

Zmluva o budúcej nájomnej zmluve
uzatvorená podľa § 50a a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov
(ďalej aj ako „zmluva“ alebo „zmluva o budúcej nájomnej zmluve“)

Budúci prenajímateľ:

obchodné meno: Služby rozvoja budov BBSK, s.r.o.
Sídlo: Námestie SNP č.23/23, Banská Bystrica 974 01
IČO: 52 933 512
Štatutárny orgán: PhDr. Juraj Haško, konateľ spoločnosti
e – mail: [REDACTED]
DIČ: 2121214678
IČ DPH: SK2121214678
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: [REDACTED]
Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, odd. Sro, vložka č. 38394/S.

(ďalej len „budúci prenajímateľ“)

Budúci nájomca:

obchodné meno: Lienka Pomáha, n.o.
Sídlo: Ul. I. Krasku 1089/14, 934 01 Levice
IČO: 55 661 840
Štatutárny orgán: Ing. Daniel Chrobák
e – mail: [REDACTED]
DIČ: 2122052757
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: [REDACTED]
Právna forma: Nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby
Registračné číslo: VVS/NO-5/2023

(ďalej len „budúci nájomca“)

(budúci prenajímateľ a budúci nájomca ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Preambula

Predmetom tejto zmluvy je dohoda budúceho prenajímateľa s budúcim nájomcom vo vzťahu k predmetu nájmu o podmienkach budúceho nájmu a o uzatvorení budúcej nájomnej zmluvy podľa ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník). Zmluvné strany sa dohodli, že obsahom riadnej nájomnej zmluvy budú zmluvné podmienky definované touto zmluvou o budúcej nájomnej zmluve a to najmenej v nižšie uvedenom rozsahu článkov I. až VII., pričom zmluvné strany môžu rozsah definovaný touto zmluvou o budúcej nájomnej zmluve v riadnej nájomnej zmluve rozšíriť po vzájomnej dohode.

I. Predmet a účel nájmu

1. Budúci prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, súpisné číslo 2469, na ul. Okružná, vo Zvolene, zapísanej na Liste vlastníctva č. 6974, katastrálne územie Môťová, obec Zvolen, okres Zvolen, zapísanej na parcele č. 1361/229 (**dalej ako „nehuteľnosť“**), v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ nehnuteľnosť aktuálne revitalizuje a v budúcnosti plánuje v objekte s umiestnením zariadenia sociálnych služieb pre seniorov, niekoľkých obchodných prevádzok, ako aj iných záujmových školských a mimoškolských aktivít najmä pre deti a mládež a poskytovania doplnkových služieb príslušnej občianskej vybavenosti predmetu nájmu v danej lokalite pre širokú verejnosť.

2. Predmetom budúceho nájmu budú nehnuteľnosti, pozostávajúce z priestorov **pod. zn. E - ZSS – pobytová forma o výmere 1496,05m², E - ZSS - pobytová forma / Lóggie + terasy o výmere 385,96m², D – ZSS - ambulánna forma o výmere 390,54m², D - ZSS - ambulánna forma / Lóggie + terasy o výmere 96,7m² nachádzajúcich sa na 2. NP a priestorov zázemia pre ZSS pod. zn. E – ZSS – pobytová forma o výmere 293,94m² a E – ZSS – ambulánna forma o výmere 105,02m² nachádzajúcich sa na 1.NP, spolu o celkovej výmere **2768,21m²** v rozsahu Prílohy č.1a a Prílohy č.1b, v ktorej je presne určený a vyznačený pôdorys jednotlivých častí predmetu nájmu nachádzajúci sa v nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku (ďalej len „**predmet nájmu**“).**

3. Budúci prenajímateľ prenajme budúcemu nájomcovi predmet nájmu na účely vlastnej činnosti v súlade s registrovaným predmetom činnosti (činnosť neverejného poskytovateľa sociálnych služieb – prevádzkovanie Zariadenia sociálnych služieb, forma pobytová a ambulánna), za rovnakých podmienok dohodnutých v tejto zmluve o budúcej nájomnej zmluve a stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi SR. Budúci prenajímateľ bude budúcemu nájomcovi poskytovať spolu s dohodnutými podmienkami nájmu aj služby spojené s nájmom, najmenej v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.

