

Zmluva o uzatvorení budúcej nájomnej zmluvy

uzatvorená podľa ust. § 50 a násl. Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi zmluvnými stranami:

1.1 Budúci prenajímateľ:

Obec Košarovce
Košarovce 172
094 06 Košarovce
IČO: 00332496
Zastúpený: Petrom Čokotom, *starostom obce*
e-mail: obeckosarovce@gmail.com

Bankové spojenie: Prima banka , a.s.
IBAN: SK56 5600 0000 0089 0069 9001

(ďalej len „Budúci prenajímateľ“)

1.2 Budúci nájomca:

ARTIKA Art, o. z.
Michalská 626/12
060 01 Kežmarok
IČO : 423 84 303
zastúpená: Ing. Radoslavou Tutkovou, *predsedníčkou združenia*

Bankové spojenie: VÚB
IBAN:

(ďalej len „Budúci nájomca“)

(Budúci prenajímateľ a Budúci nájomca spoločne aj „Zmluvné strany“)
(ďalej len „Zmluva“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

- 1.1 Budúci prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy **Základnej školy s Materskou školou**, nachádzajúcej sa v okrese Humenné, obec Košarovce, k. ú. Košarovce, parcelné číslo 245/1, parcely registra „C“, s. č. 16 zapísanej na LV 333 vedenom Okresným úradom Humenné, katastrálny odbor, v k.ú. Košarovce. ako budova ZŠ (ďalej len „**Budova**“).
- 1.2 Budúci nájomca má záujem o dočasné odplatné využívanie priestorov v Budove špecifikovaných v článku II Zmluvy a za týmto účelom uzatvárajú Zmluvné strany túto Zmluvu nasledovného znenia.

Článok II. Predmet Zmluvy

- 2.1 Predmetom tejto Zmluvy je dohoda Budúceho prenajímateľa a Budúceho nájomcu o podstatných náležitostiach budúcej Zmluvy o nájme nasledovných častí v Budove: (ďalej len „Budúca nájomná zmluva“):
- a) trieda,
(ďalej len „**Predmet nájmu**“), ktorého umiestnenie je znázornené v grafickom nákrese tvoriacom prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
- 2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu môže byť rozšírený o akýkoľvek počet tried, ktorý oznámi Budúci nájomca Budúcemu prenajímateľovi najneskôr do 31.08.2026, a ktorý bude závisieť od počtu prihlásených žiakov na výučbu k Budúcemu nájomcovi. Budúci prenajímateľ je povinný akceptovať rozšírenie Predmetu nájmu v súlade s oznámením Budúceho nájomcu, pokiaľ kapacitne priestory v Budove existujú.
- 2.3 Budúci prenajímateľ sa zaväzuje prenechať do užívania Predmet nájmu na dohodnutý účel, ktorým sú: potreby administratívnych prác sídla a vyučovanie základnej umeleckej školy v poobedňajších hodinách a s tým súvisiace administratívne činnosti.

Článok III Uzavretie budúcej nájomnej zmluvy

- 3.1 Zmluvné strany sa za účelom uvedeným v čl. II. bode 2.2 Zmluvy zaväzujú, že uzatvoria Budúcu nájomnú zmluvu najneskôr do **30.06.2026**, predmetom ktorej bude záväzok Budúceho prenajímateľa dočasne prenechať do užívania Budúcemu nájomcovi Predmet nájmu a záväzok Budúceho nájomcu uhrádzať Budúcemu prenajímateľovi odplatu – nájomné za užívanie Predmetu nájmu. Za týmto účelom je Budúci nájomca oprávnený písomne vyzvať Budúceho prenajímateľa na uzatvorenie Budúcej nájomnej zmluvy najskôr od **30.05.2026**. Zmluvné strany sa dohodli, že výzvu na uzatvorenie Budúcej nájomnej zmluvy zašle Budúci nájomca Budúcemu prenajímateľovi elektronicky, na mailovú adresu Budúceho prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Budúci nájomca k výzve pripojí návrh Budúcej nájomnej zmluvy, ktorej znenie bude v súlade so Zmluvou, pričom Budúci prenajímateľ súhlasí aby bol Predmet nájmu rozšírený o potrebný počet tried ako určí Budúci nájomca v nadväznosti na počet detí, ktorým bude v Predmete nájmu poskytovať Budúci nájomca výučbu.
- 3.2 Budúci prenajímateľ je povinný v lehote najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy podľa ods. 3.1 tohto článku Zmluvy doručiť na adresu Budúceho nájomcu 2 originálne rovnopisy Budúcej nájomnej zmluvy opatrené podpisom Budúceho prenajímateľa. Budúci nájomca sa zaväzuje jeden originálny rovnopis uzatvorenej Budúcej nájomnej zmluvy doručiť Budúcemu prenajímateľovi do 7 pracovných dní po doručení podpísanej Budúcej nájomnej zmluvy zo strany Budúceho prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že ak niektorá zo Zmluvných strán poruší povinnosť uzatvoriť Budúcu nájomnú zmluvu podľa tejto Zmluvy, je druhá Zmluvná strana oprávnená uplatniť si voči Zmluvnej strane porušujúcej povinnosť zmluvnú pokutu vo výške 100 eur. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Zmluvnej strany na náhradu škody. Právo na zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy bude Zmluvná strana realizovať formou vystavenia faktúry so splatnosťou 14 kalendárnych dní od jej doručenia druhej Zmluvnej strane.
- 3.3 Ak nedôjde k uzatvoreniu Budúcej nájomnej zmluvy z dôvodu na strane Budúceho prenajímateľa, má Budúci nájomca právo písomne odstúpiť od tejto Zmluvy. Odstúpením od Zmluvy Zmluva zaniká dňom doručenia odstúpenia Budúcemu prenajímateľovi. Tým nie je dotknutý nárok Budúceho nájomcu na zmluvnú pokutu podľa ods. 3.4 tohto článku Zmluvy.

