

Zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 2/2023

(NB č. 2 – Polyfunkčné centrum Vlčany)

**uzatvorená podľa § 289 a nasl. zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení
v spojení so zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov**

Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

Budúci prenajímateľ:

Obec Vlčany

Zast.: Ing. János Restár, starosta obce

Sídlo: 925 84 Vlčany č. 944

IČO: 00306312

DIČ: 2021024082

Bankové spojenie: VÚB, a.s., Šaľa

IBAN: SK42 0200 0000 0000 1992 8132

Tel. kontakt: +421(0) 31 77 94 247

E-mail: vlcany@obecvlcany.sk

(ďalej ako „budúci prenajímateľ“)

Budúci nájomca:

LEBECO s.r.o.

Zast: Ing. Leonard Lévai

Sídlo / Miesto podnikania: Remeselnícka 4, 946 03 Kolárovo

IČO: 47 544 783

DIČ: 2023357749

Zápis: Obchodný reg. OS Nitra, Oddiel: Sro, vl. č. 36027/N

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

IBAN: SK25 0900 0000 0050 5005 3226

Tel. kontakt: 0905 514 558

E-mail: levai@lebeco.sk

(ďalej ako „budúci nájomca“)

(spoločne ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Článok II. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Účelom tejto zmluvy je uzatvorenie (budúcej) zmluvy o nájme nebytového priestoru na nebytový priestor č. 2 nachádzajúci sa v budove špecifikovanej v bode 3. tohto článku zmluvy, za podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Budúci prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom pozemkov, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností Okresného úradu Šaľa - katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2236 pre kat. úz. Vlčany ako:
 - a) pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1084 m²
 - b) pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 47 m²
 - c) pozemok reg. „C“ KN parc. č. 1445/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 50 m²
 - d) pozemok reg. „C“ KN parc. č. 1445/13 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 66 m².
3. Budúci prenajímateľ realizuje výstavbu budovy „Polyfunkčné centrum Vlčany“, ktorá pozostáva z bytov a nebytových priestorov, na základe schválenej projektovej dokumentácie vypracovanej projektantom Ing. arch. L. Bakša, projektová kancelária Ateliér na bašte s.r.o., Komáriňanská 57, 940 01 Nové Zámky, v zmysle stavebného povolenia vydaného príslušným stavebným úradom, Obec Tešedíkovo pod č. 794/2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11.11.2021 (ďalej ako „budova“ alebo „Polyfunkčné centrum Vlčany“).
4. Budúci nájomca má záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy na prenájom nebytového priestoru č. 2 nachádzajúceho sa v budove „Polyfunkčné centrum Vlčany“ (ďalej ako „nebytový priestor“). Podlahová plocha nebytového priestoru podľa projektovej dokumentácie je 54.09 m² a pozostáva z nasledovných miestností: predajňa, sklad, šatňa, WC. Počas výstavby budovy môže dôjsť k zmene podlahovej plochy nebytového priestoru max. o $\pm 5\%$ oproti výmere podľa projektovej dokumentácie. Zmluvné strany sa dohodli, že výška mesačného nájomného za prenájom nebytového priestoru bude určená ako násobok nájomného za 1 m² plochy a skutočnej výmery podlahovej plochy.
5. Pôdorys nebytového priestoru a jeho umiestnenie je uvedený a vyobrazený v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
6. Výmera nebytového priestoru bude definitívne určená na základe zamerania skutočnej stavby budovy „Polyfunkčné centrum Vlčany“, prostredníctvom geometrického plánu spracovaného autorizovanou osobou.

Článok III. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok budúceho prenajímateľa a budúceho nájomcu uzavrieť v dohodnutej lehote, v dohodnutom znení a za dohodnutých podmienok budúcu zmluvu o nájme nebytového priestoru (ďalej ako „budúca zmluva“).
2. Predmetom budúcej zmluvy bude záväzok budúceho prenajímateľa prenechať budúcemu nájomcovi na užívanie nebytový priestor a záväzok budúceho nájomcu platiť budúcemu prenajímateľovi nájomné, v súlade s budúcou zmluvou.

3. Zmluvné strany súhlasia, že budúca zmluva, ktorej text je prílohou č. 2 tejto zmluvy, bude vychádzať z podmienok tejto zmluvy, s prihliadnutím na zmeny, ktoré vzniknú vplyvom dodatočných zmien stavebno-technických podmienok počas výstavby a zmluvnými stranami dohodnutých zmien a doplnkov.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že niektoré ustanovenia budúcej zmluvy sú neúplné, pričom chýbajúce a neúplné časti príslušných ustanovení budú doplnené zmluvnými stranami v čase podpisu budúcej zmluvy podľa skutočného stavu, po vzájomnej dohode zmluvných strán.

Článok IV.