4. O odovzdaní a prevzatí budúceho predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol, ktorý po podpise oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy. Budúci prenajímateľ odovzdá budúcemu nájomcovi predmet nájmu v stave CAT A+ fitout v zmysle medzinárodných štandardov bez imobiliiaru.

II. Nájomné a cena za služby spojené s nájmom

1. Budúci nájomca bude budúcemu prenajímateľovi uhrádzať nájomné vo výške: **15700€/mesačne** a spoločné prevádzkové náklady vo výške **0,68 €/ m²/ mesiac** za priestor pod. zn. E - ZSS – pobytová forma o výmere 1496,05m², D – ZSS - ambulánna forma o výmere 390,54 m², a priestorov zázemia pre ZSS pod. zn. E – ZSS – pobytová forma o výmere 293,94 m² a E – ZSS – ambulánna forma o výmere 105,02 m² o celkovej výmere: **2285,55 m²**, t.j. s výnimkou priestorov E - ZSS - pobytová forma / Lóggie + terasy o výmere 385,96 m² a D - ZSS - ambulánna forma / Lóggie + terasy o výmere 96,7m² nachádzajúcich sa na 2. NP. Celková cena za služby spojené s nájmom predstavuje sumu: **1554,17 €/mesačne**. Nájomné je zmluvnými stranami dohodnuté v

súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Nájomné bude budúci nájomca povinný uhrádzať odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy.

2. Budúci prenajímateľ bude k cene nájmu účtovať DPH v súlade s § 38 ods. 5 zákona č.222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov a to v prípade, ak mu takáto povinnosť vznikne zo zákona, alebo z iných právnych skutočností.

3. Budúci nájomca bude uhrádzať nájomné budúcemu prenajímateľovi mesačne, na základe faktúry vystavenej budúcim prenajímateľom. Lehota splatnosti faktúry bude najmenej **14 kalendárnych dní** odo dňa jej doručenia budúcemu nájomcovi. V prípade omeškania s platením nájomného je budúci prenajímateľ oprávnený účtovať budúcemu nájomcovi zákonný úrok z omeškania vo výške stanovenej príslušnými právnymi predpismi. Porušenie povinnosti uhrádzať nájom a prevádzkové náklady riadne a včas je považované za podstatné porušenie podmienok nájomného vzťahu a je dôvodom na ukončenie nájomného vzťahu v zmysle podmienok tejto zmluvy. Faktúra musí obsahovať všetky zákonné náležitosti v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH, v opačnom prípade má budúci nájomca právo chybnú faktúru vrátiť budúcemu prenajímateľovi, pričom nová lehota splatnosti bude plynúť po doručení opravenej faktúry.

4. Budúci nájomca sa zaväzuje po uzatvorení zmluvy o nájme pravidelne mesačne uhrádzať budúcemu prenajímateľovi **náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu**, t. j. prevádzkové náklady (ďalej aj ako „**prevádzkové náklady**“) – plyn, vodné a stočné, zrážkovú vodu, elektrickú energiu, teplo, odvoz komunálneho odpadu, daň z nehnuteľnosti a to úhradou zálohových platieb, ktoré budú účtované podľa:

- a) pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche (plyn, zrážková voda, daň z nehnuteľnosti)
- b) podľa počtu zamestnancov (vodné, stočné)
- c) podľa odmeranej spotreby elektrickej energie
- d) podľa počtu pridelených smetných nádob (odvoz komunálneho odpadu)

Presná výška jednotlivých úhrad bude určená až v zmluve o nájme a to **samosiatným predpisom vystaveným zo strany budúceho prenajímateľa, ktorého vzor bude Prílohou č.2 nájomnej zmluvy**. Budúci nájomca vyhlasuje, že berie na vedomie túto povinnosť, nemá voči nej výhrady a náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude uhrádzať riadne a včas v súlade s doručeným predpisom vystaveným budúcim prenajímateľom.

