



MUBRP00CFN70

Smluvní strany:**1. Město Broumov**

třída Masarykova 239, 550 01 Broumov

IČ 00272523, DIČ: CZ00272523

zastoupené Ing. Jaroslavem Bitnarem, starostou

jako pronajímatel (dále jen pronajímatel)

a

2. EDUMED s. r. o.

IČ: 27485820, DIČ: CZ7485820

Dělnické domy 81, Poříčí, 550 01 Broumov

zastoupená MUDr. Jiřím Veselým, jednatelem

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové

pod sp.zn. C 21826

jako nájemce (dále jen nájemce)

uzavírají, v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU**Článek I.****Předmět nájmu**

1. Předmět nájmu tvoří (vše dle katastru nemovitostí v obci i katastrálním území Broumov, části obce Broumov): nebytové prostory v přízemí budovy s č.p. 56, která je součástí st.p.č. 208 na které stojí, o celkové výměře 123,4 m² v rozsahu a s uvedením ploch jednotlivých místností dle evidenčního listu nebytového prostoru č. 56/5, který bude nájemci předán ke dni uvedenému v čl. III. odst. 1 této smlouvy – dále jen „předmět nájmu“.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do nájmu za účelem vymezeným v článku II. této smlouvy a nájemce předmět nájmu do nájmu za tímto účelem přijímá, přičemž shledává, že výměra předmětu nájmu je vypočtena bezchybně.
3. Současně s užíváním předmětu nájmu je nájemce oprávněn používat zařízení, tvořící součást či příslušenství předmětu nájmu, která jsou ve vlastnictví pronajímatele. Na tato zařízení se obdobně vztahují práva a povinnosti, které má nájemce k předmětu nájmu.

Článek II.**Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat výlučně jako kancelářské prostory pro svůj zapsaný předmět podnikání, resp. obory činnosti (dále jen „účel nájmu“).
2. Nájemce může vykonávat v předmětu nájmu činnosti, které povedou k rozšíření účelu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že je způsobilý k tomu, aby mohl zajistit účel nájmu.
4. Nájemce prohlašuje, že shledává předmět nájmu způsobilým pro využití k naplnění účelu nájmu.

Článek III.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni počátku nájmu dle této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu bude vyhotoven protokol, který bude obsahovat zejm. stavy na měřidlech. Nájemce podpisem této smlouvy a předávacího protokolu stvrzuje, že předmět nájmu přejímá a je srozuměn s jeho stavem.
2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu a provést kontrolu užívání a kontrolu stavebně technického stavu předmětu nájmu. Kontrola bude přednostně prováděna v provozních hodinách nájemce, může však být provedena i v jiné době, tehdy však za přítomnosti nájemce, nebo jím pověřené osoby. Ve výjimečných případech může být kontrola prováděna i bez přítomnosti nájemce (zejména v případě havárie, živelní pohromy či jiné podobně závažné skutečnosti).
3. Pronajímatel uzavřel pojistnou smlouvu pouze na škody na budově, způsobené živelními pohromami nebo nenadálými událostmi nezpůsobenými nájemcem. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody na předmětu nájmu.

Článek IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje dodržovat účel nájmu.
2. Nájemce se zavazuje starat se o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, zabezpečit předmět nájmu proti poškozování a ničení.
3. Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu – mezi nájemcem a pronajímatelem je sjednáno, že se mezi smluvními stranami běžnou údržbou a drobnými opravami rozumí ty, které jsou vymezeny v ustanovení § 2 resp. § 3 nař. vl. č. 308/2015 Sb. (s odchylkou uvedenou v § 5 uvedeného nařízení, kde se částka „1.000,- Kč“ pro účely této smlouvy nahrazuje částkou „5.000,- Kč“).
4. Stavební úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu prováděné nájemcem musí zajistit zhodnocení či vyšší životnost předmětu nájmu, resp. přispívat k zabezpečení hlavního či vedlejšího předmětu činnosti pronajímatele. Provedení veškerých úprav musí nájemce konzultovat s pronajímatelem a opatřit si jeho předchozí písemný souhlas s jejich provedením. Pronajímatel tímto souhlasí se zřízením a zavedením potřebného počtu telefonních linek a internetového připojení do předmětu nájmu, jejichž uživatelem bude přímo nájemce. Náklady spojené se zřízením a provozem, ponese nájemce a tyto bude hradit přímo poskytovateli telekomunikačních služeb. Nájemce se, při vědomí autonomie vůle, vzdává, s účinností ke dni budoucího skončení nájmu, práva na protihodnotu toho, čím nájemcovým nákladem provedenými úpravami a investicemi a případně jím provedenými změnami na předmětu nájmu zvýší ke dni skončení nájmu hodnota předmětu nájmu – provedením uvedených úprav, investic či změn se tyto stávají součástí předmětu nájmu.
5. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy vyžadující stavební povolení pouze na základě samostatné písemné smlouvy o právu k provedení stavby mezi pronajímatelem a nájemcem. Úpravy předmětu nájmu je nájemce povinen předem konzultovat s pracovištěm památkové péče Městského úřadu Broumov.
6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu ani jeho část do užívání třetí osobě.
7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na budovu, ve které se předmět nájmu nachází, žádné tabule, reklamní zařízení či jiné

předměty, s výjimkou tabulí informujících o názvu provozovny; vždy je však povinen tyto umísťovat v souladu se stavebními předpisy a požadavky památkové ochrany.

8. Nájemce je povinen umožnit vstup pronajímateli do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění této smlouvy, a to v provozní době nájemce i mimo ni. Ve výjimečných případech může být kontrola prováděna i bez přítomnosti nájemce (zejména v případě havárie, živelní pohromy či jiné podobně závažné skutečnosti, např. za účelem kontroly protipožárního zabezpečení apod.).
9. Nájemce se zavazuje zajistit provedení veškerých opatření, týkajících se jeho činnosti dle účelu nájmu, vyplývajících z předpisů o bezpečnosti práce a ochraně zdraví při práci, hygienických předpisů, ochrany majetku, protipožární ochrany a provozně technických předpisů, zavazuje se užívat předmět nájmu v souladu s těmito předpisy. Nájemce se zavazuje předávat pronajímateli informace týkající se předmětu nájmu vyplývající ze zpracovaných revizí, nebo obsažené ve sděleních orgánů kontrolujících příslušné předpisy.
10. Nájemce se zavazuje zajistit vlastním nákladem pravidelný úklid předmětu nájmu a prostoru bezprostředně souvisejícího se vstupem do něj, a to včetně úklidu sněhu a ledu v zimním období.
11. Nájemce je povinen respektovat a nezasahovat do práv pronajímatele, jako hlavního uživatele budovy, ve které se předmět nájmu nachází a do práv třetích osob uvedenou budovu užívajících.
12. Nájemce nesmí mít v předmětu nájmu umístěny výherní hrací automaty ani jiná obdobná zařízení. Pro případ porušení tohoto závazku se sjednává smluvní pokuta ve výši 30.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
13. Nájemce se zavazuje spolupracovat s pronajímatelem v případě, že nastane potřeba předmět nájmu upravit. V takovém případě budou přednostně sjednány možnosti úprav, které v co nejnížší míře omezí provoz nájemce v předmětu nájmu. V případě, že by rozsah úprav způsobil nutnost přerušení uvedeného provozu, bude toto provedeno v co nejvhodnějším čase (vzhledem k provozu nájemce) a na co nejkratší dobu.

Článek V.

Nájemné

1. Nájemce je povinen platit za předmět nájmu nájemné, jehož výše činí **78.780,- Kč ročně, tedy 19.695,- Kč čtvrtletně**. Pronajímatelem bude vystavován daňový doklad – splátkový kalendář, který se stává nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
2. Mezi smluvními stranami je sjednáno, že dnem uskutečnění zdanitelného plnění v případě plateb nájemného dle odst. 1 tohoto článku této smlouvy je vždy 1. den příslušného kalendářního čtvrtletí, za které se nájemné platí,
3. Nájemné se platí čtvrtletně, vždy nejpozději do 5. dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Platba nájemného je uskutečněna připsáním na účet pronajímatele č. 9005-1823551/100, [REDACTED]
4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného je tento povinen pronajímateli zaplatit vedle dlužného nájemného také úrok z prodlení, který je smluvními stranami, v souladu s § 1970 občanského zákoníku, ujednán ve výši výši 20% p.a.. Takto ujednaný úrok z prodlení se použije i v případě prodlení nájemce s placením jiných peněžitých plnění dle této smlouvy.
5. Pronajímatel má právo valorizovat výši nájemného podle indexu růstu inflace za uplynulý kalendářní rok. Zvýšení nájemného může být poprvé uplatněno od 01.01.2022 dle základu – výše nájemného – platného pro rok 2021 (Index růstu inflace stanoví ČSÚ svým výměrem

zpětně za uplynulé roční období). Pro další valorizaci bude brána za základ výše nájemného za rok předcházející roku, ve kterém k valorizaci dochází.

6. Výše nájemného byla sjednána na základě ustanovení SRM/06.

Článek VI.

