

**Zmluva o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa ustanovenia § 50a a nasl. Občianskeho zákonníka
(zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov)**

Budúci prenajímateľ:	Obec Rohožník
	Školské námestie 406/1, 906 38 Rohožník
IČO:	00 309 923
DIČ:	2021086848
Zastúpená:	Mgr. Peter Švaral – starosta obce
IBAN	SK39 5600 0000 0032 0820 6001

a

Budúci nájomca:	ALBA femina s.r.o.
	Eduarda Wenzla 10449/4,6, 813 03 Bratislava
IČO:	57 743 734
Zastúpená:	MUDr. Alexander Bányácsky, konateľ spoločnosti

sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“)

Článok I.

1. Budúci prenajímateľ je výlučným vlastníkom časti budovy Zdravotného strediska (ďalej len ZS) v Rohožníku na Obchodná ul. č. 564/8, par. č. 3039/14, kde sa nachádzajú nebytové priestory určené na gynekologickú ambulanciu o celkovej podlahovej ploche **88 m²**, pričom vlastníctvo k uvedenej nehnuteľnosti je evidované katastrálnym odborom Okresného úradu Malacky na LV č. 710. (ďalej len „nebytové priestory“)
2. Budúci nájomca prenajaté priestory bude užívať pre účely prevádzky gynekologickej ambulancie a bude poskytovať zdravotné služby v zmysle platných právnych predpisov.

Článok II.

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok oboch zmluvných strán uzavrieť zmluvu o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov za účelom prípravy gynekologickej ambulancie.
2. Predmetom budúcej zmluvy o nájme nebytových priestorov bude nájom nebytových priestorov pre poskytovanie zdravotnej starostlivosti, ktorý vznikne dňom získania príslušných povolení pre poskytovanie zdravotnej starostlivosti budúcim nájomcom v nebytových priestoroch.
3. Budúci prenajímateľ poskytuje budúcemu nájomcovi súhlas na realizáciu všetkých potrebných krokov pre získanie oprávnenia vykonávať v predmetných nebytových priestoroch zdravotnícku činnosť v zmysle článku I.
4. Podmienkou pre platné uzavretie predmetnej Zmluvy o nájme nebytových priestorov je jej schválenie Obecným zastupiteľstvom obce Rohožník v zmysle príslušných právnych predpisov.

Článok III.

Budúci prenajímateľ a budúci nájomca sa dohodli, že obsah budúcej zmluvy o nájme nebytových priestorov bude nasledovný:

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. v znení
neskorších predpisov

uzavretá medzi:

Prenajímateľ:	Obec Rohožník
	Školské námestie 406/1, 906 38 Rohožník
IČO:	00 309 923
DIČ:	2021086848
Zastúpená:	Mgr. Peter Švaral – starosta obce
IBAN	SK39 5600 0000 0032 0820 6001

a

Nájomca:	ALBA femina s.r.o.
	Eduarda Wenzla 10449/4,6, 813 03 Bratislava
IČO:	57 743 734
Zastúpená:	MUDr. Alexander Bányácsky, konateľ spoločnosti

Čl. I
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je časť budovy Zdravotného strediska (ďalej len ZS) v Rohožníku na Obchodná ul. č. 564/8, par. č. 3039/14, kde sa nachádzajú nebytové priestory určené na gynekologickú ambulanciu o celkovej podlahovej ploche **88 m²**, pričom vlastníctvo k uvedenej nehnuteľnosti je evidované katastrálnym odborom Okresného úradu Malacky na LV č. 710
2. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva do užívania uvedené priestory za účelom za účelom zriadenia gynekologickej ambulancie.