5. Za dodané energie a služby, na základe faktúr vystavených budúcim prenajímateľom k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca, bude budúci nájomca mesačne hradíť budúcemu prenajímateľovi platby podľa rozpisu, ktorý bude uvedený **v Prílohe č. 2** k budúcej nájomnej zmluve. K cene za dodané služby a energie bude budúci prenajímateľ účtovať DPH v súlade s platnými právnymi predpismi, v prípade, ak mu táto povinnosť bude vyplývať zo zákona. Splatnosť faktúry za prevádzkové náklady bude najmenej 14 kalendárnych dní.

6. Budúci prenajímateľ vykoná raz ročne vyúčtovanie zálohových platieb za energie do 60 kalendárnych dní po obdržaní posledného vyúčtovania od dodávateľov energií a vyššie uvedených služieb.

7. Budúci prenajímateľ bude oprávnený upraviť primerane výšku nájomného a cenu za služby spojené s predmetom nájmu (prevádzkové náklady), vrátane dodaných energií, v prípade zmien všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ceny nájmu nebytových priestorov, v prípade preukázateľného zvýšenia cien najmä energií, vodného a stočného a ostatných služieb poskytovaných budúcemu nájomcovi spolu s nájmom.

8. Budúci prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 01.01. nasledujúceho roka. Zvýšené nájomné bude budúcemu nájomcovi písomne oznámené a následne dofakturované späť k 01.01. daného roka, v ktorom bola výška miery inflácie oznámená budúcemu nájomcovi, najneskôr do šesťdesiatich (60) kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o výške miery inflácie budúcemu prenajímateľovi od Štatistického úradu SR. Faktúra bude splatná do 14 kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia.

III. Ďalšie podmienky uzatvorenia budúcej nájomnej zmluvy, doba trvania nájmu a predkupné právo

1. Zmluvné strany uzatvoria budúcu nájomnú zmluvu najneskôr **do 30 kalendárnych dní** odo dňa predloženia dokladu o oprávnení vykonávať činnosť zo strany budúceho nájomcu (činnosť neverejného poskytovateľa sociálnych služieb – prevádzkovanie Zariadenia sociálnych služieb, forma pobytová a ambulantná), a zároveň predloženia kolaudačného rozhodnutia zo strany budúceho prenajímateľa. Lehota 30 kalendárnych dní sa bude počítat' odo dňa predloženia posledného požadovaného dokladu. V tejto súvislosti je tá zmluvná strana, ktorá predloží predmetný doklad ako posledná, povinná písomne vyzvať druhú zmluvnú stranu na podpísanie nájomnej zmluvy v znení podmienok tejto zmluvy a spolu s predložením predmetného dokladu.

2. Nájomný vzťah vznikne dňom účinnosti budúcej nájomnej zmluvy.

3. Budúca nájomná zmluva bude uzatvorená **na dobu určitú, najmenej 10 rokov, s možnosťou opcie vždy na ďalších 10 rokov.**

4. Budúci nájomca bude mať možnosť odkúpiť si od budúceho prenajímateľa predmet nájmu v prípade riadneho plnenia všetkých zmluvných podmienok vyplývajúcich z nájomnej zmluvy **a to už v treťom roku trvania nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú ináč,** a to ako prvý v rámci uplatnenia predkupného práva. Uplatnenie predkupného práva musí byť urobené písomne a preukázateľne doručené budúcemu prenajímateľovi. V prípade uplatnenia si tohto práva budúceho nájomcu voči budúcemu prenajímateľovi bude predmetom takejto kúpnej zmluvy predmet nájmu vyznačený v zmysle Prílohy č.1a a Prílohy č.1b nájomnej zmluvy, pričom kúpna cena bude stanovená na základe znaleckého posudku znalcom z príslušného odboru, alebo bude stanovená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. Spôsob stanovenia výšky kúpnej ceny bude určený budúcim prenajímateľom (predávajúcim). Pre účinné uplatnenie ustanovení o predkupnom práve musia byť tieto zmluvnými stranami deklarované aj v nájomnej zmluve a to najmenej v rozsahu definovanom touto zmluvou o budúcej nájomnej zmluve a za súčasného splnenia podmienok vyplývajúcich pre budúceho prenajímateľa z iných právnych povinností alebo právnych úkonov vo vzťahu k tretím