Jiné úhrady a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen dodávku služeb níže neuvedených, a to včetně likvidace odpadu, sjednat s jejich dodavateli a hradit úhrady za jejich spotřebu v plné výši přímo jejich dodavatelům.
2. Nájemce je povinen pronajímateli čtvrtletně hradit náklady za vodné a stočné na základě hodnot naměřených na poměrovém měřidle dle výše skutečné spotřeby a za odvádění srážkových vod z předmětné budovy ve výši 19,07 % z úhrady celé předmětné budovy. Pronajímatel je povinen provést přeúčtování na nájemce neprodleně, nejpozději však do 30 dnů, od obdržení daňových dokladů od provozovatele vodovodu a kanalizace. Nájemce je povinen uhradit náklady do 21 dnů od obdržení faktury vystavené pronajímatelem.
3. Nájemce je povinen platit pronajímateli na základě splátkového kalendáře, který se stává nedílnou součástí této nájemní smlouvy, čtvrtletní zálohu ve výši 15.000,- Kč včetně DPH určenou na roční platbu za dodávku tepla do předmětu nájmu a společných prostor předmětné budovy. Rozúčtování uvedené služby bude probíhat minimálně jednou ročně na základě skutečné spotřeby dle hodnot naměřených indikátory topných nákladů (ITN), jejichž výši pronajímateli sdělí společnost Techem, spol. s r. o. Nájemce je povinen uhradit náklady na instalaci ITN ve výši určené uvedenou společností. Nájemce je povinen uhradit tyto náklady, přeúčtované mu pronajímatelem, tak jako rozdíl mezi výše uvedeným způsobem určenou platbou a na její úhradu přijatými zálohami v souladu s vyúčtováním dodávky tepla, které mu bude předloženo, dle vystaveného daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, a to 30 dnů od obdržení dokladu. Platba uvedené zálohy je uskutečněna připsáním na účet pronajímatele č. 9005-1823551/100, variabilní symbol 45201565, a to vždy nejpozději do 5. dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
4. Nájemce je povinen pronajímateli platit na základě splátkového kalendáře, který se stává nedílnou součástí této nájemní smlouvy, úhradu za spotřebovanou elektrickou energii ve společných prostorech předmětné budovy, a to prostřednictvím paušální platby ve výši 1.160,- Kč bez DPH čtvrtletně. Výše paušální platby byla smluvními stranami sjednána dle výše skutečné spotřeby stanovené na základě dlouhodobých středních odběrů a průměrné energetické spotřeby v předmětu nájmu a ve společných prostorách s ním souvisejících, při zohlednění počtu subjektů společné prostory využívajících a míře jejich užívání. Nájemce se zavazuje s uvedenými službami nakládat hospodárně a šetrně (v předmětu nájmu je oprávněn elektrickou energii odebírat výlučně v souladu s účelem nájmu). V případě nárůstu spotřeby nad rámec běžného užívání je nájemce povinen pronajímateli rozdíl mezi paušální částkou úhrady za služby a částkou odpovídající skutečné (navýšené) spotřebě uhradit. V případě nárůstu jednotkové ceny u této komodity vstoupí smluvní strany v jednání a případně pronajímatelem požadované navýšení výše úhrady za služby provedou formou dodatku ke smlouvě. Platba uvedené paušální platby je uskutečněna připsáním na účet pronajímatele č. 9005-1823551/100, variabilní symbol 45201565, a to vždy nejpozději do 5. dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
5. Úhrada za spotřebovanou elektrickou energii v předmětu nájmu bude nájemci pronajímatelem přeúčtovávána minimálně 1x ročně, a to na podkladě hodnot naměřených na elektroměru v odběrném místě (EAN: 859182400700631011) a fakturace dodavatele elektrické energie; od požadované úhrady budou odečteny tyto paušální platby: 2 ve výši po

1.160,- Kč bez DPH, 2 ve výši po 1.160,- Kč včetně DPH a jedna ve výši 3000,- Kč bez DPH, které platí všech pět uživatelů společných prostor v předmětné budově k úhradě nákladů na spotřebovanou elektrickou energii. Nájemce je povinen platit pronajímateli na základě splátkového kalendáře, který se stává nedílnou součástí této nájemní smlouvy, čtvrtletní zálohu ve výši 7.000,- Kč včetně DPH určenou na roční platbu za dodávku elektřiny do předmětu nájmu. Platba uvedené zálohy je uskutečněna připsáním na účet pronajímatele č. 9005-1823551/100, variabilní symbol 45201565, a to vždy nejpozději do 5. dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.

6. Nájemce je povinen pronajímateli platit na základě splátkového kalendáře, který se stává nedílnou součástí této nájemní smlouvy, úhradu za provádění úklidu společných prostor předmětné budovy ve výši 1.800,- Kč bez DPH čtvrtletně. Tato úhrada zahrnuje předpokládané náklady pronajímatele spojené s prováděním úklidu, včetně výdajů za čisticí a úklidové prostředky. Platba uvedené úhrady je uskutečněna připsáním na účet pronajímatele č. 9005-1823551/100, variabilní symbol 45201565, a to vždy nejpozději do 5. dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Pronajímatel má právo valorizovat výši této úhrady podle indexu růstu inflace za uplynulý kalendářní rok. Zvýšení této úhrady může být poprvé uplatněno od 01.01.2022 dle základu – výše úhrady – platné pro rok 2021 (Index růstu inflace stanoví ČSÚ svým výměrem zpětně za uplynulé roční období). Pro další valorizaci bude brána za základ výše úhrady za rok předcházející roku, ve kterém k valorizaci dochází.

