

Nájemní smlouva
NS/OMM-0278/2017

Pronajímatel: Město Jaroměř

nám. Československé armády 16, 551 01 Jaroměř,

IČO: 00272728, DIČ: CZ00272728

Bankovní spojení: KB a.s., pobočka Jaroměř

Číslo účtu: 9005-820551/0100

Zastoupené Ing. Jiřím Klepsou, starostou

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: MUDr. Alena Railová

Psychiatrická ambulance

Sídlo: Dr. Ed. Beneše 191, 551 01 Jaroměř – Pražské Předměstí

IČO: 62726081, DIČ: CZ5957021455 – není plátce DPH

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtů: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

společně dále jen „smluvní strany“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „obč. zák.“) tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

Smluvní strany se dohodly, že Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 22. 4. 1999 ve znění všech platných dodatků se mění a nové zní:

Čl. I. Prohlášení stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následující nemovité věci:

- Pozemkové parcely parcelní č. 1400/1, v obci Jaroměř, výměra 961 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba č. p. 191, typ stavby: stavba občanského vybavení, zapsaná v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Náchod, pro katastrální území Jaroměř.
- Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání část nebytových prostor v 2.NP budovy č. p. 191 o výměře 60,30 m², ulice Dr. Ed. Beneše.

Přesné vymezení předmětu nájmu je vyznačeno v příloze č. 1 této smlouvy. Pronajímatel má tyto prostory označeny pro své účely evidenčním číslem 85. (dále jen souhrnně jako „*předmět nájmu*“)

2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání obvyklým způsobem. Předmětu nájmu je zejména možné využít jako lékařská ordinace.
3. Nájemce prohlašuje, že se s právním i skutečným stavem předmětu nájmu seznámil a ten v uvedeném stavu do nájmu přijímá.

Čl. II. Předmět smlouvy

1. Touto smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli ve stanovených termínech nájemné.
2. Účelem nájmu je provozování psychiatrické ambulance (dle ordinační doby nájemce ve dnech středa, čtvrtek).
3. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu opustit bez nároku na jakoukoli náhradu.
4. Tato nájemní smlouva nabývá účinnosti ode dne 1. 5. 2017.

Čl. III. Práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu obvyklým způsobem jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby byl způsobilý k řádnému užívání.
3. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce v předmětu nájmu provádět žádné stavební nebo jiné trvalé změny.
4. Technické zhodnocení smí nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Strany se dohodly, že nájemce je nad rámec nájemného povinen platit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu ve smyslu § 1, 2, 3, 4 a 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu v platném znění.
6. Po dobu nájmu provádí nájemce úklid předmětu nájmu a to vlastním nákladem, bez nároku na jakékoliv finanční nebo jiné vyrovnání ze strany pronajímatele. Pronajímatel zajišťuje úklid společných prostor.
7. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné související obecně platné závazné předpisy a zajišťovat pravidelné revize.

8. Nájemce si zajistí dokumentaci požární ochrany, popř. pravidelné revize hasicích přístrojů a na vyžádání pronajímateli tuto dokumentaci požární ochrany doloží. K tomu mu pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost.
9. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v Předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
10. Bez souhlasu pronajímatel nesmí nájemce zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo, tedy zejména uzavřít podnájemní smlouvu.
11. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že mu předmět nájmu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
12. Pronajímatel neodpovídá za žádné škody na věcech umístěných v předmětu nájmu a za škody vzniklé jednáním třetích osob.

Čl. IV. Nájemné a platby

1. Nájemné je nájemce povinen platit ročně ve výši 6.528,00 Kč (šest tisíc pět set dvacet osm korun českých). Nájemné je osvobozeno od DPH podle § 56 a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemné za Předmět nájmu bude nájemcem pronajímateli hrazeno vždy měsíčně ve výši 544,00 Kč. Úhradu nájemného bude nájemce provádět na základě pronajímatelem vystaveného splátkového kalendáře, daňového dokladu (dále jen splátkový kalendář), s DUZP a s termíny splatnosti v něm uvedených. Úhrada nájemného bude provedena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedeného u Komerční banky a.s., pobočka Jaroměř číslo účtu 9005-820551/0100, variabilní symbol podle splátkového kalendáře příslušného kalendářního roku, specifický symbol 3613285. Splátkový kalendář - daňový doklad č. 1712121297 na období od 1. 5. 2017 do 31. 12. 2017, bude předán při podpisu smlouvy, což nájemce podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje. Další splátkový kalendář bude vystaven vždy na období od 1. 1. do 31. 12. příslušného kalendářního roku, přičemž to není důvod k uzavření dodatku k této smlouvě. Pronajímatel se zavazuje doručit nájemci splátkový kalendář na následující kalendářní rok nejpozději v měsíci prosinci stávajícího kalendářního roku.
3. Pokud dojde ke změně výše nájmu v průběhu kalendářního měsíce, nájemce platí nájemné v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru, podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci
4. Zaplacením se rozumí připsání na účet pronajímatele.
5. Pro případ prodlení s placením nájmu za předmět pronájmu má pronajímatel nárok na úrok z prodlení ve výši platných právních předpisů.
6. Zvyšování nájemného se řídí platnými právními předpisy v době jeho zvyšování.
7. Nájemce se zavazuje hradit vyúčtovatelné paušály (zálohy) za služby následovně:
 - a) teplo 7.980,00 Kč / ročně plus příslušná sazba DPH, měsíčně pak 665,00 Kč plus