subjektom v súvislosti s nehnuteľnosťou a predmetom nájmu. Zároveň, v prípade existencie iného právneho vzťahu v čase uplatnenia predkupného práva budúcim nájomcom, a to medzi budúcim prenajímateľom a treťou osobou súvisiaceho s predmetnou nehnuteľnosťou a predmetom nájmu, musí budúci prenajímateľ disponovať aj súhlasom s prevodom nehnuteľnosti takejto tretej osoby zároveň musí s uvedeným prevodom vlastníckeho práva súhlasiť aj Zastupiteľstvo Banskobystrického samosprávneho kraja, ak to v danom prípade budú vyžadovať interné predpisy jediného spoločníka budúceho prenajímateľa, prípadne iné všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky. Nesplnenie podmienok zo strany budúceho prenajímateľa v súvislosti s nezískaním potrebných súhlasov vyplývajúcich z iných právnych povinností alebo právnych úkonov, nebude možné kvalifikovať ako porušenie jeho povinností a budúci nájomca si nebude voči budúcemu prenajímateľovi v tejto súvislosti uplatňovať žiadne sankcie ani náhradu akejkolvek škody s čím budúci nájomca výslovne súhlasí a akceptuje túto vylučovaciu klauzulu.

IV. Práva a povinnosti budúceho prenajímateľa

1. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať budúcemu nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. V tomto stave sa ho na svoje náklady počas platnosti nájomnej zmluvy zaväzuje budúci nájomca udržiavať v súčinnosti s budúcim prenajímateľom. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené (prevádzkové náklady, spoločné prevádzkové náklady a iné.).
2. Budúci prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu budúceho nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájomnej zmluvy, za účelom kontroly technického stavu a za účelom vykonania opráv a údržby, na ktoré je povinný budúci prenajímateľ podľa čl. V bod 3 tejto zmluvy. Vo výnimočných prípadoch je budúci prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti budúceho nájomcu, za účelom vykonania nevyhnutných opatrení na zabránenie vzniku škody a následne o tejto skutočnosti písomne informovať budúceho nájomcu v lehote 7 kalendárnych dní.
3. Budúci prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady poistenie predmetu nájmu v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza prenajatý predmet nájmu.
4. Budúci prenajímateľ má právo na zmluvnú pokutu od budúceho nájomcu a to v prípade, ak tento ani po doručení výzvy na uzavretie nájomnej zmluvy nepristúpi k uzavretiu nájomnej zmluvy v zmysle podmienok dohodnutých touto zmluvou o budúcej zmluve. Zmluvná pokuta je stanovená vo výške nájmu za 3 (tri) celé kalendárne roky, počas ktorých by nájomný vzťah trval. Zmluvné strany s výškou zmluvnej pokuty súhlasia, považujú ju za primeranú, nakoľko jej výška zodpovedá miere povinnosti zabezpečovanej touto zmluvnou pokutou. Zmluvnú pokutu si budúci prenajímateľ môže uplatniť v lehote 6 mesiacov odo dňa, kedy uplynul posledný deň definovaný písomnou výzvou na uzavretie nájomnej zmluvy.