Článek VII.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou, s účinností od 01.07.2021.**
2. Nájem může skončit dohodou smluvních stran.
3. Nájem skončí také výpovědí.
4. Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět, jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu,
 - b) nájemce předá předmět nájmu do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
 - c) nájemce jinak ve větším rozsahu poruší povinnost vyplývající z této nájemní smlouvy (za porušení povinnosti dle smlouvy ve větším rozsahu se považuje např. poškozování předmětu nájmu ze strany nájemce, provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele, delší dobu trvající neprovádění oprav a drobné údržby apod.),
 - d) nájemce poruší svou povinnost uvedenou v čl. IV. odst. 12. této smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět v případě, že rozhodne o opravě předmětu nájmu, kterou nebude možno řešit dohodou dle čl. IV. odst. 13 této smlouvy.
6. Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodů.
7. Výpovědní doba v případě výpovědi dle odst. 4 tohoto článku této smlouvy činí tři měsíce, v případě dle odst. 5. šest měsíců a v případě dle odst. 6 dvanáct měsíců.
8. Nájemce je oprávněn smlouvu písemně vypovědět za předpokladu, že ve výpovědi uvede důvod. Výpovědní doba v tomto případě činí 6 měsíců.
9. Běh výpovědní doby dle odst. 4., 5., 6. 7. a 8. počíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Nárok na navrácení poměrné výše uhrazeného nájemného má nájemce pouze v případě výpovědi dle odst. 5. a 6. tohoto článku této smlouvy. V případě výpovědi z ostatních důvodů uvedených v tomto článku této smlouvy je nájemcem uhrazené nájemné započteno oproti nároku

- pronajímatele na náhradu škody s podáním výpovědi spojené.
10. Pronajímatel může smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby, a to v případě, že je nájemce více než o 15 dní v prodlení s placením nájemného/úhrady za služby dle čl. VI této smlouvy. Doručením písemné výpovědi nájemci dochází ke skončení nájmu. Nájemcem do té doby uhrazené nájemné/záloha za služby jsou započteny oproti nároku pronajímatele na náhradu škody.
 11. Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli, a to ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na obvyklé opotřebení. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu.

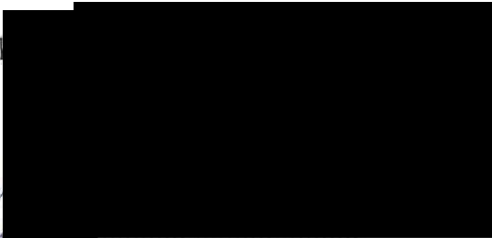
Článek VIII.

Závěrečná ujednání

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy bude tato uveřejněna v registru smluv, uveřejnění zajistí pronajímatel a nájemce je s tímto srozuměn.
2. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce města Broumova od 03.07.2020 do 19.07.2020. Pronájem předmětu nájmu byl schválen Radou města Broumova č. 65 dne 07.06.2021.
3. Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, z nichž každý má sílu originálu. Pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce také jedno vyhotovení.
4. Aktuální výše nájemného a záloh na úhradu služeb dle čl. VI této smlouvy bude uváděna v evidenčním listu nebytového prostoru č. 56/5, který se po předání nájemci ke dni uvedenému v čl. III. odst. 1 stává nedílnou součástí této smlouvy.
5. Práva a povinnosti neupravená touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem. Mezi smluvními stranami je sjednáno, že pro smluvní vztah založený touto smlouvou se nepoužije ustanovení § 1895 – 1900, § 1949 – 1951, § 2309 a § 2310 odst. 2 občanského zákoníku.
6. Smluvní strany se dohodly, že průkaz energetické náročnosti se neopatřuje, s ohledem na to, že budova, ve které se předmět nájmu nachází, byla vystavěna a poslední větší změna na ní byla vystavěna před r. 1947.
7. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních článků nebo ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbyť platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.

8. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzájemně odsouhlasenými dodatky.
9. Smluvní strany prohlašují, že text smlouvy přečetly, rozumí jejímu obsahu, souhlasí s jejím obsahem a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Broumově dne 30.06.2021

Za pronajímatele  a nájemce: 

Ing. Jaroslav Bitnar
starosta

MUDr. Jiří Veselý
jednatel