SPÔSOB A PODMIENKY UZAVRETIA BUDÚCEJ ZMLUVY

1. Budúci prenajímateľ a budúci nájomca sa zaväzujú uzatvoriť budúcu zmluvu na základe písomnej výzvy budúceho prenajímateľa podľa bodu 2. tohto článku zmluvy.
2. Budúci prenajímateľ zašle budúcemu nájomcovi písomnú výzvu na uzavretie budúcej zmluvy najneskôr do 15 dní odo dňa splnenia nasledujúcich podmienok, ktoré musia byť splnené kumulatívne:
 - a) existencia právoplatného kolaudačného rozhodnutia na budovu „Polyfunkčné centrum Vlčany“
 - b) pridelenie súpisného, resp. orientačného čísla budove v súlade s platnými právnymi predpismi SR,
 - c) zápis vlastníckeho práva k budove, v ktorej sa nebytový priestor nachádza, na list vlastníctva, v prospech budúceho prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci prenajímateľ spolu s výzvou na uzavretie zmluvy o nájme nebytového priestoru doručí budúcemu nájomcovi návrh budúcej zmluvy vypracovaný a doplnený v súlade s touto zmluvou.
4. Budúci nájomca sa zaväzuje uzatvoriť budúcu zmluvu s budúcim prenajímateľom do 10 dní odo dňa doručenia výzvy na uzavretie budúcej zmluvy podľa bodu 2. tohto článku zmluvy. V prípade, ak budúci nájomca bude požadovať zmenu znenia návrhu budúcej zmluvy, lehota na uzatvorenie budúcej zmluvy sa primerane predĺži o čas potrebný na dosiahnutie dohody ohľadne znenia budúcej zmluvy.
5. Budúci prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak budúci nájomca neuzatvorí budúcu zmluvu ani do 20 dní odo dňa doručenia výzvy podľa bodu 2. tohto článku zmluvy.
6. Závazok uzavrieť budúcu zmluvu zaniká, ak okolnosti, z ktorých zmluvné strany zrejme vychádzali pri uzavretí tejto zmluvy, sa do tej miery zmenili, že nemožno od zaviazanej strany rozumne požadovať, aby budúcu zmluvu uzavrela. K zániku však dochádza, len keď zaviazaná strana túto zmenu okolností oznámila bez zbytočného odkladu oprávnenej strane.

Článok V.

ÚČEL NÁJMU

1. Nebytový priestor sa podľa budúcej zmluvy bude prenajímať na účely zriadenia predajne pečiva.

2. Pokiaľ na užívanie predmetu nájmu na účel uvedený v bode 1. tohto článku sa vyžaduje akékoľvek osobitné povolenie orgánu verejnej správy, budúci nájomca je povinný zabezpečiť si potrebné povolenia na vlastné náklady a zodpovednosť.

Článok VI. DOBA NÁJMU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že budúca zmluva sa uzatvorí na dobu určitú, a to na tri roky odo dňa účinnosti budúcej zmluvy.
2. Budúci prenajímateľ odovzdá budúcemu nájomcovi predmet nájmu do užívania v prvý deň doby nájmu.
3. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol, v ktorom uvedú stav predmetu nájmu a stav všetkých meračov energií (elektrická energia, teplo, voda) v deň odovzdania a prevzatia predmetu nájmu.

Článok VII. NÁJOMNÉ A NÁKLADY ZA SLUŽBY, KTORÝCH POSKYTOVANIE JE SPOJENÉ S UŽÍVANÍM PREDMETU NÁJMU

1. Budúci nájomca sa zaväzuje platiť budúcemu prenajímateľovi nájomné vo výške **5,55 EUR / 1 m² plochy / 1 mesiac**, pričom mesačné nájomné za nebytový priestor sa vypočíta tak, že ponúknutá výška mesačného nájomného za 1 m² podlahovej plochy sa vynásobí skutočnou výmerou podlahovej plochy podľa čl. II. bod 4. a 6. tejto zmluvy.
2. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené, sa považujú akékoľvek plnenia, ktoré súvisia s užívaním nebytového priestoru, a to najmä, nie však výlučne, dodávky elektrickej energie, dodávka tepla, vodné a stočné, odvoz komunálneho odpadu a odpadu z výroby, likvidácia nebezpečného odpadu, telekomunikačné služby a pod. (ďalej ako „služby“).
3. V súvislosti s nájomom bude budúcemu nájomcovi poskytovaná dodávka tepla, za ktorú budúci nájomca bude uhrádzať zálohové platby vo výške 50,- € mesačne. Ostatné služby spojené s nájomom, a to najmä dodávka elektrickej energie, dodávka vody, odvedenie odpadovej vody, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu, telekomunikačné služby, odborné prehliadky a odborné skúšky zariadení vo vlastníctve budúceho nájomcu, služby zabezpečenia priestorov a upratovanie predmetu nájmu, sa zaväzuje budúci nájomca obstarávať si sám a vykonávať úhradu za služby priamo ich dodávateľom.
4. Nájomné a zálohová platba za dodávku tepla sú splatné vždy do 25. dňa bežného kalendárneho mesiaca, a to buď v hotovosti do pokladne obce alebo na bankový účet budúceho prenajímateľa.
5. Budúci prenajímateľ má právo navýšiť cenu nájmu každoročne o mieru ročnej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien a zverejnenej Štatistický úradom Slovenskej republiky, a to jednostranným písomným oznámením doručeným do dispozičnej sféry budúceho nájomcu, ktoré bude obsahovať výpočet

upravenej výšky nájomného vrátane kópie informácie štatistického úradu o miere inflácie. Zvýšené nájomné bude budúci nájomca povinný platiť vždy od 01.03. príslušného roka.