- příslušná sazba DPH,
 - b) studená voda 492,00 Kč / ročně plus příslušná sazba DPH, měsíčně pak 41,00 Kč plus příslušná sazba DPH,
 - c) elektrická energie 2244,00 Kč / ročně plus příslušná sazba DPH, měsíčně pak 187,00 Kč plus příslušná sazba DPH.
 - d) poměrnou část nákladů za úklid společných prostor 3.096,00 Kč / ročně plus příslušná sazba DPH, měsíčně pak 258,00 Kč plus příslušná sazba DPH
 - e) pronájem nádob na směsný komunální odpad, včetně jeho odvozu 516,00 Kč / ročně plus příslušná sazba DPH, měsíčně pak 43,00 Kč plus příslušná sazba DPH
 - f) poměrnou část nákladů za provoz výtahu 288,00 Kč / ročně plus příslušná sazba DPH, měsíčně pak 24,00 Kč plus příslušná sazba DPH
8. Měsíční úhradu vyúčtovatelných paušálů v celkové částce 1.218,00 Kč plus příslušné sazby DPH, bude nájemce provádět na základě pronajímatelem vystaveného platebního kalendáře - daňového dokladu (dále jen platební kalendář) s DUZP a s termíny splatnosti v něm uvedených. Platební kalendář – daňový doklad č. 1712121297 platný pro období od 1. 5. 2017 do 31. 12. 2017 bude nájemci předán při podpisu nájemní smlouvy, což nájemce podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje. Platební kalendář bude vystaven vždy na období od 1. 1. do 31. 12. příslušného kalendářního roku, přičemž to není důvod k uzavření dodatku k této smlouvě. Pronajímatel se zavazuje doručit nájemci platební kalendář na následující kalendářní rok do 15 prosince stávajícího kalendářního roku. Dále bude platební kalendář měněn i v případě změny předpisu v souladu s čl. IV smlouvy a následně bude nájemci doručen, s čímž nájemce výslovně souhlasí a podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje.
9. Na základě zjištění skutečné spotřeby vyúčtovatelných paušálů bude provedeno roční vyúčtování, kde DUZP bude datum zjištění skutečných nákladů, k tomuto datu bude vystaven daňový doklad se splatností 14 dní od jeho vystavení.
10. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku příslušný měsíční vyúčtovatelný paušál v míře odpovídající změně ceny služby nebo dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Nájemce je povinen změněný měsíční vyúčtovatelný paušál platit od prvního dne příslušného kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného odůvodněného oznámení nové výše příslušného vyúčtovatelného paušálu.

Čl. V. Skončení nájmu

1. Nájem lze vypovědět kteroukoliv smluvní stranou s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena písemnou formou druhé straně.
2. Ve výpovědi dle předchozího odstavce smlouvy nemusí být uveden její důvod; smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2310 odst. 1 obč. zák. se nepoužije.
3. V případě vypovězení nájmu pro hrubé porušení povinností ze strany pronajímatele nebo nájemce smí oprávněná smluvní strana od smlouvy písemně odstoupit ke dni doručení, tedy bez výpovědní doby. Hrubým porušením povinností může být zejména včasné neuhrazení plné výše nájemného, plateb za energie a služby nebo využívání předmětu nájmu k jinému účelu, než který byl sjednán v této smlouvě.
4. Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu vrátit pronajímateli předmět nájmu v původním stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, předmět nájmu bude předán vyklizený a v případě budov nově vybiřeny.

5. O vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, v němž účastníci zhodnotí stav předávaného předmětu nájmu a posoudí splnění povinností dle předchozího odstavce smlouvy. Předávací protokol stvrdí svými podpisy zástupce pronajímatele a nájemce.

Čl. VI. Závěrečná ujednání

1. Důvodem nového znění smlouvy je její uvedení do faktického a právního stavu – úprava sídla nájemce, uvedení předmětu nájmu do souladu s názvy ulic. V této smlouvě nedochází k podstatným změnám smlouvy, které by výrazně změnily obsah smlouvy, proto záměr města pronajmout nemovitou věc na úřední desce nemusí být zveřejněn.
2. V případě doručování je doručující smluvní strana povinna doručit zásilku druhé straně osobně písemně, popř. doporučeně písemně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb. Nebude-li možné zásilku doručit, je zásilka považována za doručenou též uplynutím úložní doby u poskytovatele poštovních služeb, případně marným pokusem poskytovatele poštovních služeb o její doručení, bude-li adresát na uvedené adrese neznámý.
3. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí právním řádem České republiky, především pak občanským zákoníkem.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami.
5. Tato smlouva se uzavírá ve třech shodných vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
6. S ohledem na nezbytnost jeho správné identifikace nájemce souhlasí s použitím jeho osobních údajů pronajímatelem pro účely nájmu.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí.
8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a smlouvu neuzavřely v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.
9. Nájemce souhlasí se zveřejněním plného znění této nájemní smlouvy, původní smlouvy, jejích příloh a dodatků prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 2 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění provede výhradně pronajímatel.
10. Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Jaroměř na své schůzi dne 19. 4. 2017 usnesením č. 0617-16-2017-OMM-RM nadpoloviční většinou všech členů rady města.

V Jaroměři dne 20. 4. 2017

V Jaroměři dne 26. 4. 2017

.....
Ing. Jiří Klepsa, starosta

.....
MUDr. Alena Railová