

Nájemní smlouva
NS/OMM-0522/2017

Pronajímatel: Město Jaroměř

nám. Československé armády 16, 551 01 Jaroměř,

IČ: 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: EDUMED s.r.o.

Sídlo: Dělnické domy 81, Poříčí, 550 01 Broumov

IČ: 27485820, DIČ: CZ27485820

Bankovní spojení: KB a.s.

Číslo účtu: [REDACTED]

Zastoupené MUDr. Alicou Veselou, jednatelkou

Telefo [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“):

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 3.NP budovy č. p. 191 o výměře 66,23 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 78 (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 poskytování zdravotnických služeb v odbornosti kardiologie, diabetologie a vnitřního lékařství.
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 22. 11. 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. Při předání předmětu nájmu bude pronajímatelem předána nájemci výchozí revize elektroinstalace.
8. Pronajímatel nájemci při podpisu smlouvy předá dokumentaci Začlenění provozovaných činností podle požárního nebezpečí. Nájemce se zavazuje se řídit Požární poplachovou směrnicí a Evakuačním plánem, které jsou umístěny ve společných prostorách budovy.
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 pronajímatele 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 81.065,00 Kč (osmdesát jeden tisíc šedesát pět korun českých) bez DPH. Nájemné je osvobozeno od DPH podle § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemné za předmět nájmu bude nájemcem pronajímateli hrazeno v jedenácti měsíčních splátkách ve výši 6.755,00 Kč a v jedné měsíční splátce v měsíci prosinci příslušného kalendářního roku ve výši 6.760,00 Kč. Úhradu nájemného bude nájemce provádět na základě pronajímatelem vystavených splátkových kalendářů, daňových dokladů (dále jen splátkové kalendáře), s DUZP a s termíny splatnosti v nich 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. 1711125647 na období od 22. 11. 2017 do 30. 11. 2017 (tj. 9 dnů) v poměrné částce 2.027,00 Kč a Splátkový kalendář – daňový doklad č. 1712122316 na období od 1. 12. 2017 do 31. 12. 2017 v celkové částce 6.760,00 Kč, budou předány při podpisu smlouvy, což nájemce podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje. Další splátkové kalendáře budou vystaveny vždy na období od 1. 1. do 30.11. a období od 1. 12. do 31.12. příslušného kalendářního roku, přičemž to není důvod k uzavření dodatku k této smlouvě. Pronajímatel se zavazuje doručit nájemci splátkové kalendáře 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 22.752,00 Kč / ročně plus příslušná sazba DPH, měsíčně pak 1.896,00 Kč plus příslušná sazba DPH,
 - b) studená voda 2.040,00 Kč / ročně plus příslušná sazba DPH, měsíčně pak 170,00 Kč plus příslušná sazba DPH,
 - c) elektrická energie 7.788,00 Kč / ročně plus příslušná sazba DPH, měsíčně pak 649,00 Kč plus příslušná sazba DPH,

- d) pronájem nádob na směsný komunální odpad, včetně jeho odvozu 1.632,00 Kč / ročně plus příslušná sazba DPH, měsíčně pak 136,00 Kč plus příslušná sazba DPH.

Poměrná část na období od 22. 11. 2017 do 30. 11. 2017 (tj. 9 dnů):

- e) teplo 569,00 Kč plus příslušná sazba DPH,
- f) studená voda 51,00 Kč plus příslušná sazba DPH,
- g) elektrická energie 195,00 Kč plus příslušná sazba DPH,
- h) pronájem nádob na směsný komunální odpad, včetně jeho odvozu 41,00 Kč plus příslušná sazba DPH.

8. Měsíční úhradu vyúčtovatelných paušálů v celkové částce 2.851,00 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. 1711125647 na období od 22. 11. 2017 do 30. 11. 2017 v celkové částce 999,00 Kč (včetně DPH) a Platební kalendář – daňový doklad č. 1711122316 na období od 1. 12. 2017 do 31. 12. 2017 v celkové měsíční částce 3.326,00 Kč (včetně DPH), budou nájemci předány při podpisu nájemní smlouvy, což nájemce podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje. Platební kalendáře budou vystaveny vždy na období od 1. 1. do 30. 11. a období od 1. 12. 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 studené vody, elektrické energie, nákladů na teplo, nákladů na teplou a užitkovou vodu, nákladů na pronájem nádob na komunální odpad a jeho odvoz, 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 vybílený.

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. 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 doručenu též uplynutím úložní doby u poskytovatele poštovních služeb, případně marným pokusem poskytovatele poštovních služeb o její doručení, bude-li adresát na uvedené adrese neznámý.
2. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí právním řádem České republiky, především pak občanským zákoníkem.
3. Nájemce souhlasí se zveřejněním této smlouvy prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 2, odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru provede výhradě pronajímatel.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy pronajímatel bezodkladně informuje nájemce, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani devadesátý den od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku, s účinky případného bezdůvodného obohacení.
6. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství (§ 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
7. Pro případ, kdy je v uzavřené smlouvě uvedeno rodné číslo, e-mailová adresa, telefonní číslo, číslo běžného účtu fyzické nebo právnické osoby, bydliště / sídlo fyzické osoby, se smluvní strany dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez těchto údajů. Dále se smluvní strany dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez podpisů a razítek.
8. V souladu se zněním předchozího odstavce platí, že pro případ, kdy by smlouva obsahovala osobní údaje, které nejsou zahrnuty ve výše uvedeném výčtu a které zároveň nepodléhají uveřejnění dle příslušných právních předpisů, poskytuje nájemce svůj souhlas se zpracováním těchto údajů, konkrétně s jejich zveřejněním v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., Městem Jaroměř. Souhlas se uděluje na dobu neurčitou a je poskytnut dobrovolně.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
10. Tato smlouva se uzavírá ve třech shodných vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě

vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.

11. S ohledem na nezbytnost jeho správné identifikace nájemce souhlasí s použitím jeho osobních údajů pronajímatelem pro účely nájmu.
12. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí.
13. 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.
14. Záměr města pronajmout nemovitou věc byl zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v radě města vyvěšením na úřední desce. Záměr byl zveřejněn od 7. 4. 2017 do 10. 5. 2017.
15. Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Jaroměř na své schůzi dne 20. 11. 2017 usnesením č. 1463-41/2017-OMM-RM nadpoloviční většinou všech členů rady města.
16. Nedílnou součástí smlouvy je:
Příloha č. 1 - Situační plán s vyznačením pronajatých prostor

V Jaroměři dne 21. 11. 2017

V Jaroměři dne 21. 11. 2017

.....
Ing. Jiří Klepsa, starosta

.....
MUDr. Alica Veselá, jednatelka