

ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE

uzavretá podľa § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka
medzi

budúcim prenajímateľom:

Obchodné meno: **Obec Omšenie**
Sídlo: Obecný úrad č. 330, 914 43 Omšenie
IČO: 00311880
Zapísaný v registri orgánov verejnej moci.
Konajúci prostredníctvom: Mgr. Alojz Marček, starosta obce.

(ďalej ako budúci prenajímateľ)

a

budúcim nájomcom:

Obchodné meno: Reich Trade, s.r.o.
Sídlo: Omšenie 499, 914 43
IČO: 45604185
Zapísaný v: OR OÚ TN
Oddiel: SRO, vložka č. 23163/R
Konajúci prostredníctvom: Jana Mičianová, xxx
Gabriela Hošáková, xxx

(ďalej ako budúci nájomca)

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1. Budúci prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru na 1. poschodí v budove súp. č. Omšenie 272, ktorá sa nachádza v katastrálnom území obce Omšenie zapísaná na Okresnom úrade v Trenčíne, katastrálnom odbore na LV č. 1 – C KN parcela číslo 1084/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 411,42 m².
2. Budúci nájomca je osobou, ktorá má záujem o nájom vyššie uvedenej nehnuteľnosti v čl. I bode 1 tejto zmluvy.

3. Účelom tejto zmluvy je zabezpečiť spoluprácu zmluvných strán pri uzavretí budúcej nájomnej zmluvy, ktorej predmetom bude nájom nehnuteľnosti uvedenej v čl. I bode 1 tejto zmluvy.

Čl. II.

Predmet zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za podmienok dohodnutých v tejto zmluve uzatvoria nájomnú zmluvu, ktorou budúci prenajímateľ prenajme budúcemu nájomcovi nehnuteľnosť uvedenú v čl. I bode 1 tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za nájom nehnuteľnosti uvedenej v čl. 1 bode 1 tejto zmluvy bude 700 €/mesiac, slovom sedemsto eur za mesiac.
3. Cenu nájmu uvedenú v čl. II bode 2 tejto zmluvy zaplatí budúci nájomca budúcemu prenajímateľovi za podmienok uvedených v nájomnej zmluve.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že pri určení ceny za nájom uvedenej v bode 2 tohto článku zmluvy bol braný ohľad aj na prípadnú zmenu okolností, ktoré by mohli ovplyvniť cenu.

Čl. III.

Doba uzavretia nájomnej zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci prenajímateľ je oprávnený vyzvať budúceho nájomcu na uzatvorenie budúcej zmluvy v termíne od 1. 5. 2025 do 15. 5. 2025.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť nájomnú zmluvu bez zbytočného odkladu potom, ako budúci prenajímateľ vyzve budúceho nájomcu na uzatvorenie nájomnej zmluvy, najneskôr však v lehote 7 dní od doručenia výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si vzájomnú súčinnosť za účelom uzatvorenia nájomnej zmluvy.

Čl. IV.

Ďalšie ustanovenia

1. Budúci prenajímateľ vyhlasuje, že nie je obmedzený v nakladaní s vecou uvedenou v čl. I bode 1 tejto zmluvy.

2. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje, že po podpísaní tejto zmluvy neuskutoční žiadny úkon, ktorým by zmaril uzatvorenie nájomnej zmluvy, predmetom ktorej bude nehnuteľnosť uvedená v čl. I bode I tejto zmluvy. V opačnom prípade zodpovedá budúcemu nájomcovi za vzniknutú škodu.
3. Budúci nájomca prehlasuje, že pred podpisom tejto zmluvy sa oboznámil so stavom nehnuteľnosti uvedenej v čl. I bode 1 tejto zmluvy na základe osobnej obhliadky a v tomto stave uvedenú nehnuteľnosť prenajíma.
4. Zmluvné strany sa dohodli o obsahu nájomnej zmluvy v nasledovnom znení:

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle § 3 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi:

Prenajímateľom:

Obchodné meno: **Obec Omšenie**
Sídlo: **Obecný úrad č. 330, 914 43 Omšenie**
IČO: **00311880**
Zapísaný v registri orgánov verejnej moci.
Konajúci prostredníctvom: **Mgr. Alojz Marček, starosta obce.**

(ďalej ako prenájomca)

a

Nájomcom:

Obchodné meno: **Reich Trade, s.r.o.**
Sídlo: **Omšenie 499, 914 43**
IČO: **45604185**
Zapísaný v: **OR OÚ TN**
Oddiel: **SRO, vložka č. 23163/R**
Konajúci prostredníctvom: **Jana Mičianová, xxx**
Gabriela Hošáková, xxx

(ďalej ako nájomca)

I.

Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou prenecháva prenájomca nájomcovi do nájmu nebytový priestor v budove športového areálu súp. č. 272, nachádzajúcej sa na parc. č. 1084/1, zapísanej Správou katastra na LV č. 1 (ďalej ako predmet nájmu). Vlastníkom predmetu nájmu je prenájomca. List vlastníctva tvorí Prílohu č. 3 k tejto zmluve.
2. Prenechávaný nebytový priestor je spolu o výmere 411,42 m² podľa Prílohy č. 1.
3. V priestoroch predmetu nájmu sa nenachádza žiadny hmotný majetok –inventár prenájomcu. Stavby meračov sú k 1. 6. 2025 podľa Prílohy č. 2.

II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom jeho užívania na výkon podnikateľskej činnosti nájomcu:
 - 1.1 pohostinská činnosť a výroba hotových jedál pre výdajne stravy
 - 1.2 prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení,čo je v súlade s kolaudačným rozhodnutím týkajúcim sa prenajímaného nebytového priestoru.
2. Zmenu účelu nájmu je možné dohodnúť výlučne písomne.

III.

Výška nájomného, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške 700 € (slovom sedemsto euro) mesačne. Nájomné je splatné vždy do 15. dňa v mesiaci na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
2. V každom roku trvania nájmu vzniká prenajímateľovi právo jednostranne zvýšiť nájomné za predmet nájmu tak, že prenajímateľ zvýši nájomné o mieru medziročnej inflácie v Slovenskej republike meranej indexom spotrebiteľských cien. Právo zvýšiť nájomné má prenajímateľ každoročne, pričom základ z ktorého sa zvýšenie vypočíta je nájomné za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade zápornej medziročnej inflácie zostáva nájomné v danom roku bez zmeny, neznižuje sa. Za hodnoverný údaj o miere inflácie podľa tohto bodu sa pokladá hodnota uvedená v písomnom oznámení Štatistického úradu SR zverejnená na internetovej stránke štatistického úradu. O príslušnom zvýšení podľa tohto bodu bude prenajímateľ informovať nájomcu do 31. 1. príslušného kalendárneho roka na e-mail osoby konajúcej v mene nájomcu.
3. Nájomca je povinný nájomné uhradiť bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa č. ú. SK17 5600 0000 006 6811 9001 vedený v Prima banke, a. s. Za deň úhrady sa pritom považuje deň pripísania dlžnej sumy na účet prenajímateľa.
4. K výške nájomného sa prirátajú úhrady za dodávku tepla spojené s užívaním predmetu nájmu a to – spotreba zemného plynu vo výške **250 €**, cena je určená paušálne pevnou sumou. Nájomca je povinný uhrádzať ju vždy súčasne s bežným nájomným na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Náklady na dodávku tepla podliehajú ročnému zúčtovaniu na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa zemného plynu. Stav merača spotreby zemného plynu je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi písomne (emailom) ihneď po ukončení mesiaca.
5. Dodávku elektrickej energie, dodávku teplej a studenej vody (náklady na vodné a stočné) hradí nájomca priamo dodávateľovi energií.
6. Odvoz a likvidáciu odpadu hradí nájomca obci na základe platného VZN.

IV.

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 1. 6. 2025 do 31. 5. 2030. Nájomca je oprávnený začať užívať priestor dňom uzatvorenia tejto zmluvy.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať. Ďalej je prenájomca povinný riadne plniť služby, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené v zmysle tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom nájmu a riadne požívať služby poskytované v súvislosti s nájmom. Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na iný účel ako je dojednané.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajímaný nebytový priestor, ani jeho časť do podnájmu inej osobe, ani umožniť inej osobe užívanie predmetu nájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
5. Bežné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečiť nájomca. Opravy a údržbu nad rámec bežných opráv je povinný zabezpečiť prenájomca. Za týmto účelom je nájomca povinný oznámiť prenájomcovi bezodkladne potrebu opráv na ktoré je povinný prenájomca a strpieť v nevyhnutnom rozsahu vykonanie týchto opráv, v opačnom prípade zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
6. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek po prechádzajúcom oznámení nájomcovi, kontrolovať dodržiavanie povinností určených touto zmluvou, ako aj technický stav predmetu nájmu.
7. Nájomca je z hľadiska BOZP a PO povinný zabezpečiť správne prevádzkovanie vyhradených technických zariadení – tlakových, zdvíhacích, elektrických (bleskozvodov) a plynových. Nájomca je povinný splniť všetky povinnosti, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO a zabezpečiť na vlastné náklady revízie všetkých zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, vrátane bleskozvodov.
8. Nájomca je povinný udržiavať priestory v tesnej blízkosti predmetu nájmu v stave, ktorý zodpovedá bezpečnému priechodu občanov, kultúrnosti a čistoty prostredia.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán a to z akéhokoľvek výpovedného dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
 - d) zánikom nájomcu.
2. Nájomca je povinný najneskôr v deň uplynutia výpovednej lehoty odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave, priestory musia byť vyčistené a vymaľované, prenajímateľ prihliada na obvyklé opotrebenie.

VII.

Ostatné dojednania

1. Nájomca poskytne prenajímateľovi spoločenskú miestnosť podľa potreby pri podujatiach usporiadaných obcou bezodplatne a bude v rámci svojich možností podľa dohody spolupracovať pri zabezpečovaní športových a kultúrnych podujatí organizovaných obcou alebo inými združeniami pôsobiacimi na území obce.
2. Nájomca bude zabezpečovať prípravu a bezplatný rozvoz stravy pre dôchodcov a nevládných občanov obce Omšenie.
3. Organizovanie tanečnej zábavy, diskotéky alebo inej kultúrnej, spoločenskej a športovej akcie je povinný nájomca nahlásiť obci minimálne dva týždne pred uskutočnením akcie. Nedodržanie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy a prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.
4. Prevádzkovanie hazardných hier v zmysle zák. č. 171/2005 Z. z. o zmene a doplnení niektorých zákonov a prevádzkovanie hracích a iných zábavných zariadení podliehajú súhlasu obce.
5. Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom zasahovať a využívať priestory bezprostredne susediace s predmetom nájmu. Nedodržanie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy a prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.
6. Ak nezaplatí nájomca nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov do 15 dní v mesiaci, je povinný zaplatiť prenajímateľovi za každý deň omeškania poplatok z omeškania vo výške stanovenej platným Nariadením vlády SR č. 87/1995 Zb. z. v znení n. p.

VIII.

Záverečné dojednania

1. Táto zmluva sa považuje za uzatvorenú dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Na otázky touto zmluvou neupravené sa použijú príslušné ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.
3. Táto zmluva sa uzatvára v dvoch vyhotoveniach, pre každú zmluvnú stranu po jednom vyhotovení.
4. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomnými dodatkami k tejto zmluve, podpísanými oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, bez nátlaku či tiesne, zmluvu si prečítali, porozumeli jej a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpisujú.

V Omšeni, dňa

V Omšeni, dňa

.....

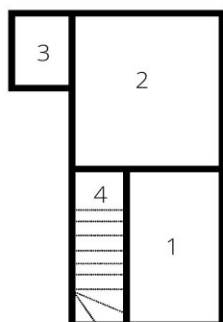
.....

Za prenajímateľa:
Mgr. Alojz Marček
starosta obce

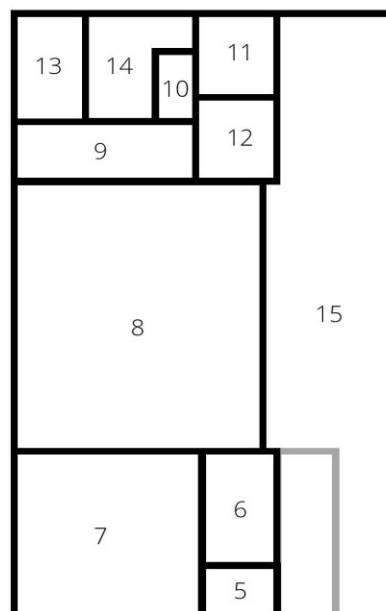
Za nájomcu:

Príloha č.1

SCHÉMA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

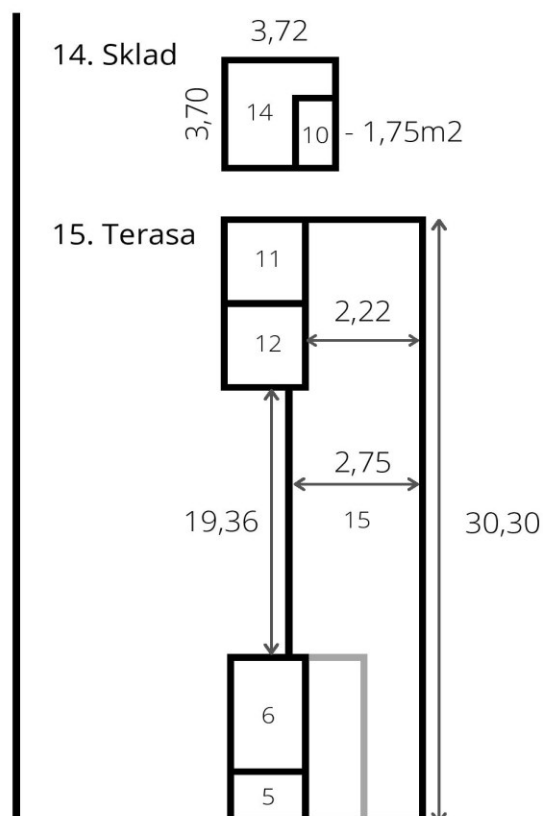


1. POSCHODIE



2. POSCHODIE

1. Vstupná chodba	9,72 m ²	(2,18 x 4,46)
2. Sklad	26,26 m ²	(5,05 x 5,20)
3. Sociálne zariadenie	3,61 m ²	(1,77 x 2,04)
4. Schody	4,43 m ²	(4,48 x 0,99)
5. Chodba od schodov	3,37 m ²	(0,93 x 3,63)
6. Sklad	7,50 m ²	(3,18 x 2,36)
7. Kuchyňa	32,12 m ²	(7,17 x 4,48)
8. Jedáleň	196,19 m ²	(19,33 x 10,15)
9. Chodba	7,75 m ²	(6,41 x 1,21)
10. Chodbička k WC	1,75 m ²	(1,69 x 1,04)
11. Dámske WC	10,00 m ²	(4,22 x 2,37)
12. Pánske WC	8,54 m ²	(4,23 x 2,02)
13. Sklad	10,65 m ²	(3,54 x 3,1)
14. Sklad	12,01 m ²	podľa schémy
15. Terasa	77,52 m ²	podľa schémy
	411,42 m ²	



Stavy meračov energií k 1. 6. 2025

Vodomer č.		Stav merača	
Elektromer č.		Stav merača	
Plynomer č.		Stav merača	

V Omšení, dňa

V Omšení, dňa

.....
Za prenajímateľa:
Mgr. Alojz Marček
starosta obce

.....
Za nájomcu:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 309	Trenčín	Dátum vyhotovenia	: 12.6.2024
Obec	: 506354	Omšenie	Čas vyhotovenia	: 15:39:39
Katastrálne územie	: 843792	Omšenie	Údaje platné k	: 11.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby					Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
272	1084/1	19	Budova športového areálu		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1084/1 pod stavbou s.č. 272 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

19 Budova pre šport a na rekreačné účely

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	OBEC OMŠENIE, 91443, Omšenie, č. 330, SR, IČO: 311880	1/1
	Plomba vyznačená na základe V-4943/2023 (Kúpna zmluva)	

Čl. V.

Zánik zmluvy

1. Zmluva zaniká:

- a) ak oprávnená strana nevyzve zaviazanú stranu splniť záväzok v lehote uvedenej v čl. III bode 1 tejto zmluvy,
- b) ak okolnosti, z ktorých strany zrejmé vychádzali pri vzniku tohto záväzku, sa do tej miery zmenili, že nemožno od zaviazanej strany rozumne požadovať, aby zmluvu uzavrela. K zániku však dochádza, len keď zaviazaná strana túto zmenu okolností oznámila bez zbytočného odkladu oprávnenej strane.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

- 1. Zmluva o budúcej nájomnej zmluve nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 2. Zmluva bola vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis zmluvy.
- 3. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len po vzájomnej dohode zmluvných strán v písomnej forme.
- 4. Vzťahy osobitne touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka.
- 5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy sa stane neplatným, ostatné ustanovenia tejto zmluvy zostávajú naďalej v platnosti, pričom za neplatné bude možné považovať len to ustanovenie, ktorého sa dôvod neplatnosti týka. V prípade neplatnosti ustanovenia sa zmluvné strany zaväzujú neplatné ustanovenie nahradiť novým, ktoré bude v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky a zároveň bude zodpovedať účelu tejto zmluvy.
- 6. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle, a ani za nápadne nevýhodných podmienok.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju podpisujú.

V Omšení, dňa 9. 7. 2024
Za budúceho prenajímateľa
Alojz Marček, starosta obce

V Omšení, dňa
Za budúceho nájomcu