Článok IV Trvanie Zmluvy

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Budúca nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú do 31.08.2030.
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení doby trvania nájmu bude mať Budúci nájomca prednostné právo na opätovné uzatvorenie Budúcej nájomnej zmluvy na dobu **5 rokov**. Budúci nájomca je povinný svoje prednostné právo podľa prvej vety uplatniť najneskôr 6 mesiacov pred skončením nájmu, a to písomnou žiadosťou, formou doporučenej zásielky na adresu Budúceho prenajímateľa uvedenú v záhlaví Budúcej nájomnej zmluvy, pričom Budúca nájomná zmluva musí byť uzatvorená najneskôr do 2 mesiacov pred skončením pôvodného nájomného vzťahu. Ak Budúci nájomca nepožiadá o prednostný nájom v dohodnutej lehote, alebo nedôjde k uzatvoreniu novej nájomnej zmluvy do 2 mesiacov pred skončením pôvodného nájomného vzťahu, je Budúci prenajímateľ oprávnený poskytnúť predmet nájmu do užívania inej osobe.
- 4.3 Túto zmluvu je možné predčasne ukončiť:
- a) na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán,
 - b) výpoveďou,
 - c) odstúpením.
- 4.4 Prenajímateľ a nájomca môžu vypovedať zmluvu na základe dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 4.5 Budúci nájomca má právo odstúpiť od Budúcej nájomnej zmluvy v prípade, ak Budúci prenajímateľ neposkytne Predmet nájmu v dohodnutom rozsahu a čase, alebo ak neodstráni vady brániace riadnemu užívaniu Predmetu nájmu do 15 dní od písomnej výzvy Budúceho nájomcu.

Článok V Nájomné

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli na hodinovej sume za užívanie každej časti Predmetu nájmu špecifikovanej v odseku 2.1 tohto článku Zmluvy pod písm. a) až c) - nájomnom vo výške **50,- Eur za skupinu** (za rok), v čom sú zahrnuté náklady za všetky služby poskytnuté v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu, ktorými sa v zmysle tejto Zmluvy rozumejú najmä: poplatok za kúrenie, za spotrebu elektriny, spotrebu teplej a studenej vody, náklady za odvoz a likvidáciu domového odpadu, náklady na upratovanie, režijné náklady a odpisy Celkové nájomné za užívanie Predmetu nájmu (tzn. všetkých jeho častí) počas jedného kalendárneho mesiaca bude Budúci nájomca uhrádzať polročne pozadu na účet Budúceho v jednorazovo v mesiaci február, a to na základe faktúry vystavenej Budúcim prenajímateľom. Faktúra sa považuje za uhradenú dňom pripísania jej plnej sumy na účet Budúceho prenajímateľa. Nájomné je konečné a Budúci prenajímateľ ho nemá právo jednostranne meniť.
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že ostatné zmluvné podmienky budú špecifikované priamo v Budúcej nájomnej zmluve.

Článok VI Osobitné ustanovenia

- 6.1 Ak ďalej v Zmluve nie je uvedené inak, všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „**Podanie**“) budú medzi Zmluvnými stranami zabezpečované doporučenou poštou alebo osobne alebo e-mailom. Ak bolo Podanie zasielané poštou, považuje sa za doručené

dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo Podanie zasielané e-mailom a elektronický systém je nastavený tak, že od Prijímateľa odoslaním e-mailu Poskytovateľ obdrží „Potvrdenie o prečítaní“, Podanie sa považuje za doručené obdržaním „Potvrdenia o prečítaní“ odosielateľom. Podanie odoslané e-mailom sa považuje za doručené aj v prípade, ak prijímateľ na tento e-mail odpovie druhým e-mailom. V prípade, ak odosielateľ „Potvrdenie o prečítaní“ alebo odpoveď na e-mail neobdrží do 3 pracovných dní, príslušná Zmluvná strana je povinná Podanie zaslať prostredníctvom doporučeného doručovania zásielok alebo osobne druhej Zmluvnej strane. Právne úkony smerujúce k ukončeniu Zmluvy (napr. odstúpenie od Zmluvy) musia byť zasielané výlučne písomne doporučenou poštou. Každá Zmluvná strana je povinná čo možno najskôr oznámiť druhej Zmluvnej strane zmenu sídla alebo korešpondenčnej adresy na doručovanie.