Čl. III.
Doba platnosti a zánik

1. Nebytové priestory sa prenajímajú **od 01.06.2025 na dobu neurčitú**.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť len dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne podľa § 10 zák. č. 116/1991 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Výpovedná doba je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak, a začína plynúť v prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Pri výpovedi danej z dôvodov uvedených v ods. 4 a v ods. 5 je výpovedná lehota 1 mesiac.
4. Zmluvu môže prenajímateľ vypovedať i z dôvodu opakovaného porušovania všeobecných záväzných nariadení obce týkajúcich sa podnikateľskej činnosti, v takomto prípade je výpovedná doba 1 mesiac.
5. V prípade že nájomca nehradí prenajímateľovi nájomné za dobu dlhšiu ako 1 mesiac bez dohody s prenajímateľom, je prenajímateľ touto zmluvou oprávnený skrátiť výpovednú lehotu na 1 mesiac.
6. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať vypratané priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal, prípadne v stave zodpovedajúcom technickým úpravám vykonaných so súhlasom prenajímateľa.

Čl. IV.
Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje platiť riadne a včas nájomné vo výške určenej príslušným znaleckým posudkom. Nájomca sa zaväzuje platiť zálohu na úhradu za služby spojené v súvislosti s užívaním nebytových priestorov (elektrina, plyn, vodné a stočné,) vo výške 100,-€/mesiac. Táto bude zúčtovaná na základe zúčtovacích faktúr vystavených poskytovateľmi tejto služby po skončení príslušného účtovného obdobia. Nájomca je povinný uhrádzať náklady na

odpad v zmysle príslušného všeobecne záväzného nariadenia obce Rohožník.

2. Nájomca je povinný úhradu podľa odseku 1 vykonať mesačne vždy do 10. dňa prvého kalendárneho mesiaca príslušného štvrťroka pokázaním na účet vedený v Prima Banke a.s. pobočka Malacky č. ú. 3208206001/5600 alebo uhradením v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Rohožníku
3. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po dni splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 1,-euro za každý čo i len začatý mesiac omeškania.
4. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať skutočné náklady spojené s užívaním predmetného nebytového priestoru najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku. V prípade zisteného preplatku vráti tento prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
5. V prípade zistenia nedoplatku uhradí tento nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V opačnom prípade bude prenajímateľ postupovať v zmysle príslušných ustanovení článku III. tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ je oprávnený raz za dva roky valorizovať výšku nájomného tak aby zohľadňovala výšku inflácie za príslušné obdobie.

Čl. V.

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaného priestoru a že jeho stav zodpovedá technickej správe o stave objektu a nebytový priestor je spôsobilý na predmet podnikania.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Nájomca je oprávnený vykonať potrebné úpravy prenajímaného priestoru, prípadné stavebné úpravy podliehajúce povoľovacej alebo ohlasovacej povinnosti podľa stavebného zákona je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať drobné opravy nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých priestoroch vznikla v súvislosti s jeho vlastnou činnosťou.
5. Poistenie budovy zabezpečí prenajímateľ a so zmluvou oboznámi nájomcu. Nájomca môže svoj hnutel'ný majetok ako i hnutel'ný majetok prenajatý poistiť na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu a zničenie.
6. Nájomca je oprávnený ponechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.
7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne opatrenia a zodpovedá za dodržiavanie zákonov a ostatných právnych predpisov, hlavne na úseku podnikania, životného prostredia, hygieny.
8. Protipožiarne zabezpečenie prenajatých priestorov v rámci platných právnych predpisov zabezpečuje na vlastné náklady nájomca.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán písomnou formou.
2. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana po jej súhlase a podpísaní obdrží po jednom vyhotovení.
4. Účastníci zmlúvy vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, rozumejú jej obsahu a podpisujú ju slobodne, vážne, bez nátlaku, a sú si vedomí jej právnych dôsledkov a na znak toho ju vlastnoručne podpisujú

V Rohožníku dňa

prenajímateľ

nájomca

Článok IV.
Záverečné ustanovenia

5. Akékoľvek doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán písomnou formou.
6. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov.
7. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana po jej súhlase a podpísaní obdrží po jednom vyhotovení.
8. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, rozumejú jej obsahu a podpisujú ju slobodne, vážne, bez nátlaku, a sú si vedomí jej právnych dôsledkov a na znak toho ju vlastnoručne podpisujú

V Rohožní

