

Zmluva o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov

Uzatvorená podľa § 50a a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Budúci prenajímateľ:

Obec Spišský Hrušov

Sídlo: Spišský Hrušov č.216, 053 63
Zastúpená starostom obce Elena Franková
IČO: 00329606
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko
č. ú: 3400912002/5600

a

Budúci nájomca:

HONESTI, s.r.o.

Sídlo: Fraňa Kráľa 2, 052 01 Spišská Nová Ves
Zastúpená konateľkou RNDr. Monikou Trechovou, MPH
IČO: 47 066 202
DIČ: 2023728443
Bankové spojenie: UniCreditBank, a.s. Spišská Nová Ves
č. u.: 1204579004/1111
Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Košice I v oddieli Sro, vložka číslo 31945/V

I.

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je dohoda budúceho prenajímateľa s budúcim nájomcom nebytových priestorov o podmienkach budúceho nájmu nebytových priestorov a o uzatvorení budúcej nájomnej zmluvy podľa zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

II.

Predmet a účel nájmu

1. Budúci prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súp.č.211 v Spišskom Hrušove, zapísanej v Liste vlastníctva. č. 1, parcela č. 14, katastrálne územie Spišský Hrušov, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
2. Predmetom budúceho nájmu sú nebytové priestory o výmere 45,5 m².
3. Budúci prenajímateľ prenájme budúcemu nájomcovi predmet nájmu za účelom prevádzkovania ambulancie v odbore vnútorné lekárstvo za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Budúci prenajímateľ bude budúcemu nájomcovi poskytovať aj služby spojené s nájmom, v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.

III.

Nájomné a cena za služby spojené s nájmom

1. Budúci nájomca bude budúcemu prenajímateľovi uhrádzať nájomné v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške **24,26 EUR**/mesiac.
2. Budúce nájomné bude prenajímateľovi uhrádzané mesačne vopred, najneskôr do 15-tého dňa príslušného obdobia na účet prenajímateľa.
3. Za dodané služby spojené s nájmom bude budúci nájomca uhrádzať budúcemu prenajímateľovi mesačné zálohové platby podľa rozpisu:

a) elektrina – osvetlenie spoločných priestorov	14,18 EUR
b) vodné a stočné	1,86 EUR
c) plyn	86,34 EUR
d) odvoz komunálneho odpadu	3,60 EUR
Spolu:	105,98 EUR
4. Budúci prenajímateľ vykoná raz ročne vyúčtovanie zálohových platieb za energie do 30 dní od obdržania vyúčtovania od dodávateľov týchto energií.
5. Budúci prenajímateľ bude oprávnený upraviť primerane výšku nájomného a cenu za služby spojené s nájmom, vrátane dodaných energií, v prípade zmien všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ceny nájmu nebytových priestorov, ako aj v prípade preukázateľného zvýšenia cien energií, vodného, stočného a ostatných služieb poskytovaných budúcemu nájomcovi spolu s nájmom.

IV.

Podmienky uzatvorenia budúcej nájomnej zmluvy

1. Zmluvné strany uzatvoria budúcu nájomnú zmluvu odo dňa účinnosti Rozhodnutia Košického samosprávneho kraja o povolení poskytovania zdravotnej starostlivosti v zdravotníckom zariadení HONESTI, s.r.o. v ambulancii s odborným zameraním všeobecné lekárstvo, s miestom výkonu Spišský Hrušov č. 211.
2. Všetky plnenia vyplývajúce z nájmu nebytových priestorov nastanú dňom uzatvorenia budúcej nájomnej zmluvy.
3. Budúca nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu neurčitú.

V.

Práva a povinnosti budúceho prenajímateľa

1. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať budúcemu nájomcovi predmet nájmu spôsobilý na dohodnutý účel, v tomto stave ho počas platnosti zmluvy na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. Budúci prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu budúceho nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, za účelom kontroly technického stavu a za účelom vykonávania oprav a údržby. Vo výnimočných prípadoch je budúci prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez prítomnosti budúceho nájomcu, za účelom vykonania nevyhnutných opatrení na zamedzenie vzniku škody a následne písomne informovať budúceho nájomcu o tejto skutočnosti.
3. Budúci prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady poistenie nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

IV.

Práva a povinnosti budúceho nájomcu

1. Budúci nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, v súlade s dohodnutým účelom tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu a dodržiavať všeobecne záväzné protipožiarne predpisy,

- bezpečnostné predpisy, hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim budov budúceho prenajímateľa.
- Na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, je budúci nájomca povinný zabezpečiť v prenajatých priestoroch úlohu ochrany pred požiarmi podľa ustanovení citovaného zákona.
 - Budúci nájomca je povinný oznámiť budúcemu prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu oprav, ktoré je budúci prenajímateľ povinný zabezpečiť, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti budúcim nájomcom. Budúci nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu potrebnom na vykonanie oprav predmetu nájmu, ktoré je povinný vykonať budúci prenajímateľ.
 - 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:
 - drobnými opravami súvisiacimi s udržiavaním nehnuteľnosti je výmena drobných súčiastok a predmetov zariadenia alebo vybavenia do hodnoty max. 100,0 EUR za jeden kus
 - bežnou údržbou sú náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, napr.: maľovanie, drobné opravy nábytku, interierového vybavenia a technického zariadenia
 - Budúci nájomca je 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 nie je oprávnený ponechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
 - Budúci nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť si svoj majetok vnesený do predmetu nájmu.
 - Budúci nájomca sa zaväzuje predmet nájmu po skončení nájmu bezodkladne odovzdať budúcemu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvykle opotrebovania, pokiaľ sa s budúcim prenajímateľom nedohodne inak.

VII. Záverečné ustanovenia

- Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ustanoveniami príslušných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
- Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili porušením svojich povinností vyplývajúcich zo zmluvy.
- Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy musia byť v písomnej podobe a podpísané obidvoma zmluvnými stranami
- Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch z ktorých dva obdrží budúci prenajímateľ a dva budúci nájomca.
- Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení.
- Zmluvné strany spoločne prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že ju uzatvárajú slobodne, vážne a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Spišskej Novej Vsi, dňa 10. 7. 2013

Tuchov

budúci nájomca
HONESTI, s.r.o.
Zastúpená konateľkou spoločnosti
RNDr. Monikou Trechovou, MPH

HONESTI s.r.o.
Fraňa Kráľa 2
052 01 Spišská Nová Ves
IČO: 47 066 202 DIČ: 2023728443



Franková

budúci prenajímateľ
Obec Spišský Hrušov
zastúpená starostom obce
Elena Franková