

= *F. Dvorník - Trnava* =

Vl. 27/2011

ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ NÁJOMNEJ ZMLUVY

uzavretá v zmysle § 289 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení

Budúci prenajímateľ:

Obchodné meno	:	Obec Rovinka
Sídlo	:	Rovinka 350, 900 41 Rovinka
IČO	:	00 305 057
IČ DPH	:	SK2020362036
Bankové spojenie	:	Dexia banka, a.s.
Číslo účtu	:	18024004001/5600
Zastúpený	:	JUDr. Milan Bombala - starosta obce

(ďalej ako „Budúci prenajímateľ“)

a

Budúci nájomca:

Obchodné meno	:	OBYN, s.r.o.
Sídlo	:	Vážska 16, 821 07 Bratislava
IČO	:	36 366 161
Zastúpený	:	MUDr. Marek Dráb
Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava, odd.: Sro, vložka č.: 40911/B		

(ďalej ako „Budúci nájomca“)

(Budúci prenajímateľ a Budúci nájomca ďalej tiež spoločne ako „zmluvné strany“)

Preambula

Budúci prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - budovy zdravotného strediska súp. č. 209 postavenej na parc. č. 823, zapísaných na LV č. 357, k.ú. Rovinka, vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa katastra Senec (ďalej ako „Zdravotné stredisko“).

Budúci nájomca poskytuje zdravotnícku starostlivosť.

Budúci nájomca má záujem prenajať si v Zdravotnom stredisku nebytový priestor za účelom poskytovania zdravotníckej starostlivosti, na základe čoho zaslal Budúcemu prenajímateľovi písomnú žiadosť o prenájom nebytových priestorov v Zdravotnom stredisku.

Obecné zastupiteľstvo Budúceho prenajímateľa prerokovalo žiadosť Budúceho nájomcu na obecnom zastupiteľstve konanom dňa 25.05.2011 a poverilo starostu obce Rovinka vo veci samostatne konať.

Nakoľko Budúci nájomca má záujem poskytovať zdravotnícku starostlivosť v Zdravotnom stredisku a Budúci prenajímateľ má záujem zabezpečiť pre občanov obce Rovinka, aby v Zdravotnom stredisku bola poskytovaná zdravotnícka starostlivosť,

zmluvné strany sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o uzavretí budúcej nájomnej zmluvy (ďalej ako „Zmluva“) s nasledovným obsahom:

Čl. I Predmet zmluvy

1. Predmetom Zmluvy je:

- a) oprávnenie Budúceho prenajímateľa písomne vyzvať Budúceho nájomcu, za podmienok stanovených v príslušných ustanoveniach tejto Zmluvy, na uzavretie budúcej nájomnej zmluvy, ktorej obsah je definovaný v čl. II tejto Zmluvy, predmetom ktorej bude záväzok Budúceho nájomcu prenajať si od Budúceho prenajímateľa nebytové priestory v Zdravotnom stredisku za účelom poskytovania zdravotníckej starostlivosti (ďalej ako „Nájomná zmluva“);
- b) povinnosť Budúceho nájomcu pristúpiť s Budúcim prenajímateľom k uzavretiu Nájomnej zmluvy, v prípade kumulatívneho splnenia podmienok uvedených v ods. 2 tohto článku Zmluvy, na základe výzvy Budúceho prenajímateľa v zmysle ods. 3 tohto článku Zmluvy a súčasne za ostatných podmienok stanovených v príslušných ustanoveniach tejto Zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci prenajímateľ je oprávnený písomne vyzvať Budúceho nájomcu na uzavretie Nájomnej zmluvy po kumulatívnom splnení nasledujúcich podmienok:

- a) Budúci nájomca predloží Budúcemu prenajímateľovi v lehote najneskôr do 31.08.2011 rozhodnutie Bratislavského samosprávneho kraja o udelení súhlasu na zriadenie a prevádzkovanie ambulancie v Zdravotnom stredisku (ďalej ako „Rozhodnutie“);
- b) Obecné zastupiteľstvo Budúceho prenajímateľa schváli na základe predloženého Rozhodnutia zo strany budúceho nájomcu prenájom nebytových priestorov v Zdravotnom stredisku v prospech Budúceho nájomcu.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že okamihom splnenia všetkých podmienok uvedených v ods. 2 tohto článku Zmluvy je Budúci prenajímateľ oprávnený písomne vyzvať Budúceho nájomcu na uzavretie Nájomnej zmluvy a Budúci nájomca sa zaväzuje pristúpiť s Budúcim prenajímateľom k uzavretiu Nájomnej zmluvy v lehote do 5 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy zo strany Budúceho prenajímateľa. Nájomná zmluva bude medzi zmluvnými stranami uzavretá v znení, ktoré je súčasťou čl. II tejto Zmluvy, kedy v prípade, ak nie je možné niektoré náležitosti Nájomnej zmluvy presne určiť v rámci čl. II Zmluvy, tieto budú zmluvnými stranami určené najneskôr pred podpisom Nájomnej zmluvy.

Čl. II Obsah Nájomnej zmluvy

Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomná zmluva bude uzavretá v nasledovnom obsahu:

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb, o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

Obchodné meno	:	Obec Rovinka
Sídlo	:	Rovinka 350, 900 41 Rovinka
IČO	:	00 305 057
IČ DPH	:	SK2020362036
Bankové spojenie	:	Dexia banka, a.s.
Číslo účtu	:	18024004001/5600
Zastúpený	:	JUDr. Milan Bombala – starosta obce

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno	:	OBYN, s.r.o.
Sídlo	:	Vážska 16, 821 07 Bratislava
IČO	:	36 366 161
Zastúpený	:	MUDr. Marek Dráb
Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava, odd.: Sro, vložka č.: 40911/B		

(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej tiež ako „Zmluvné strany“)

Čl. I.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - zdravotného strediska, súp. č. 209 postavenej na parc. č. 823, zapísaných na LV č. 357, k.ú. Rovinka, vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa katastra Senec (ďalej ako „zdravotné stredisko“).
2. Predmetom zmluvy je záväzok Prenajímateľa, že za podmienok tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej ako „zmluva“) prenechá do dočasného užívania Nájomcovi nebytové priestory o celkovej výmere 27 m² nachádzajúce sa v zdravotnom stredisku, ktoré sú presne špecifikované v Prílohe č.1 k zmluve (ďalej ako „predmet nájmu“) a záväzok Nájomcu platiť Prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu pravidelné mesačné nájomné vo výške a za podmienok uvedených v čl. III zmluvy. Príloha č.1 je tvorená polohopisným náčrtom pôdorysu zdravotného strediska s presným vyznačením predmetu nájmu - vykreslením vnútorných rozmerov a ohraničenia, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
3. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za podmienok uvedených v tejto zmluve predmet nájmu za účelom vykonávania zdravotnej starostlivosti – zriadenie ambulancie v odbore vnútorné lekárstvo.
4. Nájomca nie je oprávnený zmeniť účel nájmu počas doby trvania zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať hospodárne, chrániť ho pred poškodením a zničením.
6. Nájomca sa zaväzuje na vlastnú zodpovednosť získať a udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia súvisiace so zriadením prevádzky Nájomcu (ďalej len „povolenia“), vyžadované v zmysle právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti Nájomcu v predmete nájmu. V prípade potreby poskytnutia súčinnosti zo strany Prenajímateľa za účelom získania alebo obnovenia povolení, sa Prenajímateľ zaväzuje takúto súčinnosť poskytnúť.
7. Nájomca a jeho klienti sú oprávnení využívať verejne prístupné priestory a sociálne zariadenia zdravotného strediska.

Čl. II.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov.

Čl. III.

Nájomné a náklady spojené s užívaním predmetu nájmu

1. V zmysle uznesenia č. 7 zo VII. zasadnutia obecného zastupiteľstva obce Rovinka konaného dňa 21.06.2006 a v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov je nájomné stanovené na sumu 33,19 EUR/m²/rok bez DPH, kedy ročné nájomné tak predstavuje sumu m² x 33,19 EUR, t.j. EUR (slovom: euro) ročne. K nájomnému bude pripočítaná príslušná zákonná sadzba DPH.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude uhrádzať nájomné v pravidelných mesačných splátkach vo výške EUR bez DPH (slovom: euro) a to na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry. Prenajímateľ vystaví faktúru vždy k poslednému dňu kalendárneho mesiaca, na ktorý sa platba mesačného nájomného vzťahuje, ktorý bude zároveň dňom dodania služby a túto zašle bezodkladne Nájomcovi. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia.

3. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a to: vodné a stočné, odvoz odpadu, odber elektrickej energie a odber plynu. Vzhľadom na skutočnosť, že predmet nájmu nemá podružný plynomer, elektromer, vodomer a nie je k nemu priradená ani samostatná nádoba na odpad, zaväzuje sa Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi pomernú časť nákladov za odber elektrickej energie, plynu, vody a odvoz odpadu podľa pomeru veľkosti podlahovej plochy predmetu nájmu k veľkosti celkovej podlahovej plochy zdravotného strediska.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu na základe faktúr vystavených Prenajímateľom, kedy faktúry budú vystavované v rôznych časových intervaloch (mesačne, štvrtročne, a pod.) a to v závislosti na podmienkach a spôsobe platieb za odber elektrickej energie, plynu, vodného a stočného, odvozu odpadu, určených jednotlivými dodávateľmi. Prenajímateľ vystaví faktúry vždy k poslednému dňu príslušného obdobia (mesiac, štvrtrok a pod.), na ktorý sa platby vzťahujú a ktorý bude dňom dodania služby a tieto bezodkladne zašle Nájomcovi. Faktúry sú splatné do 14 dní odo dňa ich vystavenia. Prenajímateľ je zároveň povinný ročne vyúčtovať zálohové platby za uvedené služby spôsobom uvedeným v tomto odseku.
5. V prípade zmeny cien nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť v tejto zmluve dohodnutú výšku ceny za náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa ods. 3 tohto článku, avšak len pomerne v rozsahu preukázateľnej zmeny ceny za tieto služby.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny právnych predpisov, alebo všeobecne záväzného nariadenia, ktoré upravujú výšku nájomného za nebytové priestory rovnakého charakteru ako v tejto zmluve. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného o mieru inflácie, alebo devalvácie meny v predchádzajúcom kalendárnom roku. Takto upravené nájomné však nesmie prekročiť obvyklé nájomné za obdobné priestory podobnej kvality a účelu v obci Rovinka.

IV.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi do užívania predmet nájmu v lehote do 3 dní odo dňa podpísania zmluvy, o čom bude spísaný odovzdávací a preberací protokol podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.
2. Nájomca je pri ukončení platnosti tejto zmluvy povinný odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom predmet nájmu prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie spolu s prípadnými stavebnými úpravami vykonanými so súhlasom prenajímateľa, o čom bude spísaný odovzdávací a preberací protokol podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.
3. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu poistiť minimálne proti škodám spôsobeným objektívnou udalosťou, a mať predmet nájmu poistený počas doby platnosti tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný vykonávať potrebné opravy do sumy 33,19 EUR jednotlivo za každú opravu na vlastné náklady a zároveň je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti Prenajímateľovi vznikne.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za zabezpečenie úloh o ochrane pred požiarmi podľa § 4, 5 a 9 zák. NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v priestoroch, ktoré tvoria predmet nájmu a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vybaviť predmet nájmu hasiacimi prístrojmi a to v množstve a druhu zodpovedajúcom právnym predpisom a vykonať všetky opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
6. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy v predmetu nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.

7. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Ak opravy, za ktoré je zodpovedný Prenajímateľ, nezabezpečí Prenajímateľ v primeranej lehote ani po písomnej výzve Nájomcu, Nájomca je oprávnený zabezpečiť vykonanie opráv na vlastné náklady a tieto si započítať oproti akejkoľvek pohľadávke Prenajímateľa. Nájomca má rovnako nárok na znížené nájomné zodpovedajúce rozsahu obmedzenia užívania predmetu nájmu po dobu existencie väd na predmete nájmu, ktoré bránia jeho riadnemu a dohodnutému spôsobu užívania.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
9. Nájomca nie je oprávnený previesť všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
10. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť upratovanie spoločných priestorov zdravotného strediska na vlastné náklady.
11. Nájomca je povinný poistiť si veci vo svojom vlastníctve nachádzajúce sa v predmete nájmu /zariadenie a pod./ na vlastné náklady.
12. Nájomca sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí na predmete nájmu svojou prevádzkovou činnosťou alebo v priamej súvislosti s ňou.
13. Prenajímateľ dáva Nájomcovi súhlas s umiestnením reklamy na propagáciu jeho služieb a tovaru na fasáde predmetu nájmu a v jeho interiéri. Zodpovednosť za druh a obsah reklamy nesie výlučne Nájomca.
14. Zmluvné strany sú povinné navzájom si bez zbytočného odkladu oznámiť každú zmenu sa svojich údajov uvedených v hlavičke tejto zmluvy (najmä zmeny sídla, zmeny bankového účtu, adresy pre zasielanie korešpondencie, registrácia za platiteľa DPH a pod.)
15. Nájomca prehlasuje, že stav predmetu nájmu je mu z osobnej prehliadky známy a v takomto stave tento preberá do užívania.

