

ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzavretá podľa ustanovenia, § 50a a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v
znení
neskorších právnych predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

medzi

Nájomca:

Katolícka univerzita v Ružomberku,
Sídlo: Hrabovská cesta 5512/1A, 034 01 Ružomberok
Zastúpený: prof. ThDr. Jozef Jarab, PhD. – rektor univerzity
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK86 8180 0000 0070 0041 4328/8180
IČO: 37801279
DIČ: 2021512427
IČ DPH: SK2021512427
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Podnájomca:

Nosko Health Prevention, s.r.o.
Sídlo: Kamenná 1757/2, 034 84 Liptovské Sliache
Zastúpený: MUDr. Janka Nosková, MPH, konateľ
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK5811110000000004883005
IČO: 36752797
DIČ: 2022345028
IČ DPH: SK2022345028
(ďalej len „zriaďovateľ“)

Budúci nájomca : Súkromná Materská škola Aventino

/ďalej len „Budúci podnájomca“/

Preambula

Predmetom tejto zmluvy je dohoda prenajímateľa so zriaďovateľom Budúceho podnájomcu **Súkromnej Materskej školy Aventino** (ďalej len SMŠ) o podmienkach nájmu nebytových priestorov a o uzatvorení nájmovej zmluvy podľa ust. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
Zmluvné strany berú na vedomie, že samotnú Zmluvu o nájme nebytových priestorov bude uzatvárať Budúci podnájomca ako samostatný právny subjekt.

Článok I

Podmienky uzavretia Zmluvy o nájme nebytových priestorov

1. Podmienkou platnosti Zmluvy o nájme nebytových priestorov je, že Budúci podnájomca bude zaradený do Siete škôl a školských zariadení, o ktorom rozhodnutie vydáva Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky v zmysle § 14 ods. 6 písm. b) zákona č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 596/2003 Z. z. na základe žiadosti, ktorú podá zriaďovateľ Budúceho podnájomcu.
2. Podmienkou uzavretia Zmluvy o nájme nebytových priestorov je, že Zriaďovateľ Budúceho podnájomcu vykoná potrebné stavebné úpravy priestorov, ktoré tvoria predmet nájmu v zmysle platnej legislatívy – vid' vyhláška č. 527/2007 o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež, zákona č. 245/2008 Z. z. o výchove a vzdelávaní, vyhlášky 306/2008 Z. z. o materskej škole na vlastné náklady k termínu 1.7. 2017, pričom stavebnotechnické a dispozično-prevádzkové riešenie budov materskej školy musia spĺňať požiadavky hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia, civilnej ochrany a ochrany pred požiarom a iné predpisy platnej legislatívy.
3. Podmienkou uzavretia Zmluvy o nájme nebytových priestorov je, že Budúci podnájomca bude realizovať svoju výchovno-vzdelávaciu činnosť aj ako praxové zariadenie Pedagogickej fakulty, KU v Ružomberku a umožňovať tak praxové vzdelávanie a mentoring študentom pedagogických a spoločenských odborov ako aj vedecko-výskumnú činnosť zamestnancom Pedagogickej fakulty, KU v Ružomberku.

Článok II

Predmet nájmu nebytových a spoločných priestorov

1. Predmetom nájmu nebytových a spoločných priestorov je časť priestorov nehnuteľnosti, evidovanej na správe katastra Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok, list vlastníctva č. 5110, na parcele č. 148/2, súpisné číslo 56, nachádzajúcej sa na ulici Námestie Andreja Hlinku 56, 034 01 Ružomberok, ktoré je v nájme Katolíckej univerzity v Ružomberku od Prenajímateľa Spoločnosť Ježišova na Slovensku, na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov podpísanej dňa 20.2.2001 a jej Dodatkov.
2. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na riadne užívanie a že spĺňa všetky požiadavky v zmysle hygienických predpisov ako aj predpisov týkajúcich sa BOZP a PO.
3. Účelom nájmu bude využívanie priestorov na prevádzku Súkromnej Materskej školy Aventino, ktorá bude zriadená k 1.9.2017.
4. Nájomné, služby a spôsob platenia budú dohodnuté v Zmluve o nájme uzatvorenej s Budúcim podnájomcom.
5. Doba nájmu bude na dobu určitú a to od 1. 8. 2017 do 31. 7. 2027.

Článok III

Práva a povinnosti budúcich zmluvných strán

1. Budúci podnájomca sa zaväzuje umožniť zamestnancom nájomcu prednostné právo zápisu detí zamestnancov do Súkromnej Materskej školy Aventino, umožniť študentom nájomcu vykonávať prax v rámci výchovno – vzdelávacieho procesu Súkromnej Materskej školy Aventino na základe Zmluvy o spolupráci pri realizácii pedagogickej praxe študentov, Budúci podnájomca sa zaväzuje uhradiť nájomcovi škodu spôsobenú žiakmi alebo pedagógmi, ktorí boli účastní na vyučovaní v Súkromnej Materskej školy Aventino.
2. Budúci podnájomca zodpovedá za dodržiavanie pravidiel na úseku požiarnej ochrany, vyplývajúcich z ustanovenia zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi, prijatými partnerskou inštitúciou.
3. Budúci podnájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu a nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do ďalšieho podnájmu inej právnickej či fyzickej osobe.
4. Nájomca sa zaväzuje, že umožní zamestnancom Súkromnej Materskej školy Aventino a jej žiakom využívanie časti budovy školy podľa Zmluvy uzatvorenej s Budúcim podnájomcom.

