

Zmluva o budúcej nájomnej zmluve

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov s pribliadnutím na § 50a) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Budúci prenajímateľ: Obec Veľká Čalomija

Sídlo: Veľká Čalomija 214, 991 09

IČO:

v zastúpení: Roman Pásztor, starosta obce

Bankové spojenie: VÚB, a.s.

Číslo účtu:

(ďalej len „budúci prenajímateľ“)

a

Budúci nájomca:

Pharmeda s.r.o.

Sídlo: Veľká Čalomija 222, 991 09 Veľká Čalomija

IČO:

V zastúpení: PharmDr. Éda Kiššová

Bankové spojenie: VÚB, a.s.

(ďalej len „budúci nájomca“)

(budúci prenajímateľ a budúci nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Preambula

1. **Budúci prenajímateľ je výlučným vlastníkom** nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. Veľká Čalomija okres Veľký Krtíš, obec Veľká Čalomija zapísanej v KN na LV č.1058 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Veľkom Krtíši a to: budova súpisné číslo 223, parcelné číslo 172/4. Kópia listu vlastníctva č. 1058 tvorí **prílohu č. 1** k tejto zmluve.
2. **Budúci prenajímateľ** je vlastníkom majetku uvedeného v bode 1. tohto článku, má právo nakladať s predmetným majetkom a je oprávnený uzatvárať zmluvy o nájme.

Článok I

Budúci predmet nájmu, rozsah plánovanej rekonštrukcie

1. **Predmetom budúceho nájmu** je časť stavby polyfunkčná budova č. s. 223, uvedenej v bode 1. tohto článku, ktorá sa nachádza na vo Veľkej Čalomiji a to v rozsahu podľa schémy znázorňujúcej: chodba, oficina, sklad, kancelária, príjem, predsieň WC, WC, schodiskový priestor, chodba, laboratórium, umyvárka, sprcha, denná miestnosť,

schodiskový priestor, chodba, sklad obalov, archív podľa **prílohy č. 2** k tejto zmluve. Súčasťou budúceho nájmu bude aj priestor vstupnej časti cez nádvorie – bezbariérový vstup v celkovej výmere 138,03 m²

2. Súčasná výmera a počet miestností

Predsieň 1,35m²
Oficina 43,46 m²
Sklad 15,10 m²,
Kancelária 6,39 m²
Príjem 4,57 m²
Predsieň WC 1,55 m²
WC 1,85 m²
Schodiskový priestor 4,45 m²
Chodba 3,60 m²
Laboratórium 2,76 m²
Umyvárka 5,30 m²
Sprcha 1,04 m²
Denná miestnosť 10,71
Schodiskový priestor 4,82 m²
Chodba 9,14 m²
Sklad obalov 3,52 m²
Archív 18,41 m²

3. Budúci nájomca berie na vedomie, že z dôvodu dojednania budúceho nájmu vykoná budúci prenajímateľ úpravy budúceho predmetu nájmu. Pred uskutočnením opráv, resp. úprav podľa predchádzajúcej vety budúceho predmetu sa účastníci zmluvného vzťahu zaväzujú spolu rokovať.
4. V záujme zabezpečenia spôsobilosti budúceho predmetu nájmu na splnenie dohodnutého účelu budúci prenajímateľ vykoná na predmete nájmu v termíne do 30.9.2021 tieto úpravy, výmeny a práce :
- Povrchová úprava vnútorná
 - Povrchové úpravy podláh
 - Obklady stien a stropov
 - Výmena – okien
 - Výmena – dverí
 - Výmena potrubia kanalizácie, vodoinštalácie a ústredné kúrenie.
 - Výmen elektroinštalácie
 - Vymaľovanie prenajatých priestorov

Článok II

Výška nájmu, jeho splatnosť a spôsob jeho platenia

1. Budúci nájomca sa zaväzuje platiť za budúci predmet nájmu **ročné nájomné** bez energií . Výška nájmu bude určený po vykonaní úprav a budú zohľadnené všetky výdavky .
2. Budúci nájomca bude po uzatvorení zmluvy o nájme uhrádzať mesačné nájomné vopred na účet budúceho prenajímateľa najneskôr do 5. dňa mesiaca, za ktorý sa platí. V prípade omeškania s úhradou nájomného je budúci nájomca povinný uhradiť **úrok z omeškania** v súlade s platnou právnou úpravou.