6. Vyúčtovanie mesačných záloh za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa skutočných nákladov budúceho nájomcu vykoná budúci prenajímateľ raz ročne, najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka na základe odpočtu stavu merača tepla.
7. Prípadné preplatky a/alebo nedoplatky vzniknuté z vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú splatné v lehote 20 dní od vystavenia vyúčtovacej faktúry budúcim prenajímateľom.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa budúci nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného, je povinný zaplatiť budúcemu prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý a budúci prenajímateľ sa môže domáhať náhrady prípadnej škody v plnej výške.

Článok VIII. FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

1. Budúci nájomca na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru, ako aj za účelom náhrady prípadných škôd spôsobených budúcim nájomcom na predmete nájmu alebo nákladov spojených s porušením povinností nájomcu podľa budúcej zmluvy, je povinný zaplatiť budúcemu prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, a to na číslo účtu: SK41 0200 0000 0029 3373 5497. Zložená finančná zábezpeka sa vedie na osobitnom účte.

Článok IX. VZÁJOMNÁ KOMUNIKÁCIA ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Každé oznámenie, informácia alebo iné dokumenty posielané druhej zmluvnej strane na základe tejto zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane osobne, doporučenou zásielkou alebo elektronickou poštou na adresy uvedené v čl. I. tejto zmluvy.
2. Každé oznámenie, informácia alebo iné dokumenty posielané ako je uvedené vyššie sa považujú za doručené:
 - a) ak sú doručované osobne, okamihom osobného odovzdania alebo prevzatia príjemcom alebo odmietnutím prevzatia príjemcom;
 - b) ak sú doručované doporučenou zásielkou, v deň doručenia alebo vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu nemožnosti jej doručenia z akýchkoľvek dôvodov;
 - c) ak sú doručované elektronickou poštou, po prijatí potvrdenia o úspešnom doručení správy druhej zmluvnej strane.
3. Každá zmluvná strana je povinná bezodkladne oznámiť druhej zmluvnej strane akúkoľvek zmenu svojej adresy uvedenej v čl. I. tejto zmluvy. Pokiaľ tak neurobí, zodpovedá za zmeškanie lehoty spôsobenej neprevzatím riadne odoslanej zásielky.

Článok X. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje, že počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy neuzatvorí žiadnu nájomnú zmluvu na predmet nájmu podľa tejto zmluvy.
2. Budúci nájomca nie je oprávnený previesť práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy zmluvou o prevode práv a povinností na tretiu osobu. Ak by k takémuto prevodu došlo, takáto zmluva je neplatná.
3. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy budú vykonávané formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných obidvoma zmluvnými stranami. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vykonané v inej forme nebudú pre zmluvné strany záväzné.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
5. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné neplatné ustanovenie bezodkladne nahradiť novým, zodpovedajúcim účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
6. Ak v dôsledku zmeny právnych predpisov alebo v dôsledku požiadaviek štátnych orgánov bude dotknutá táto zmluva, zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu upraviť svoj záväzkový vzťah vzniknutý na základe tejto zmluvy tak, aby sa príslušné ustanovenia tejto zmluvy uviedli do súladu s požadovaným stavom v súlade s právnymi predpismi, resp. požiadavkami štátnych orgánov a dohodnuté nové ustanovenia boli svojím účelom najbližšie ustanoveniam, ktoré stratili platnosť.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory vyplývajúce z tejto zmluvy prednostne formou dohody.
8. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha podľa § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) povinnému zverejneniu a súhlasia s jej zverejnením podľa osobitných právnych predpisov.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
10. Prílohami tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1: Pôdorys nebytového priestoru a jeho umiestnenie
Príloha č. 2: Text zmluvy o nájme nebytového priestoru
10. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
11. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy je jasný, určitý a zrozumiteľný, ich vôľa je slobodná a vážna, ďalej vyhlasujú, že nepoznajú žiadne obmedzenia, ktoré by mohli brániť uzatvoreniu tejto zmluvy a že táto zmluva nebola uzatvorená v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku.
12. Osoby, ktoré túto zmluvu podpisujú, vyhlasujú, že sú oprávnené konať v mene zmluvnej

strany a zaväzovať zmluvnú stranu svojim podpisom. Podpisujúce osoby sú si zároveň vedomé právnych následkov, ktoré nastanú, pokiaľ sa ich vyhlásenie podľa predchádzajúcej vety ukáže nepravdivé.

V, dňa

Budúci prenajímateľ:

Budúci nájomca:

.....
Obec Vlčany
Zast.: Ing. János Restár, starosta obce

.....
LEBECO, s.r.o.
Zast.: Ing. Leonard Lévai - konateľ