Čl. V.

Ukončenie nájmu

1. Platnosť tejto zmluvy sa ukončí:
 - uplynutím doby nájmu,
 - písomnou dohodou zmluvných strán,
 - písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán zo zákonných dôvodov uvedených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení; výpoveďná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - písomným okamžitým odstúpením od zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných podmienok; za podstatné porušenie zmluvných podmienok sa pre účely tejto zmluvy považuje:
 - a) Nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného, alebo služieb spojených s nájmom o viac ako 30 dní,
 - b) Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe,
 - c) Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zmení účel užívania predmetu nájmu dohodnutý zmluvou,
 - d) Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vykoná stavebné úpravy zasahujúce do stavebnej časti nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu,
 - e) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,

- f) Predmet nájmu sa bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilým na účel užívania dohodnutý v zmluve;

kedy odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, po 2 pre každú zmluvnú stranu.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovení § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
3. Všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov Zmluvných strán.
4. Neplatnosť ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy alebo časti ustanovenia nemá vplyv na platnosť žiadneho iného ustanovenia tejto Zmluvy ani ostávajúcu časť príslušného ustanovenia.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a svojimi podpismi potvrdzujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Rovinke, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
JUDr. Milan Bombala
starosta obce Rovinka

.....
MUDr. Marek Dráb
konateľ
OBGYN, s.r.o.

III.

Ostatné ustanovenia

1. Zmluva môže byť ukončená:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) uzavretím Nájomnej zmluvy;
 - c) odstúpením od Zmluvy v zmysle § 344 a nasl. Obchodného zákonníka;
 - d) odstúpením od zmluvy v prípade, ak na majetok niektorej zmluvnej strany bude vyhlásený konkurz, alebo reštrukturalizácia, resp. táto vstúpi do likvidácie, resp. bude začaté exekučné konanie.

IV.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovanie písomností bude prebiehať prostredníctvom pošty, kuriéra, alebo osobne.

2. V prípade:

- a) doručovania písomnosti prostredníctvom pošty, táto sa bude považovať za doručení aj v prípade odmietnutia jej prevzatia, resp. uplynutím 5. dňa od jej podania na poštu;
- b) doručovania písomnosti kuriérom, bude písomnosť považovaná za doručení aj odmietnutím prevzatia, resp. dňom, keď táto bude ako nedoručená vrátená naspäť odosielateľovi;
- c) osobného doručovania bude písomnosť považovaná za doručení aj odmietnutím prevzatia písomnosti.

V.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
2. Touto zmluvou sú viazaní aj prípadní právni nástupcovia zmluvných strán.
3. Zmluva je uzatvorená v súlade s právnym poriadkom SR.
4. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať iba formou písomných dodatkov riadne podpísaných oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že Zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, a nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, s jej obsahom sa oboznámili a tomuto porozumeli, na znak čoho pripojili svoje podpisy.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.
7. Všetky spory vzniknuté zo Zmluvy sú zmluvné strany povinné riešiť v prvom rade formou vzájomnej dohody, a až v prípade neúspechu pred príslušným súdom.

V Rovinke, dňa 21.06.2011

Budúci prenajímateľ:

JUDr. Milan Bombala
starosta obce Rovinka



Budúci nájomca:

MUDr. Marek Dráb
konateľ
OBGYN, s.r.o.

OBGYN s.r.o.
Vážska 16
821 07 BRATISLAVA
IČO 36 366 161
DIČ 2022207264