

ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 143 /2025
uzatvorená v zmysle ust. § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov
medzi týmito zmluvnými stranami:

Budúci prenajímateľ:

Názov: **Mesto Stará Ľubovňa**
Sídlo: Obchodná 1, 064 Stará Ľubovňa
Štatutárny orgán: PhDr. Ľuboš Tomko, primátor
IČO: 00330167
Bankové spojenie: VÚB a.s.
Číslo účtu v tvare IBAN: SK68 0200 0100 3000 1222 5602

(ďalej len „budúci prenajímateľ“)

a

Budúci nájomca:

Názov: **Základná umelecká škola Jána Melkoviča**
so sídlom: Okružná 9, 064 01 Stará Ľubovňa
v zastúpení: **PaedDr. Ján Sivul'ka, riaditeľ**
IČO: 35534630

(ďalej len „budúci nájomca“)

(ďalej aj „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet Zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov (ďalej len „**Zmluva**“) je záväzok zmluvných strán uzavrieť zmluvu o nájme nebytových priestorov s náležitosťami špecifikovanými v Článku II. tejto Zmluvy (ďalej len „**Zmluva o nájme nebytových priestorov**“), ktorej predmetom bude záväzok budúceho prenajímateľa prenajať budúcemu nájomcovi predmet nájmu za účelom prevádzkovania jeho podnikateľskej činnosti.
2. Zmluvné strany berú na vedomie tú skutočnosť, že konečná podoba Zmluvy o nájme nebytových priestorov nemusí byť po ich vzájomnej dohode úplne totožná s jej súčasným znením uvedeným v Článku II. tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany uzatvoria Zmluvu o nájme nebytových priestorov po ukončení realizácie stavebných prác a technického vybavenia prevádzky na otvorenie obchodnej činnosti.
4. Nájomný vzťah vznikne dňom nadobudnutia účinnosti Zmluvy o nájme nebytových priestorov.

Článok II.

Text Zmluvy o nájme nebytových priestorov

*****Nasleduje úplný text Zmluvy o nájme nebytových priestorov*****

ZMLUVA o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

m e d z i:

Prenajímateľom:

Názov: **Mesto Stará Ľubovňa**
Sídlo: Obchodná č. 1, 064 01, Stará Ľubovňa
Štatutárny orgán: **PhDr. Ľuboš Tomko, primátor**
IČO: 00 330 167
Bankové spojenie: VÚB Stará Ľubovňa
Číslo účtu v tvare IBAN: SK68 0200 0100 3000 1222 5602

(ďalej len "prenajímateľ")

a

Nájomcom:

Názov: **Základná umelecká škola Jána Melkoviča**
so sídlom: Okružná 9, 064 01 Stará Ľubovňa
v zastúpení: **PaedDr. Ján Sivul'ka, riaditeľ**
IČO: 35534630

(ďalej len "nájomca")

(ďalej aj „zmluvné

strany“)

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory, nachádzajúce sa v objekte na Nám. gen. Štefánika č.6 v Starej Ľubovni, zapísanom v KN na LV č. 3275 ako polyfunkčná administratívno-prevádzková budova, súp. číslo 531, postavená na parc. č. CKN 1142/1, a parc.č. 1142/11, v podielovom spoluvlastníctve Mesta Stará Ľubovňa a Slovenskej republiky v správe Ministerstva vnútra SR (ďalej len „nebytové priestory“).
2. Nájomca sa dôsledne oboznámil so stavom prenajímaných nebytových priestorov a v tomto stave ich preberá.

II. Účel nájmu

Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať za účelom zabezpečenia výchovno-vzdelávacieho procesu – tanečný odbor.

III. Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov uvedených v čl. I. Predmet zmluvy a ďalej špecifikovaných v čl. IV. Nájomné sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2025 do 30.06.2030.

IV. Nájomné

Výška nájomného sa stanovuje v súlade so **Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stará Ľubovňa** (ďalej len „Zásady“). Nájomné sa stanovuje dohodou zmluvných strán vo **výške 337,55 € mesačne** v tomto zložení:

Druh nájmu	Podlahová plocha v m ²	Cena za 1m ² v €	Mesačné nájomné
Kancelárske plochy - učebňa	213,00	1,35	287,55 €
Spoločné plochy (chodby, WC- podiel)	40,00	1,25	50,00 €
Celkom:	263,00		337,55 €

