

S M L O U V A O N Á J M U

Prostoru sloužícího k podnikání

č. 2018-0425/SM

Uzavřena podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., (občanský zákoník) mezi:

Městem Lysá nad Labem,
IČ: 00239402
Husovo náměstí 23
289 22 Lysá nad Labem
zastoupeným starostou města, Ing. Karlem Otavou
jako pronajímatelem

a

Rehamil, s. r. o.
se sídlem Italská 702
289 24 Milovice - Mladá
IČ: 04985885
zastoupenou jednatelkou paní PhDr. Mgr. Jitkou Malou, Ph.D.
jako nájemcem

Čl. I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti ulice Masarykova, č. p. 214, Lysá nad Labem, ve které se nacházejí prostory sloužící k podnikání, které jsou předmětem této nájemní smlouvy. Jedná se o prostory v přízemí uvedeného objektu o celkové výměře 94,55 m², zahrnující místnosti dle rozpisu - příloha č. 1 – rozpis pronajatých prostor, která je součástí této smlouvy. Nemovitost je umístěna na pozemku st. parc. č. 219 v KÚ Lysá nad Labem.

Čl. II. Předmět nájmu

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostor sloužících k podnikání v nemovitosti dle přílohy č. 1 a 2, této smlouvy, za účelem vybudování a provozování rehabilitace.

Čl. III. Výše nájmu

1) Výše nájemného je sjednána dohodou mezi smluvními stranami a činí částku ve výši:

90 552,- Kč ročně + příslušného podílu na službách

Nájemce se zavazuje platit nájemné v měsíčních splátkách, které jsou splatné vždy k 15. dni příslušného měsíce. Měsíční nájemné činí částku ve výši 7 546 Kč.

2) Nájemce se zavazuje hradit, vedle nájemného, náklady za služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání (vodné, stočné, el. proud, vytápění objektu, odvoz běžných odpadků apod.), které nejsou zahrnuty v nájemném a hradí se zvlášť.

3) Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného v termínu tak jak je uvedeno shora, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky a to za každý započatý den prodlení s nezaplacením nájemného.

Tuto pokutu se zavazuje zaplatit v termínu do 14 dnů od obdržení faktury, kterou mu bude celková výše smluvní pokuty vyčíslena pronajímatelem. Smluvní pokutu se nájemce zavazuje zaplatit na účet města, číslo účtu 182-0504268369/0800, nebo hotově na pokladně města v budově MěÚ.

4) Výše nájemného, sjednaná v čl. III pod bodem 1) určuje nájemné, které může být pronajímatelem v každém následujícím kalendářním roce valorizováno v závislosti na míře inflace uvedené Českým statistickým úřadem, a to nejdříve od 1. 1. 2020.

5) Nájemné bude hrazeno – bezhotovostně na běžný účet města u ČS, a. s. Poděbrady pobočka Lysá n. L. – číslo účtu **182-0504268369/0800, VS č. 311 115.**

Čl. IV. Podmínky nájmu

1) Nájemce pronajaté prostory užívá na základě smlouvy o koupi závodu mezi nájemcem a Janou Fišerovou IČ: 495 34 793 a Hanou Vydrovou, IČ: 495 34 807, ze dne 18. 9. 2018. Nájemce prohlašuje, že se s bývalými nájemkyněmi vypořádal ohledně převzetí služeb souvisejících s užíváním prostor a jejich stavu.

Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že se stavem pronajímaných prostor sloužících k podnikání řádně seznámil a zavazuje se po ukončení nájemného vztahu tyto prostory předat zpět pronajímateli ve stejném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

2) Nájemce se zavazuje, že nebude provádět v objektu žádné stavební, ani jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Dohodnuté úpravy bude provádět výhradně na svůj náklad a v souladu s povolením příslušného stavebního úřadu, které si sám obstará. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce prováděl účetní odpisy nákladů na tyto úpravy.

3) Nájemce se zavazuje, že bude pronajaté prostory užívat pouze v souladu s touto smlouvou a v případě rozšíření předmětu podnikání nájemce projedná tuto skutečnost předem s pronajímatelem.

4) Nájemce ponese veškeré náklady na reklamu a na nemovitosti je oprávněn osadit poutač, vývěsní štít, osvětlení, neonové osvětlení nebo jiné zařízení, sloužící reklamě a to pouze za souhlasu pronajímatele a příslušného orgánu státní správy, který si sám obstará. Pokud tento svůj závazek poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat neprodleně odstranění takových úprav nebo případně tuto smlouvu vypovědět.

5) Pronajímatel si vyhrazuje právo schválit grafické zpracování reklamy viditelné z vnějšku pronajatého prostoru.

6) Pro podnájem pronajatých prostor si musí nájemce předem vyžádat písemný souhlas pronajímatele. Nebude-li udělen, nesmí pronajaté prostory pronajmout další právnické nebo fyzické osobě.

7) Nájemce bude řádně platit veškeré poplatky, které v souvislosti s provozem pronajatých prostor předepíše pronajímatel (příloha č. 2.).

8) Nájemce se zavazuje zacházet s pronajatými prostorami šetrně, udržovat je v dobrém technickém stavu (tzn. opravy a údržbu pronajatých prostor sloužících k podnikání do výše 20.000,- Kč ročně si hradí nájemce ze svých prostředků), starat se o řádný úklid.

9) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečných odkladů pronajímateli potřebu těch oprav v prostoru sloužícím k podnikání, který má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla. Nепostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu prostoru sloužícího k podnikání, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění na svůj náklad a požadovat od něj náhradu.

10) Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání prostoru sloužícího k podnikání nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6ti měsíců od odstranění závad.

11) Nájemce se zavazuje dodržovat všechny příslušné technické, hygienické, požární a bezpečnostní předpisy. Dále se nájemce zavazuje zajistit úklid pronajatých prostor.

Čl. V. Zvláštní ujednání

1) V případě změny vlastníka předmětné nemovitosti přecházejí veškerá práva a povinnosti, vyplývající z této smlouvy, na právní nástupce pronajímatele.

2) Pronajímatel si vyhrazuje právo v případě změny souvisejících zákonů a předpisů uzavřít novou nájemní smlouvu formou dodatku.

3) Pronajímatel souhlasí s provedením stavebních úprav dle „Studie proveditelnosti“ vypracované Ing. Pavlem Křápem, z 11/2018, na stavební úpravy stávajících prostor 1 NP polikliniky Lysá nad Labem na rehabilitační centrum s elektroléčbou. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel proplatí nájemci 80% skutečně vynaložených a prokazatelných nákladů na stavební úpravy, avšak do maximální výše 300 000,- Kč. (po provedení stavebních úprav a předložení vyúčtování). Nájemce není oprávněn náklady na stavební úpravy proplacené pronajímatelem dle tohoto odstavce odpisovat dle článku IV.2. Souhlas se stavebními úpravami a s výší jejich proplacení schválila RM usnesením č. 770 dne 28. listopadu 2018.

4) Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – rozpis pronajatých prostor, příloha č. 2 – rozpis nákladů za služby.

Čl. VI. Doba nájmu

1) Smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou**. Smlouva nabývá platnosti dnem 1. ledna 2019.

2) Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory sloužících k podnikání vyklidit a odevzdat pronajímateli ke dni předání předávacím protokolem. Nájemce je povinen platit nájemné až do úplného vyklizení prostor sloužících k podnikání a řádného předání těchto prostor pronajímateli.

Čl. VII. Výpověď smlouvy

1) Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet od 1. dne následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2) Důvodem pro výpověď s výpovědní dobou 3 měsíce ze strany pronajímatele je porušení podmínek smlouvy ze strany nájemce, který přes písemnou výzvu, ve které pronajímatel poskytne přiměřenou lhůtu pro odstranění porušení ze strany nájemce (např. opožděná úhrada nájemného o více než jeden měsíc, přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do podnájmu třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele) porušení neodstraní.

3) Důvodem pro výpověď s výpovědní dobou 3 měsíce ze strany nájemce může být porušení podmínek smlouvy ze strany pronajímatele, který přes písemnou výzvu, ve které nájemce poskytne přiměřenou lhůtu pro odstranění porušení ze strany pronajímatele (např. nezajištění řádného plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostor spojeno) porušení neodstraní.

4) Po ukončení nájmu se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů vyrovnat veškeré své závazky a pohledávky, vyplývající z užívání předmětu nájmu.

Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1) Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou po dohodě smluvních stran.

2) Práva a povinnosti smluvních stran, která nejsou ve smlouvě upravena, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) v platném znění a dalšími obecně závaznými předpisy.

3) Tento pronájem schválila RM usnesením č. 696 ze dne 22.10.2018.

Záměr na pronájem prostor sloužících k podnikání byl vyvěšen dne 04.10.2018 a sejmut byl dne 18.10.2018.

4) Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž si nájemce ponechá jedno vyhotovení a pronajímatel dvě.

5) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v přehledu nazvaném „Smlouvy uzavřené městem“ vedeném městem Lysá nad Labem, který obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních webových stránkách města Lysá nad Labem (www.mestolysa.cz) a to včetně všech případných příloh a dodatků. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Smluvní strany berou na vědomí, že smlouva bude zveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění provede odpovědný zaměstnanec Města Lysá nad Labem ve lhůtě 15 dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou. Do 3 dnů pak protistranu informuje o splnění této povinnosti a o případných změnách a opravách provedených v registru smluv.

V Lysé nad Labem dne

Ing. Karel Otava - starosta

pronajímatel

PhDr. Mgr. Jitka Malá, Ph.D.

nájemce

Příloha č. 2

Rozpis nákladů za služby souvisejících s užíváním předmětu nájmu

ke smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání v Lysé nad Labem,
ulice Masarykova č.p. 214, uzavřená mezi

Městem Lysá nad Labem,
IČ: 00239402
Husovo náměstí 23
289 22 Lysá nad Labem
zastoupeným starostou města, Ing. Karlem Otavou
jako pronajímatelem

a

Rehamil, s. r. o.
se sídlem Italská 702
289 24 Milovice - Mladá
IČ: 04985885
zastoupenou jednatelkou paní PhDr. Mgr. Jitkou Malou, Ph.D.
jako nájemcem

Měsíční zálohy na služby činí:

úklid společných prostor	2 000,- Kč
studená voda	500,- Kč
topení	2 400,- Kč
výtah	300,- Kč
el. energie	1 220,- Kč
Zálohy na služby celkem:	6 420,- Kč

Tato částka je splatná vždy do 15. dne běžného měsíce na účet města číslo
182-0504268369/0800, VS č. 311 115.

Ing. Karel Otava - starosta

pronajímatel

PhDr. Mgr. Jitka Malá, Ph.D.

nájemce