Článok IV

Ukončenie budúcej zmluvy

1. Budúca nájomná zmluva zaniká výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.
2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
 - a) Budúci podnájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) Budúci podnájomca viac ako 2 mesiace mešká s platením úhrad podľa čl. II. tejto zmluvy, tým nie je dotknutý nárok na náhradu škody,
 - c) Budúci podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok v prenajatom priestore,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor,
 - e) ak Budúci podnájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa,
 - f) ak Budúci podnájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal.
3. Budúci podnájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Budúceho podnájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ odovzdal Budúcemu podnájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak,

4. Výpovedná lehota je 12 mesiacov, s výnimkou bodov 2f) a 3b), kedy je výpovedná doba jeden mesiac. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok V

Ďalšie ustanovenia budúcej zmluvy

1. Budúci podnájomca bude povinný v prenajatých nebytových a spoločných priestoroch zabezpečiť a dodržiavať všetky požiadavky a povinnosti vyplývajúce zo :
 - zákona č. 314/2001 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov,
 - zákona č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti práce v znení neskorších predpisov,
 - všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - záväzných predpisov miestnej štátnej správy a samosprávy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia,
 - záväzných predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci.Budúci podnájomca bude ďalej povinný vykonať na plnenie vyššie uvedených predpisov potrebné opatrenia.
2. Budúci podnájomca bude zodpovedať za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
3. Budúci podnájomca bude povinný sprístupniť pracovníkom nájomcu prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
4. Budúci podnájomca bude povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv a každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
5. Budúci podnájomca bude povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu (do ôsmich dní) akékoľvek zmeny v ustanovení č. I tejto zmluvy. Inak budú následky nedoručenia zásielok nájomcu na vrub podnájomcu a takéto zásielky sa budú považovať za doručené.
6. Budúci podnájomca bude povinný zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. maľovanie, oprava vodovodných batérií (s výnimkou ich výmeny), sifónov, zámkov, kľučiek, výmena žiaroviek a pod.
7. Budúci podnájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Začatie a ukončenie stavebných úprav, ktoré Budúci podnájomca vykoná s povolením nájomcu, bude povinný písomne oznámiť nájomcovi.
8. Budúci podnájomca bude zodpovedať za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou podnájomcu alebo osôb, ktoré zamestnáva. Budúci podnájomca bude povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorých zamestnáva. Ak sa tak nestane, bude mať nájomca právo po predchádzajúcom upozornení Budúceho podnájomcu škody odstrániť a požadovať od Budúceho podnájomcu náhradu nákladov.

9. Nájomca nebude zodpovedať za majetok budúcim podnájomcom vnesený do predmetu nájmu, za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
10. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení bude Budúci podnájomca povinný prerokovať a vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa.
11. Bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa nebude Budúci podnájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec zoznamu spísaného zmluvným energetikom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
12. V prípade ukončenia nájmu bude Budúci podnájomca povinný do troch dní po skončení vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebovania. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnený, ak Budúci podnájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca. Ak Budúci podnájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, môže prenajímateľ otvoriť predmet nájmu. Za vzniknuté škody nesie zodpovednosť Budúci podnájomca.

Článok VI

Záverečné ustanovenia budúcej zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka. Ak počas platnosti tejto zmluvy dôjde k zníženiu výšky normatívu poskytovaného zriaďovateľovi na činnosť MŠ na základe písomného zverejnenia:
 - a) Ministerstva financií SR k predpokladanému výnosu dane z príjmu fyzických osôb alebo
 - b) rozhodnutia mestského resp. obecného zastupiteľstva o určení resp. zmene výšky dotácie na prevádzku a mzdy na príslušný kalendárny rok všeobecne záväzným nariadením, MŠ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku odplaty uvedenú v tejto zmluve a v termíne do 30 dní od úpravy výšky odplaty o tejto skutočnosti písomne alebo e-mailom informovať partnerskú inštitúciu.
2. Zmluvné strany sa zaviazajú, že počas účinnosti tejto zmluvy sa budú riadiť a spravovať svoju činnosť nasledujúcimi právnymi predpismi a v zmysle ich obsahu budú variovať vzájomnú koexistenciu a spoluprácu.
3. Zákon č. 245/2008 Z. z. o výchove a vzdelávaní v SR (Školský zákon) v znení neskorších predpisov, Zákon č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve v znení neskorších predpisov, Zákon č. 317/2009 Z. z. o pedagogických zamestnancoch a odborných zamestnancoch, Vyhláška MŠ SR č. 306/2008 materskej školy, Vyhláška MŠ SR č. 445/2009 Z. z. o kontinuálnom vzdelávaní, kreditoch a atestáciách pedagogických zamestnancov a odborných zamestnancov, Vyhláška MŠ SR č. 437/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú kvalifikačné predpoklady a osobitné kvalifikačné požiadavky pre jednotlivé kategórie pedagogických zamestnancov a odborných zamestnancov v znení vyhlášky č. 366/2010 Z. z.

4. Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy bude možné realizovať len na základe obojstranného písomného súhlasu zmluvných strán v písomnej forme a očíslované.

V Ružomberku dňa

V Ružomberku dňa