

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Smluvní strany:

Město Varnsdorf

se sídlem nám. E. Beneše 470, 407 47 Varnsdorf, IČO 00261718
zastoupené starostou města Ing. Stanislavem Horáčkem
(dále jen „pronajímatel“)

a

GynJen s.r.o.

se sídlem Hřbitovní 2828, 407 47 Varnsdorf, IČO 08005648
zastoupená MUDr. Martinou Jeníkovou
(dále jen „nájemce“)

uzavírají dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
v platném znění

SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

čl. I.

Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavební parcely č. 3287/20 – zastavěné plochy a nádvoří o výměře 335 m² s objektem č.p. 3013, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 2990 pro k.ú. a obec Varnsdorf.

čl. II.

Předmět a účel pronájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedeném objektu podle zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění a v souladu s usnesením Rady města Varnsdorf č. 175/2019 ze dne 25.04.2019 prostory za účelem zřízení a provozování ordinace ženského lékaře. Celková výměra nebytových prostor je 97,45 m², s tímto dispozičním řešením:

č. místnosti	popis	výměra v m ²
5,6	WC zaměstnanců (1/2)	1,63
7,8	WC pacientů (1/2)	1,64
9	čekárna	15,80
12	ordinace	19,41
13	přípravná	16,54
14	sklad	7,48
15	umývárna	6,43
16	sprcha, umývárna	2,17
17	denní místnost	10,39

18	šatna	5,56
	spol. místnosti a zádveří (1/3)	10,40
výměra celkem		97,45 m²

- Uvedené nebytové prostory si nájemce upraví vlastním nákladem podle podmínek sjednaných v této smlouvě ve zvláštních ujednáních tak, aby bylo stavební určení pronajatých prostor v souladu s účelem nájmu.

čl. III.

Doba nájmu

- Nájem je sjednán na dobu neurčitou od 01.07.2019.

čl. IV.

Nájemné

- Nájemné činí za plochu o celkové výměře **97,45 m²** celkem **57 372,- Kč/rok**.
- Výši nájemného a cen služeb je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem.
- Nájemné v celkové výši **57 372,- Kč/rok** je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši **14 343,- Kč**, splatných vždy k 10. dni prvního kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený [REDACTED] variabilní symbol **2132000033**.
- Nájemce je zároveň povinen samostatně hradit veškeré náklady spojené s užíváním pronajatých prostor dle skutečné spotřeby a to: elektrickou energii, vodné a stočné, dodávku tepla a teplé vody. Výši a splatnost záloh na energie si nájemce sjedná se správcem objektu, společností Regia a.s.
- Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy za služby poskytované v souvislosti s nájmem ode dne účinnosti této smlouvy.
- Pro určení skutečné spotřeby energií je nájemce, v případě potřeby po dohodě se správcem objektu, povinen vlastním nákladem zajistit instalaci poměrových měřidel.
- Odebranou elektrickou energii, vodné a stočné, dodávku tepla a teplé vody bude nájemce platit jedenkrát ročně na základě vyúčtování skutečné spotřeby. Nájemce se zavazuje uhradit vyúčtování služeb souvisejících s užíváním pronajatých prostor do 15 dnů po doručení vyúčtování.
- Při prodlení s placením nájemného a úhrad za služby poskytované v souvislosti s nájmem je nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,04 % z dlužné částky za každý den prodlení.

čl. V.

Práva a povinnosti stran

- Pronajímatel je povinen nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvnímu ujednání. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do nebytových prostor za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky nebytových prostor pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.

2. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich stavebním určením, k účelu uvedenému ve smlouvě až po povolení změny užívání stavebním úřadem MěÚ Varnsdorf.
3. Nájemce hradí náklady povolených stavebních úprav pronajatých prostor nutných pro jejich užívání ke smlouvenému účelu, veškeré náklady s běžným udržováním a opravami, úklid společných prostor.
4. Nájemce může přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě na dobu určitou jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
6. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději v den skončení nájmu.

čl. VI.

Zánik nájmu

1. Nájemní poměr zaniká písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí. Pro účely výpovědi je sjednána výpovědní lhůta 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.

čl. VII.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tím znám stav pronajímaných prostor.
2. Nájemce upraví zcela vlastním nákladem pronajaté prostory ke smlouvenému účelu.
3. Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
4. Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních prostředků na stavební úpravy a opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu.
5. Pojištění majetku nájemce, který je umístěn v pronajatém prostoru, hradí popř. inkasuje nájemce. Za věci vnesené a odložené nese odpovědnost nájemce.
6. Nájemce je povinen v pronajatých prostorech dodržovat obecně závazné předpisy technické, hygienické, bezpečnostní, protipožární popř. jiné vztahující se k předmětu a účelu nájmu.
7. Nájemce se zavazuje provádět úklid a udržovat čistotu přístupových cest k pronajatým prostorům, jakož i přístupu vně objektu.

čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
2. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně dodatkem k této smlouvě.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž 2 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
5. Smlouva je uzavřena v souladu s usnesením RM Varnsdorf č. 175/2019 ze dne 25.04.2019.

Ve Varnsdorfu dne 29.04.2019

Pronajímatel

Nájemce

Město Varnsdorf
Ing. Stanislav Horáček
starosta města

GynJen s.r.o.
MUDr. Martina Jeníková
jednatelka společnosti