3. Budúci nájomca berie na vedomie, že dojednané nájomné bude budúci prenajímateľ každoročne upravovať v nadväznosti na mieru **inflácie** vyhlásenú Štatistickým úradom SR v danom roku za rok predchádzajúci a to, jednostranným písomným oznámením doručeným do dispozičnej sféry budúceho nájomcu, ktoré bude obsahovať výpočet upravenej výšky nájomného vrátane kópie informácie štatistického úradu o miere inflácie.

Článok III

Úhrada za služby spojené s nájmom a spôsob úhrady

1. Budúci nájomca sa zaväzuje po uzatvorení zmluvy o nájme pravidelne mesačne uhrádzať prenajímateľovi **náklady za služby** spojené s užívaním nebytových priestorov t. j. prevádzkové náklady – vodné, ktoré budú účtované podľa skutočnej spotreby (stav meradla)
Konkrétna výška úhrad bude určená až v zmluve o nájme.
2. Budúci nájomca bude uhrádzať mesačne prevádzkové náklady vopred na účet budúceho prenajímateľa najneskôr do 5. dňa mesiaca, za ktorý sa platí.
V prípade omeškania s úhradou nájomného je budúci nájomca povinný uhradiť **úrok z omeškania** v súlade s platnou právnou úpravou.
3. Údržbu a opravy, upratovanie, telefónne/internetové pripojenie a ostatné poplatky si zabezpečí budúci nájomca na vlastné náklady.
4. Budúci prenajímateľ bude oprávnený jednostranným písomným oznámením doručeným do dispozičnej sféry budúceho nájomcu upraviť výšku mesačných záloh podľa vyúčtovania za predchádzajúci rok. Budúci nájomca berie na vedomie, že mesačné zálohy budú za podmienok dojednaných v zmluve o nájme ročne zúčtované.

Článok IV

Účel nájmu a doba trvania nájmu

1. Budúca zmluva o nájme bude uzatvorená za **účelom výkonu práv a povinností**, ktoré vyplývajú budúcemu nájomcovi z platnej právnej úpravy, v súlade s článkom I bod 3,4 tejto zmluvy.
2. Budúca zmluva o nájme bude dojednaná **na dobu určitú 10 rokov** s možnosťou ďalšieho predlžovania prenájmu.

Článok V

Ostatné a záverečné ustanovenia

1. Ak bude budúci nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo úhrad za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac, bude to budúci prenajímateľ považovať za **závažné porušenie zmluvných povinností**, ktoré bude spôsobilé vyvolať odstúpenie od nájomnej zmluvy.
2. Účastníci zmluvného vzťahu sa dohodli, že nájomná zmluva bude uzavretá na dobu určitú.

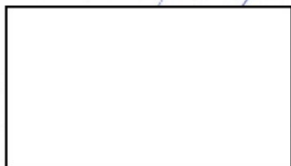
3. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť nadobudne nasledujúci deň po dni jej zverejnenia, v zmysle § 47a) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu o budúcej nájomnej zmluve pred jej podpísaním prečítali, bola uzavretá na základe ich pravej a slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojím vlastnoručným podpisom.

Vo Veľkej Čalomiji dňa 15.6.2021

Vo Veľkej Čalomiji dňa 15.6.2021

za budúceho prenajímateľa:

za budúceho nájomcu:



Pharmeda s.r.o.

991 09 Veľká Čalomija 2

IČO

DIC:

