmu do používania za účelom prevádzkovania základnej umeleckej školy za základných podmienok uvedených v tejto zmluve.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne po termíne zriadenia školy uzatvoriť nájomnú zmluvu za základných podmienok uvedených v tejto zmluve.

III.

Predmet nájmu

1. Predmet nájmu sú nebytové priestory slúžiace ako školské zariadenia na adrese Školská ul. 757/10, 946 14 Zemianska Olča v Zemianskej Olči, ktoré využívajú aj Základná škola Školská 757/10, Zemianska Olča a Základná škola Ferenc Móra s vyučovacím jazykom maďarským - Móra Ferenc Alapiskola, Školská 757/10, Zemianska Olča – Nemesócsa.
2. Predmet nájmu je v majetku budúceho prenajímateľa a ich správcom je na základe zmluvy o správe Základná škola Ferenc Móra s vyučovacím jazykom maďarským - Móra Ferenc Alapiskola, Školská 757/10, Zemianska Olča – Nemesócsa.
3. Predmetom nájmu je vymedzený ako nasledovné nebytové priestory v majetku budúceho prenajímateľa:
 - a) miestnosti školy podľa prílohy 1a) tejto zmluvy v objekte so súpisným číslom 757 ležiacej na parcele KNC č. 2722/2 v k.ú. Obce Zemianska Olča, vedenej Katastrálnym odborom Okresného úradu Komárno na liste vlastníctva č. 2576 v celkovej podlahovej ploche 372,5 m² a podiel na spoločných priestoroch školy podľa prílohy 1b) tejto zmluvy v celkovej podlahovej ploche 227,6 m².
 - b) telocvičňa s príslušenstvom umiestnená v objekte so súpisným číslom 757 ležiaca na parcele KNC č. 2722/6 v k.ú. Obce Zemianska Olča, vedenej Katastrálnym odborom Okresného úradu Komárno na liste vlastníctva č. 2576, v rozsahu 6 hodín týždenne.
4. Súčasťou predmetu nájmu je aj využívanie
 - a) príslušných exteriérových priestorov školského dvora a to parcely KNC č.2722/1 v k.ú. Obce Zemianska Olča, vedenej Katastrálnym odborom Okresného úradu Komárno na liste vlastníctva č. 2576 v rozsahu potrebnom pre zaistenie bezpečného a plynulého prevádzkovania budúceho účelu nájmu (vstup, prechod používateľ a pod.)
 - b) základného vybavenia predmetu nájmu podľa zoznamu vyhotoveného pri odovzdaní predmetu nájmu.

IV.

Účel budúceho nájmu

1. Budúci nájomca bude užívať priestory za účelom prevádzkovania základnej umeleckej školy.
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 v Čl.III ods. 3 písm. a) sa uzatvorí **na dobu neurčitú**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci nájom nebytových priestorov uvedených v Čl.III ods. 3 písm. b) sa uzatvorí **na dobu neurčitú**, v týždenných časoch, ktoré sa upresnia podľa rozvrhu škôl.
3. Na budúcom začiatok nájmu podľa ods.1 a ods. 2 sa zmluvné strany dohodli bezdokladne po termíne zriadenia školy a najneskôr pred zahájením jej činnosti stanovenej rozhodnutím ministra.

VI.

Nájomné a úhrada poplatkov spojených s nájomom

1. Budúci prenajímateľ poskytne užívanie predmetu nájmu budúcemu nájomcovi bezodplatne.
2. Budúci nájomca sa zaväzuje pristúpiť k viacstrannej „Dohode o prevádzkových nákladoch“ používateľov predmetu nájmu a areálu škôl a v zmysle tejto dohody hradiť prevádzkové náklady spojené s predmetom nájmu, špeciálne
 - pre predmet nájmu uvedený v Čl.III ods. 3 písm. a) v pomernej časti vzniknutých nákladov za elektrinu, plyn, vodu a odvoz odpadovej vody na tejto budove za priestory, ktoré využíva sám a v rovnakom pomere za spoločné priestory, ktoré využíva spoločne s inými používateľmi
 - drobné opravy spojené s predmetom nájmu, úhradu povinných revízií, poistného Čl.III ods. 3 písm. a) v pomernej časti
 - pre Čl.III ods. 3 písm. b) paušálnu sadzbu za prevádzkové náklady podľa počtu využívaných hodín prenájmu

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 všetky povinnosti vyplývajúce z ostatných všeobecne platných predpisov o ochrane zdravia, bezpečnosti, ochrany majetku a požiarnej ochrany.
3. Budúci nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu využíva spoločne s inými používateľmi, ktorými sú predovšetkým školy a zaväzuje sa dodržiavať prevádzkový poriadok ostatných zariadení, resp. prostredníctvom vlastného prevádzkového poriadku zaistiť aby aj osoby, ktoré používajú predmet nájmu za dohodnutým účelom dodržiavali ustanovenia týchto prevádzkových poriadkov ostatných zariadení.
4. 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 a bude nájomcom odstránená na vlastné náklady. Pokiaľ budúci nájomca tieto škody neopraví, urobí tak správca alebo budúci prenajímateľ na náklady budúceho nájomcu.
5. 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.
 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. 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 tohto majetku si môže budúci nájomca zaistiť sám, prostredníctvom komerčného pistenia.
 8. 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 najmenej 500000 eur.

VIII.

Ukončenie zmluvy o budúcej zmluvy

1. Táto zmluva o budúcej zmluve sa uzatvára na dobu určitú, do dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy.
2. Budúci nájomca môže od tejto zmluvy odstúpiť bez uvedenia dôvodu.
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 budúceму prenajímateľovi ako obci svoje zákonné povinnosti, z dôvodu tu uvedeného záväzku voči budúceму nájomcovi.
4. Budúci prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť aj keď zápis do zoznamu škôl t.j. zriadenie školy – budúceho nájomcu nenastalo ani do 31.8.2025.
5. 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 ohľadom na účel nájmu sa zmluvné strany dohodli na výpovednej lehote podľa ktorej sa pri výpovedi doručenej od 1.septembra kalendárneho roka do 31.marca nasledujúceho kalendárneho roka je výpovedný termín ukončenia nájmu k 31.augustu nasledujúceho kalendárneho roka. Pri výpovedi doručenej od 1.apríla do 31.augusta kalendárneho roka je výpovedný termín ukončenia nájmu k 31.augustu nasledujúceho kalendárneho roka.
3. Zmluvná strana môže dať výpoveď aj pre hrubé porušenie nájomnej zmluvy. Výpovedná lehota je v takomto prípade 15 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 poplatkov spojených s nájomom viac ako 30 dní po ich splatnosti,
- využívanie predmetu nájmu na iný účel ako bol tento poskytnutý,
- využívanie predmetu nájmu v rozpore so zákonom, v rozpore s dobrými mravmi, v rozpore so školským zákonom alebo inou platnou právnou úpravou
- vyradenie budúceho nájomcu ak školy zo zoznamu škôl a školských zariadení.

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 ukázu 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, prehlasujú, že jej ustanoveniam rozumejú a na znak svojho súhlasu ju podpisujú.

V Zemianskej Olči dňa 18.3.2024

Za budúceho prenajímateľa:




Ivan Válék
starosta obce

Za budúceho nájomcu:




Gábor József Balogh
predseda združenia

Príloha 1a) Zoznam miestností využívaných výhradne budúcim nájomcom

Príloha 1b) Zoznam miestností využívaných spoločne

Príloha 1a) Zoznam miestností využívaných výhradne budúcim nájomcom

<i>miestnosť</i>	<i>počet</i>	<i>rozloha v m²</i>
zborovňa	1	33,1
Učebňa pre individuálne vyučovanie hudobného odboru (plechové a dýchové nástroje)	1	37,8
Teoretická učebňa: trieda na individuálne a skupinové vyučovanie hudobného odboru	2	56,7
Učebňa na individuálne vyučovanie hudobného odboru (plechové a dýchacie nástroje)	1	56,7
Sekretariát	1	20,2
Učebňa na individuálne vyučovanie hudobného odboru	1	56,7
Miestnosť pre upratovačky	1	13,8

Príloha 1b) Zoznam miestností využívaných spoločne

Vstupné priestory, chodby, sociálne zariadenia pre žiakov, učiteľov a imobilných, technické priestory (kotolňa, sklad)