V. Práva a povinnosti budúceho nájomcu a zánik nájmu

1. Budúci nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, v súlade s dohodnutým účelom užívania tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu a dodržiavať všeobecne záväzné protipožiarne predpisy, bezpečnostné predpisy, hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim predmetu nájmu budúceho prenajímateľa, dodržiavať dizajn manuál budúceho prenajímateľa najmä vo vzťahu k označeniu prevádzky z exteriérovej časti predmetu nájmu, zároveň je budúci nájomca povinný dodržiavať aj všetky ostatné všeobecne záväzné právne predpisy SR súvisiace s prevádzkovaním všetkých činnosti v predmete nájmu budúcim nájomcom. Okruh ďalších povinností budúceho nájomcu upraví riadna nájomná zmluva.
2. Na základe § 6 ods.2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi je budúci nájomca povinný zabezpečiť v prenajatých priestoroch úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení citovaného zákona.
3. Budúci nájomca bude povinný oznámiť budúcemu prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je budúci prenajímateľ povinný zabezpečiť, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti budúcim nájomcom. Budúci nájomca bude povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu potrebnom na vykonanie opráv predmetu nájmu, ktoré je povinný vykonať budúci prenajímateľ.
4. Budúci nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy a bežnú údržbu, spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Pod pojmom drobné opravy a bežná údržba sa rozumie:
 - a. drobnými opravami súvisiacimi s udržiavaním nehnuteľnosti je výmena drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia do hodnoty max. 335,00 € za jeden kus
 - b. bežnou údržbou sú náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, napr. maľovanie, drobné opravy nábytku, interiérového vybavenia a technického zariadenia.
5. Budúci nájomca bude oprávnený vykonať stavebné úpravy v predmete nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase budúceho prenajímateľa a v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon). Budúci nájomca nebude mať nárok na úhradu nákladov vynaložených na takto vykonané stavebné úpravy, pokiaľ sa s budúcim prenajímateľom písomne nedohodne inak. V prípade udelenia predchádzajúceho písomného súhlasu budúcim prenajímateľom na vykonanie stavebných úprav majúciach charakter technického zhodnotenia, hodnotu tohto technického zhodnotenia je oprávnený účtovne viesť a odpisovať budúci nájomca.
6. Budúci nájomca nebude oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe. Ak budúci nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, je takáto zmluva neplatná.
7. Budúci nájomca bude povinný bezodkladne informovať budúceho prenajímateľa o každej dôležitej zmene údajov a skutočností na jeho strane, ktoré môžu mať vplyv na plnenie tejto zmluvy.

8. Budúci nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť si svoj majetok vnesený do predmetu nájmu ako aj uzatvoriť zmluvu o poistení zodpovednosti za spôsobenie škody inému. Kópiu uzatvorenej zmluvy o zodpovednosti za spôsobenie škody inému odovzdá budúci nájomca budúcemu prenajímateľovi do 30 kalendárnych dní odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade nesplnenia tejto povinnosti sa toto bude považovať za podstatné porušenie podmienok nájomnej zmluvy a budúci prenajímateľ bude mať právo od zmluvy odstúpiť.

9. Budúci nájomca sa zaväzuje predmet nájmu po skončení nájmu bezodkladne odovzdať budúcemu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia, pokiaľ sa s budúcim prenajímateľom nedohodne inak.

10. Budúci prenajímateľ a budúci nájomca sa dohodli, že nájomný vzťah uzavretý nájomnou zmluvou zanikne:

a) písomnou dohodou zmluvných strán a to dňom uvedeným v takejto dohode;

b1) písomnou výpoveďou budúceho prenajímateľa z dôvodu závažného porušenia povinností budúceho nájomcu vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Výpovedná lehota je v tomto prípade **trojmesačná** a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede;

b2) písomnou výpoveďou Prenajímateľa, ak z prevádzkových a investičných dôvodov bude potrebovať Predmet nájmu pre svoje potreby. Výpovedná lehota je v tomto prípade **šestimesačná** a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede;

c1) zánikom zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy v súlade s § 23 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok budúceho nájomcu v úpadku,

c2) zánikom zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy budúci nájomca vstúpi v súlade s § 70 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov do likvidácie,