6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že si vzájomne poskytnú všetku potrebnú súčinnosť a vykonajú všetky potrebné úkony potrebné na to, aby mohla byť uzatvorená Budúca nájomná zmluva podľa tejto Zmluvy.

6.3 Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti zo Zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov Zmluvných strán.

6.4 Budúci nájomca sa v Budúcej nájomnej zmluve zaväzuje dodržiavať nasledovné pokyny:

- a) využívať prenajaté priestory len v rozsahu a na účel, ktorý bude stanovený v Budúcej nájomnej zmluve,
- b) Budúci nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Budúceho prenajímateľa,
- c) Budúci nájomca je povinný informovať Budúceho prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť Budúcej nájomnej zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom, čo sa o takých skutočnostiach dozvedel,
- d) v čase konania vyučovania u Budúceho nájomcu v popoludňajších hodinách bude dozor nad žiakmi Budúceho nájomcu plne zabezpečovať jeho pedagogický zbor,
- e) v celom objekte a okolí Budovy platí Z Á K A Z F A J Č I Ť a užívať alkoholické nápoje, k dodržiavaniu čoho sa Budúci nájomca zaväzuje,
- f) Budúci nájomca si zabezpečí všetky učebné pomôcky vyhovujúce predpisom a štandardom,
- g) Budúci nájomca zodpovedá za škody, ktoré vznikli v Predmet nájmu počas jeho užívania Budúcim nájomcom preukázateľne z jeho činnosti. Buď ich odstráni sám, na vlastné náklady, alebo uhradí ich odstránenie Budúcemu prenajímateľovi v plnej výške. Budúci prenajímateľ nenesie zodpovednosť za vzniknuté úrazy žiakov Budúceho nájomcu, taktiež ani za straty osobných vecí. Budúci nájomca zodpovedá len za škody preukázateľne spôsobené jeho konaním alebo osobami, za ktoré zodpovedá, a nie za škody spôsobené bežným opotrebením alebo poruchami Budovy alebo Predmetu nájmu.

6.5 Budúci prenajímateľ sa v Budúcej nájomnej zmluve zaväzuje odovzdať Budúcemu nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na účely nájmu - užívania, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy.

6.6 Budúci prenajímateľ v Budúcej nájomnej zmluve zaväzuje niest zodpovednosť za škody spôsobené stavom Predmetu nájmu a Budovy alebo zariadení, ktoré je povinný udržiavať.

6.7 Budúci prenajímateľ sa v Budúcej nájomnej zmluve zaviazuje, že počas celej doby trvania nájmu bude Predmet nájmu ako aj Budova v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania. V prípade vzniku väd alebo havarijného stavu je povinný ich odstrániť bez zbytočného odkladu, inak má Budúci nájomca právo zníženie nájomného vo výške 100% za každý deň omeškania Budúceho prenajímateľa odstrániť závady na Predmete nájmu alebo na Budove (ak tieto závady bránia riadnemu užívaniu Predmetu nájmu) ako aj nárok na odstúpenie od Budúcej nájomnej zmluvy.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Táto Zmluva bola uzatvorená v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Podmienky uzatvorenia tejto Zmluvy boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Košarovciach č. 2/3-2026 zo dňa 11.03.2026 ktorého výpis tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy.
- 7.2 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán a účinnosť v deň nasledujúci po dni, v ktorom bude Zmluva zverejnená v súlade s § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka.
- 7.3 Táto Zmluva a vzťahy z nej vzniknuté sa spravujú slovenským právnym poriadkom, najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 7.4 Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba na základe dohody Zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny alebo doplnky musia mať písomnú formu.
- 7.5 Táto Zmluva sa vyhotovuje v 3 vyhotoveniach, pričom jedno vyhotovenie obdrží Budúci nájomca, jedno Budúci prenajímateľ .
- 7.6 Zmluvné strany prehlasujú, že tento právny úkon je urobený v predpísanej forme, Zmluva bola spísaná podľa ich skutočnej vôle a na základe pravdivých údajov. Zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany tejto zmluvy súčasne prehlasujú, že táto Zmluva nebola uzatvorená v tiesni, ani za iných nápadne nevýhodných podmienok, že je pre nich vzájomne výhodná a že pri podpisovaní tejto Zmluvy nebol na nich vyvíjaný nátlak v žiadnej forme.

Príloha:

- Grafické znázornenie Predmetu nájmu
- Uznesenie obecného zastupiteľstva v Košarovciach č. 2/3-2026

V Košarovciach, dňa 12.03.2026

.....
Budúci prenajímateľ
starosta obce

.....
Budúci nájomca
Ing. Radoslava Tutková
predsedníčka združenia ARTIKA Art