V. Úhrada ostatných služieb spojených s nájomom

- Nájomca sa zaväzuje znášať náklady súvisiace s užívaním nebytových priestorov alikvotným podielom z nameraných spotrieb vody, elektrickej energie a tepla na merači prenajímateľa podľa 2 tohto článku (ďalej aj „služby“).
- Zmluvné strany sa dohodli na výške zálohových platieb za ostatné služby, ktoré predstavujú sumu mesačne **216,45 €**, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:

a) elektrina	50,00 €
b) osvetlenie spoločných priestorov	00,00 €
c) teplo	140,00 €
d) vodné a stočné	10,53 €
e) odvoz TKO	10,00 €
f) upratovanie spoločných priestorov	2,50 €
g) podiel na zabezpečení technika PO	3,42 €
Spolu za ostatné služby mesačne	216,45 €

- Celková výška úhrady za užívanie nebytového priestoru a ostatných služieb je **554,00 € (slovom päťstopäťdesiatštyri eur) mesačne**.
- Nájomné a ostatné služby sú splatné mesačne, a to vždy do 10-tého dňa v mesiaci vo výške **554,00 €** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu:
- Pri nedodržaní termínu splatnosti nájomcom, a teda v prípade jeho omeškania môže byť prenajímateľom v zmysle § 517 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a v nadväznosti na § 3 nariadenia vlády č.

87/1995 Z. z. Nariadenie vlády Slovenskej republiky, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, účtovaný úrok z omeškania.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním nebytových priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia daného roka si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
7. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 14 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.

VI.

Technický stav nebytových priestorov

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov, prenajímateľ na základe tejto zmluvy odovzdal nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie.
2. Opravy, úpravy účelovej povahy a drobné opravy v nebytových priestoroch znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa; povinnosti nájomcu ako stavebníka vyplývajúce najmä zo zákona č. 50/1976 Zb. Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), tým nie sú dotknuté.
3. Prenajímateľ zabezpečuje rekonštrukciu a údržbu objektu, revízie elektroinštalácie a údržbu prípojok inžinierskych sietí, pokiaľ závalu nespôsobil sám nájomca.
4. Náklady spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní /ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“, ako najmä maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku /opravy a výmeny zámok a nátery/. Rozpis prác a služieb považovaných za obvyklé udržiavacie náklady spojené s užívaním nebytových priestorov tvorí prílohu k tejto zmluve (Príloha č. 1).
5. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

VII.

Poistenie

1. Prenajímateľ má poistenú nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom na nasledovné prípady:
 - poškodenie alebo zničenie nehnuteľnosti živelnou alebo požiarou udalosťou
 - poškodenie alebo zničenie veci vodou z vodovodných zariadení.
2. Poistenie majetku vo vlastníctve nájomcu, ako aj poistenie nebytových priestorov nad rozsah uvedený v bode 1. tohto článku zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný okrem nákladov uvedených v čl. VI. ods. 4. znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prevzatých nebytových priestorov, t. j. náklady potrebné na výmenu elektro-materiálu, drobné poruchy na vodovodných inštaláciách, maľby, výmenu podlahových krytín a pod.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať. Zároveň je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv ako aj iných nevyhnutných úkonov smerujúcich k odstráneniu poruchy. V prípade nedodržania povinností uvedených v predchádzajúcej vete nájomca zodpovedá za akúkoľvek škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti prenajímateľovi vznikne.

4. Nájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z všeobecne záväzných predpisov súvisiace s činnosťou, ktorú bude prevádzkovať v prenajatých nebytových priestoroch, nájomca sa tiež zaväzuje:
 - podľa platných požiarnych predpisov vybaviť nebytové priestory hasiacimi prístrojmi
5. Nájomca je zodpovedný za škodu spôsobenú prípadným požiarom, ktorý vznikne v nebytových priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho pracovníkov, či osôb ktorým umožnil vstup do nebytových priestorov.
6. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
7. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má po dohode s prenajímateľom nárok na pomernú zľavu z nájomného.
8. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory /schody, schodištia, sociálne priestory, výťah a pod./ v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval oprávnenia ostatných subjektov.
9. Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania prevádzky na nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory iným, ako medzi zmluvnými stranami dohodnutým spôsobom. Reklamné plochy nájomcu budú riešené osobitnou písomnou zmluvou.
10. Nájomca má právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
11. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.
12. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok podľa tejto zmluvy, príp. za účelom vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar,...) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnuté opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.
13. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
14. Nájomca vyhlasuje, že po ukončení doby nájmu si nebude nárokovat náhradu výdavkov ním vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu.
15. Nájomné podľa čl. IV. sa môže upraviť medziročne o mieru inflácie oznámenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, meranej indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci rok, a to písomným oznámením prenajímateľa.

