

Nájemní smlouva

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava
Městský obvod Lhotka
U Splavu 76/14A, 725 28 Ostrava – Lhotka
zastoupený panem Josefem Šrámkem, starosta

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: Česká spořitelna, a.s.

Číslo účtu: 19-1651021379/0800
KS:
VS:

(dále jen „pronajímatel“)

a

DOKTOR ZOUBEK s.r.o.
Václavská 239/12, 603 00 Brno – Staré Brno
zastoupena panem MDDr. et MUDr. Karel Denk, jednatel

IČ: 03768589
DIČ: CZ03768589
Peněžní ústav: Air Bank a.s.

Číslo účtu: 1642943048/3030
KS:
VS:

(dále jen „nájemce“)

Obsah smlouvy

Uzavírají tuto nájemní smlouvu:

čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době jejího uzavření.

čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku parc. č. 390 v katastrálním území Lhotka u Ostravy, obec Ostrava, zapsaných na listu vlastnictví č. 586. Součástí pozemku parc. č. 390 v katastrálním území Lhotka u Ostravy, obec Ostrava, je budova č. p. 87. Městský obvod Lhotka má svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví obce.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci za úplatu budovu s prostory sloužícím podnikání, kdy předmětem a účelem nájmu je pronajmout část pozemku parc. č. 390 v katastrálním území Lhotka u Ostravy, obec Ostrava, ul. Petřkovičká, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a to budova č. p. 87, která je součástí tohoto pozemku, jedná se o tyto prostory k provozování podnikatelské činnosti za účelem provozování zubní ordinace: suterén o výměře 32 m², 1. nadzemní podlaží o výměře 47 m², a 2. nadzemní podlaží o výměře 48 m², o celkové výměře 127 m² (dále jen "předmět nájmu").
3. Nájemce je oprávněn vymezené prostory v odst. 2 tohoto článku této smlouvy užívat pouze k podnikatelské činnosti za účelem provozování zubní ordinace.
4. Pronajímatel přenechává za úplatu nájemci k užívání předmět nájmu uvedený v odst. 2 tohoto článku této smlouvy v jemu známém stavu. Nájemce jej v tomto stavu za úplatu do nájmu přijímá a zavazuje se jej užívat ke smluvenému účelu podle čl. II. odst. 3 této smlouvy a řádně o něj pečovat na své vlastní náklady a od účinnosti této smlouvy platit nájemné ve výši podle čl. III. odst. 1 této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

čl. III.

Cena nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci výše uvedený předmět nájmu za sjednané měsíční nájemné ve výši 1.000,-- Kč (slovy: jedentisíckorunčeských) po dobu rekonstrukce a přechodného období provozu zubní ordinace. V plném provozu zubní ordinace se měsíční nájem sjednává ve výši 5.000,-- Kč (slovy: pětisíckorunčeských). Nájemce bezodkladně oznámí pronajímateli zahájení plného provozu zubní ordinace.
2. Sjednané měsíční nájemné uvedené v čl. III. odst. 1 této smlouvy uhradí nájemce do 15. běžného měsíce na účet pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání částky rovnající se měsíčnímu nájemnému na účet pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy.
3. Dle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o osvobozené plnění.

4. V případě prodlení nájemce s platbou nájemného dle odst. 1 tohoto článku této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vedle dlužného nájemného i úroky z prodlení podle ustanovení § 1970 občanského zákoníku ve spojení s ustanovením § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřeneckých fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, v platném znění. V případě, že nájemce bude i přes písemnou výzvu k úhradě v prodlení s úhradou nájemného delším než 30 dnů, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení se splněním povinnosti.

čl. IV.

Doba nájmu

1. Smluvní strany sjednávají, že nájem dle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou 5 let, od 1. dubna 2019 do 31. března 2024. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

čl. V.

Povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu a o předání sepíše předávací protokol.
2. Nájemce se zavazuje provádět opravy a údržbu místností přenechaných do nájmu svými prostředky a na své náklady s výjimkou oprav a údržby střechy, fasády, nátěrů oken a tepelného zdroje.
3. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy za účelem zřízení zubní ordinace.
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu a zajistit nerušený výkon práv plynoucích z této smlouvy.
5. Další stavební úpravy je oprávněn nájemce provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a vzájemná práva a povinnosti budou upravena samostatnou smlouvou nebo dodatkem k této smlouvě.
6. Nájemce do 5 pracovních dnů ode dne účinnosti smlouvy zajistí služby spojené s užíváním předmětu nájmu na vlastní náklady (odběr plynu, odběr elektrické energie, odvoz komunálního odpadu, popř. další služby spojené s provozem). Nájemce se dále zavazuje zabezpečovat vlastními prostředky a na své náklady vytápění celé budovy, v němž jsou pronajaté prostory sloužícím podnikání umístěny.
7. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli ročně za odběr vody a odvádění odpadních vod, které nejsou předmětem této nájemní smlouvy, po zúčtovacím období v souladu s harmonogramem fakturace daného odběrného místa, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
8. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli pronajaté prostory ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání zubní ordinace. Předání a převzetí se uskuteční nejpozději v poslední pracovní den nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu se pořídí předávací protokol.
9. V případě, že pronajímatel při předání předmětu nájmu zjistí, že došlo k hrubému porušení, či škodě na předmětu nájmu, není pronajímatel povinen předmět nájmu převzít a nájemce se ocitá v prodlení s jeho vrácením. V případě, že se pronajímatel rozhodne převzít předmět nájmu i v takovém stavu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady na uvedení předmětu nájmu do řádného stavu dle dokladů předložených pronajímatelem.
10. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu či užívání třetích osob bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. VI.

Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím doby, jestliže:
 - a) nájemce užívá budovu s prostory sloužícím podnikání v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají budovu s prostory sloužícím podnikání, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání budovy s prostory sloužícím podnikání,
 - e) nájemce přenechá budovu s prostory sloužícím podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si budovu s prostory sloužícím podnikání najal,
 - b) budova s prostory sloužícím podnikání se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
3. Smlouvu lze vypovědět za podmínek uvedených v ustanovení § 2225 a násl. občanského zákoníku. Nájemní vztah lze ukončit písemnou výpovědí ve výpovědní lhůtě tři měsíce. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem 1. měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.
4. Nebylo-li dohodnuto jinak, nájem zaniká:
 - a) zánikem předmětu nájmu,
 - b) smrtí nájemce.

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Osoby podepisující tuto smlouvu svým podpisem zároveň stvrzují platnost svých jednatelských oprávnění.
2. Tato smlouva je vyhotovená ve 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel a nájemce obdrží po jednom vyhotovení.
3. Změny a doplňky této smlouvy lze provádět pouze písemně po dohodě obou smluvních stran, jinak jsou neplatné.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti dnem 1. dubna 2019. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. V záležitostech neupravených touto smlouvou platí ustanovení občanského zákoníku.

čl. VIII.

Doložka platnosti

1. Doložka platnosti právního jednání dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

Rada městského obvodu Lhotka rozhodla o záměru statutárního města Ostrava-městského obvodu Lhotka pronajmout budovu s prostory sloužícím podnikání, kdy předmětem a účelem nájmu je pronajmout část pozemku parc. č. 390 v katastrálním území Lhotka u Ostravy, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a to budovu č. p. 87, která je součástí tohoto pozemku, obec Ostrava, jednající se o tyto prostory k provozování podnikatelské činnosti (např. kancelářské prostory, sklad, prodejna apod.): suterén o výměře 32 m², 1. nadzemní podlaží o výměře 47 m², a 2. nadzemní podlaží o výměře 48 m², o celkové výměře 127 m², dle předloženého materiálu, svým usnesením č. 5/66/19 dne 21. ledna 2019.

Oznámení o záměru pronájmu budovy s prostory sloužícím podnikání bylo zveřejněno na úřední desce statutárního města Ostrava, Úřadu městského obvodu Lhotka, od 29. ledna 2019 do 21. února 2019.

O uzavření této nájemní smlouvy na pronájem budovy s prostory sloužícím podnikání rozhodla Rada městského obvodu Lhotka dne 25. února 2019 svým usnesením č. 7/81/19.

Pronajímatel:

za statutární město Ostrava-městský obvod Lhotka

Datum: 27. březen 2019

Místo: Ostrava

pan Josef Šrámek
starosta

Nájemce:

za společnost DOKTOR ZOUBEK s.r.o.

Datum: _____

Místo: _____

pan MDDr. et MUDr. Karel Denk
jednatel