c3) zánikom zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy nastanú účinky odpredaja predmetu nájmu v súlade s § 28 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,

c4) zánikom zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy budúci nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, na ktorú má predmet nájmu prenajatý v zmysle tejto zmluvy,

d) odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom zmluvné strany písomne dohodli. Zmluvné strany sa dohodli, že právne účinky odstúpenia od zmluvy nastanú okamihom, keď je prejav vôle strany oprávnenej odstúpiť od zmluvy doručený druhej zmluvnej strane,

e) dňom doručenia písomného oznámenia budúceho nájomcu budúcemu prenajímateľovi o scudzení nehnuteľnosti.

11. Budúci nájomca sa zaväzuje vznik skutočností uvedených v ods. 10 písm. c1), c2), c4) a e) zmluvy bezodkladne - najneskôr do piatich (5) kalendárnych dní písomne oznámi budúcemu prenajímateľovi, v opačnom prípade bude budúci nájomca povinný platiť odplatu vo výške dohodnutého nájomného v zmysle čl. II zmluvy a to až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia budúcemu prenajímateľovi.

12. Budúci nájomca nebude mať voči budúcemu prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti budúceho nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu alebo porušeniu iných s tým súvisiacich predpisov, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi za takéto pochybenia bude znáša priamo budúci nájomca, s čím budúci nájomca súhlasí.

VI. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany Nájomcu alebo Prenajímateľa budú doručované na adresy Prenajímateľa alebo Nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené na prvej strane tejto zmluvy.

2. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v zmluve ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené, aj keď:

- a) Zmluvná strana odoprela prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
- b) zásielka bola na pošte uložená a zmluvná strana ju neprevzala do troch (3) pracovných dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa zmluvná strana o uložení nedozvedela,
- c) bola zásielka vrátená zmluvnej strane ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné druhú zmluvnú stranu na adrese uvedenej v zmluve ani na adrese jej sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaná, zistiť a jej iná adresa nie je druhej zmluvnej strane známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa zmluvná strana o tom nedozvie.

3. Písomnosti sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za budúceho nájomcu alebo budúceho prenajímateľa prijímať. Ak takýchto zamestnancov niet, doručuje sa písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk budúceho prenajímateľa tomu, kto je oprávnený za budúceho prenajímateľa konať. Písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk budúceho nájomcu, sa doručuje osobe, ktorá je oprávnená za budúceho nájomcu konať a ostatné písomnosti určené Budúcemu nájomcovi, ktorémukoľvek jeho zamestnancovi, ktorý písomnosti prijme.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ustanoveniami príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili porušením svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy o budúcej nájomnej zmluve, a to do 14 kalendárnych dní odo dňa preukázania ich vzniku a výšky, s výnimkou škôd výslovne vylúčených touto zmluvou.

3. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy musia byť urobené formou číslovaných písomných dodatkov a podpísané obidvomi zmluvnými stranami, inak sú neplatné. Uvedené sa netýka len prípadov výslovne označených touto zmluvou ako možnosť jednostranného úkonu zo strany budúceho prenajímateľa.
4. Táto zmluva je vyhotovená **v (3) troch exemplároch**, z ktorých dve vyhotovenia obdrží budúci prenajímateľ a jedno vyhotovenie obdrží budúci nájomca.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia povinnou osobou (budúcim prenajímateľom) v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobodnom prístupe k informáciám) v znení neskorších predpisov a v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, môžu v mene zmluvných strán konať v tejto veci, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli, uzatvárajú ju slobodne, vážne, určite a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
7. Každá zo zmluvných strán sa zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce z tejto zmluvy, resp. ich časť na iný subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany. V prípade porušenia tejto povinnosti, bude zmluva o prevode (postúpení) zmluvných záväzkov, neplatná. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo zmluvných strán, je druhá zmluvná strana oprávnená od zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení od zmluvy doručené druhej zmluvnej strane.
8. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto možnosť vzali do úvahy.
9. Zmluvné strany sa týmto zaväzujú, že budú dodržiavať záväzok mlčanlivosti na základe zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, ktorý sa vzťahuje na všetky citlivé informácie vrátane osobných údajov, s ktorými sa môže pri plnení svojich zmluvných povinností oboznámiť, a to v akejkoľvek forme (najmä písomnej, elektronickej, alebo ústnej). Zmluvné strany sa zaväzujú, že citlivé informácie, alebo osobné údaje s ktorými sa oboznámia, nebudú okrem povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov SR a príslušných nariadení EP nijako zverejňovať, ani ich akoukoľvek formou reprodukovať alebo podávať ich akýmkoľvek tretím neoprávneným osobám. Uvedené budú zmluvné strany uplatňovať v súlade s ustanoveniami zákona č. 211/2000 Z. z. o slobode informácií.
10. Budúci nájomca sa zaväzuje byť riadne zapísaný v registri partnerov verejného sektora po dobu trvania tejto zmluvy, ak mu taká povinnosť vyplýva zo zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zákon o RPVS“). Budúci nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby jeho subdodávatelia v zmysle § 2 ods. 1 písm. a) bod 7 Zákona o RPVS boli riadne