IX. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah je možné ukončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, pričom výpovedná doba je 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením od zmluvy oprávnenej strany v prípade, že porušujúca strana poruší závažným spôsobom podstatné ustanovenia tejto zmluvy. Účinky odstúpenia nastanú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy,
 - d) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.
2. Pri oneskorení úhrady nájomného a služieb (faktúry) v období troch po sebe nasledujúcich mesiacoch na ktorú prenajímateľ písomne upozornil nájomcu bude považované za hrubé porušenie podmienok zmluvy.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

X.
Záverečné ustanovenie

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody obidvoch zmluvných strán.
2. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
3. Zmluva je platná dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia povinnou osobou v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a dve vyhotovenia obdrží nájomca.
5. V náležitostiach tejto zmluvy výslovne neupravených platia primerane ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že prenajímateľ ako povinná osoba v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov podlieha povinnosti zverejňovania faktúr a objednávok a berie na vedomie právne účinky vyplývajúce z povinného zverejňovania zmlúv podľa § 47a Občianskeho zákonníka. Podpísaním zmluvy vyjadrujú svoj súhlas so zverejnením svojich identifikačných údajov uvedených v zmluve alebo inom doklade, ktorý sa povinne zverejňuje.
7. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky, budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v tejto zmluve. V prípade zmeny adresy pre doručovanie sú zmluvné strany povinné sa o tejto skutočnosti bezodkladne vzájomne informovať. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať. Za deň doručenia písomnosti, ktorá sa vrátila odosielateľovi ako neprevzatá, sa bude považovať deň jej vrátenia späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
8. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, na znak toho, že obsahuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu i vlastnoručne podpísaná.

V Starej Ľubovni, dňa 24.03.2025

Starej Ľubovni, dňa 24.03.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

podpísané

podpísané

Mesto Stará Ľubovňa
PhDr. Ľuboš Tomko
primátor mesta

Základná umelecká škola Jána Melkoviča
PaedDr. Ján Sivul'ka
riaditeľ školy

Príloha č. 1:

Rozpis prác a služieb považovaných za drobné opravy, ktoré si zabezpečuje nájomca počas zmluvného vzťahu v nebytových priestoroch sám na vlastné náklady:

A/ Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, záchodovej nádrže, zrkadla,
2. oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. výmena tesnenia,
7. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
8. oprava schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
9. čistenie zanesených odpadových rúr len do kanalizačného stúpadla,
10. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovkej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
11. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
12. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,

B/ Elektrické zariadenie:

- oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok,
- oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí,

C/ Kovanie a zámky:

- oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, medzidverových spojov, ventilácií, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov,

D/ Okná a dvere:

- tmelenie okien,
- menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- zasklievanie jednotlivých okien,
- menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov,

E/ Podlahy:

- oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
- upevnenie, výmena prahu,
- upevnenie, náhrada podlahových líšt,

F/ Spoločné priestory:

- zabezpečuje prenajímateľ v horeuvedenom rozsahu na vlastné náklady.

Článok III.

Doba trvania zmluvného vzťahu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od nadobudnutia jej účinnosti až do úspešnej realizácie predmetu tejto Zmluvy, t. j. do podpísania Zmluvy o nájme nebytových priestorov v zmysle článku I. bod 3.
2. Zmluvný vzťah založený touto Zmluvou môže byť zmluvnými stranami okrem spôsobu uvedenom v bode 1. tohto článku ukončený aj vzájomnou dohodou. Zmluvné strany však pri takejto forme skončenia zmluvného vzťahu budú dbať o to, aby ktorejkoľvek zmluvnej strane nevznikla ujma.

Článok IV.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán výslovne neupravené v tejto Zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len po vzájomnej dohode obidvoch zmluvných strán formou očíslovaných písomných dodatkov.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. Účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia povinnou osobou.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, na znak čoho ju podpisujú.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že predmetnú Zmluvu podpísali slobodne a vážne a ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží budúci prenajímateľ a dve vyhotovenia obdrží budúci nájomca.

V Starej Ľubovni, dňa 24.03.2025

V Starej Ľubovni, dňa 24.03.2025

Budúci prenajímateľ:

Budúci nájomca:

podpísané

podpísané

Mesto Stará Ľubovňa
PhDr. Ľuboš Tomko
primátor mesta

Základná umelecká škola Jána Melkoviča
PaedDr. Ján Sivul'ka
riaditeľ školy