zapísaní v registri partnerov verejného sektora po dobu trvania subdodávateľskej zmluvy, ak im taká povinnosť vyplýva zo Zákona o RPVS. Porušenie ktorejkoľvek z povinností budúcim nájomcom podľa tohto ustanovenia zmluvy je jej podstatným porušením a zakladá právo budúceho prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy s právnymi účinkami ukončenia zmluvy ex tunc, a/alebo právo požadovať od budúceho nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške nájmu za obdobie 3 rokov dohodnutého podľa nájomnej zmluvy, čím nie je nijako dotknutý nárok budúceho prenajímateľa požadovať od budúceho nájomcu náhradu akejkoľvek škody vzniknutej budúcemu prenajímateľovi v dôsledku nesplnenia vyššie uvedených povinností budúceho nájomcu.

Prílohy:

- č. 1a Pôdorys prenajímaného priestoru – predmetu nájmu v zmysle projektovej dokumentácie
- č. 1b Pôdorys prenajímaného priestoru – predmetu nájmu v zmysle projektovej dokumentácie
- č. 2 Výpočet nákladov spojených s prevádzkou
- č. 3 List vlastníctva č. 6974 , k.ú. Môťová

v Banskej Bystrici, dňa 14.12.2023

v LEVICIACH dňa: 14.12.2023

za budúceho prenajímateľa:



PhDr. Juraj Haško, konateľ
konateľ spoločnosti
Služby rozvoja budov BBSK, s.r.o.

za budúceho nájomcu:



Ing. Daniel Chrobák
riaditeľ n.o.
Lienka Pomáha, n.o.

Služby rozvoja budov BBSK, s.r.o.
Nám. SNP 23, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 52933512, DIČ: 2121214678
www.srb-bbsk.sk

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 611 Zvolen
 Obec : 518158 Zvolen
 Katastrálne územie : 873845 Môťová

Dátum vyhotovenia : 14.12.2023
 Čas vyhotovenia : 10:27:49
 Údaje platné k : 13.12.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6974

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 10

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1361/229	3145	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2469 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1361/229							
Iné údaje: Bez zápisu							
1361/230	68	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3392 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1361/230 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2222.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1361/231	900	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1361/232	160	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1361/233	312	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1361/511	25	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

1361/512	5	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1361/513	2	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1361/514	420	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1361/574	2733	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2469	1361/229	11	ŠKOLA		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Služby rozvoja budov BBSK, s.r.o., Námestie SNP 23/23, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 52933512	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Vyhlásenie vkladateľa o nepeňažnom vklade do spoločnosti V-3024/2021 zo dňa 12.10.2021 - 1805/21. Vyhlásenie vkladateľa o nepeňažnom vklade do spoločnosti V-4162/2022 zo dňa 26.10.2022 - 1466/22.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony