

SMLOUVA O NÁJMU

Smluvní strany:

1. **LEMAK s.r.o.**,
se sídlem v Bruntále, ulice Ruská č. 1624/16
IČ: 451 94 556
zastoupená Janem Barotem, jednatelem společnosti
banka: Komerční banka, pobočka Bruntál
číslo účtu: 19-784880287/0100
kontaktní osoba ve věcech technických:

*dále jen jako **pronajímatel** na straně jedné*

a

2. **Česká republika – Zdravotnické zařízení Ministerstva vnitra**
Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12 - Kamýk
IČ: 751 54 960
zastoupená Ing. Janou Vodičkovou, ředitelkou
kontaktní osoba ve věcech technických:

banka: Česká národní banka
číslo účtu: 4800881/0710

*dále jen jako **nájemce** na straně druhé*

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku

tuto

SMLOUVU O NÁJMU

podle §§ 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, v platném znění

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy s číslem popisným 1778 umístěné na parcele p. č. 4186/2 v katastrálním území Bruntál – město, to vše zapsané na LV 2235 u katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Bruntál (dále jen „objekt“). Adresa objektu je Nádražní č. o. 29 a. Jedná se o budovu s nebytovými prostory – lékárna a ordinace.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory objektu do nájmu nájemci ve smyslu ustanovení § 2201-2331 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále jen „OZ“), a zvláště pak § 2302 až § 2315 OZ upravujících nájem prostor sloužících k podnikání.
3. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory umístěné v 1. NP objektu o celkové výměře podlahové plochy 50 m². Jedná se o dvě místnosti (107, 108 – 44,7 m²) a část čekárny (102/5,3 m²), sociální zařízení a šatny jsou umístěny na patře a nájemce je bude moci využívat bez omezení. Předmět nájmu není vybaven movitými předměty. Účetní hodnota předmětu nájmu – pronajímané plochy o velikosti 50 m² činí 560 951,- Kč. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádné užívání těchto prostor ke sjednanému účelu. Situační snímek předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
4. Výše definované prostory dává pronajímatel nájemci do nájmu za účelem provozu lékařské ordinace.

5. Nájemce pronajatý nebytový prostor přebírá do nájmu a zavazuje se platit pronajímateli sjednané nájemné a náklady na služby dle článků II. této smlouvy.
6. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázících se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), vstupu osob spojených s činností nájemce k nebytovému prostoru a umístění přiměřeného informačního označení pronajatých prostor u vchodů do objektu s předchozím souhlasem pronajímatele.

II.

Nájemné a platební podmínky

1. Nájemné za předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 3 této smlouvy je sjednáno ve výši **1.000,- Kč za 1 m² ročně bez DPH. K částce bez DPH bude připočteno DPH dle aktuálního platného právního předpisu.** Ke dni podpisu smlouvy činí platná sazba DPH 21 %, a tudíž nájemné za 1 m² činí 1.210,- Kč s 21% DPH. V ceně nájemného je zahrnuta spotřeba vody, stočné, užívání telefonní ústředny, podíl na zabezpečení elektronické ochrany budovy, odvoz běžného komunálního odpadu, pojištění budovy a úklid pronajatých prostor včetně příslušenství. Celková výše nájemného s DPH činí 60.500,- Kč ročně a byla vypočtena jako součin 50 m² x 1.210,- Kč.
2. Celková roční cena dalších služeb, která zahrnuje spotřebu elektřiny a spotřebu plynu pro vytápění a přípravu TUV je sjednána ve výši 26.400,- Kč s DPH (tj. 2.200,- Kč měsíčně s DPH) a byla vypočtena dle poměru pronajaté plochy a celkové plochy budovy, která je 985 m².
3. Celkové roční nájemné včetně služeb je dle odst. 1 a 2 stanoveno částkou 86.900,- Kč s DPH, které je nájemcem hrazeno dopředu ve dvou ročních splátkách proti fakturám vystaveným pronajímatelem na dané pololetí a tyto mají 14 denní lhůtu splatnosti (faktura za první období – říjen 2014 až březen 2015 bude nájemci zaslána nejpozději do 17. 9. 2014.)
4. Skutečná výše úhrady za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb – u elektrické energie zpravidla do 31. 3. a u tepla a plynu do poloviny května následujícího roku. Případné nedoplatky za služby spojené s předmětem nájmu, je nájemce povinen uhradit do 15. dnů od doručení konečného vyúčtování na jeho adresu. Případné přeplatky za služby spojené s předmětem nájmu, je pronajímatel povinen uhradit do 15. dnů od doručení konečného vyúčtování nájemci na jeho adresu a na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. Faktura (daňový doklad) musí splňovat náležitosti daňového dokladu, dle stávajících platných předpisů.
6. Nájemce je oprávněn fakturu do data splatnosti vrátit, pokud obsahuje nesprávné cenové údaje. Do doby doručení opravené faktury se nájemce nenachází v prodlení s placením dlužné částky. Po doručení opravené faktury nájemci počíná běžet nová lhůta její splatnosti 14 dnů.
7. Neuhradí-li nájemce platbu nájemného včas, je povinen zaplatit pronajímateli kromě dlužné částky smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % za každý den prodlení.
8. Pronajímatel je oprávněn zvýšit cenu nájemného, pokud míra inflace za uplynulý kalendářní rok vyhlášená Českým statistickým úřadem přesáhne 5 %, a to tak, že tuto skutečnost nájemci písemně sdělí nejpozději do 31. května běžného roku. Zvýšené nájemné v takovém případě platí od 1. července běžného roku.

III.

Doba nájmu a jeho skončení

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou s účinností od 1. 10. 2014.

2. Skončení doby nájmu:

- písemnou dohodou smluvních stran.
- písemnou výpovědí:

- kterákoliv ze smluvních stran má právo nájem vypovědět v šestiměsíční výpovědní době. Výpovědní doba začíná běžet vždy prvním dnem měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje:

- pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře,
- užívat pronajaté prostory v rozsahu dohodnutém ve smlouvě,
- zajišťovat předmět nájmu a hlavní vchod do budovy řádným uzamykáním,
- dodržovat požární a bezpečnostní předpisy a zajistit, aby byly dodržovány i ostatními osobami,
- udržovat pořádek a čistotu v užívaných prostorách,
- v případě havárie nebo závady v budově je povinen neprodleně informovat pronajímatele,
- zajistit, aby po dobu nepřítomnosti fyzických osob v předmětu nájmu byly vypnuty elektrické a plynové spotřebiče kromě těch, u kterých je zapotřebí stálého připojení, např. lednice,
- po ukončení nájmu vrátit pronajaté prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení,
- další podnájem je možný pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

Nesplněním těchto povinností odpovídá nájemce pronajímateli za vzniklou škodu.

2. Nájemce je povinen:

- umožnit pronajímateli provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor a podmínek stanovených touto smlouvou,
- umožnit pronajímateli provádět nezbytnou běžnou údržbu objektu,
- poskytovat součinnost při provádění oprav většího rozsahu,
- v případě provádění stavebních úprav je nájemce povinen požádat pronajímatele o písemný souhlas.

3. Pronajímatel je povinen:

- umožnit nájemci užívání pronajatých prostor k dohodnutému účelu,
- provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize pronajatých prostor,
- provádět opravy pronajatých prostor přesahující povinnosti nájemce stanovené v této smlouvě,
- oznámit nájemci s týdenním předstihem všechny činnosti, které by vedly k narušení sjednaného účelu nájmu.

Nesplněním těchto povinností odpovídá pronajímatel nájemci za vzniklou škodu.

4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce bude provádět drobné opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytových prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle níže uvedeného věcného vymezení přičemž maximální výše opravy u jednotlivých položek uvedených pod I. a II. nepřesáhne částku 10.000,- Kč nebo podle výše nákladu.

I. Podle věcného vymezení se za drobné opravy předmětu nájmu a příslušenství považují tyto opravy a výměny:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- výměny vypínačů, zásuvek, zvonků, osvětlovacích těles.

II. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů. Nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za

drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v tomto odstavci.

III. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

5. Pronajímatel se dále dohodl s nájemcem na tom, že nájemce bude rovněž hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, kterými jsou náklady na malování.

V.

Předání a převzetí předmětu nájmu

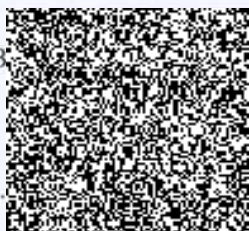
1. Předmět nájmu vymezený v článku I. odstavci 3. této smlouvy bude pronajímatelem předán nájemci nejpozději v den nabytí účinnosti této smlouvy a to na základě písemného předávacího protokolu, v němž budou vymezeny případné vady předmětu nájmu. Pokud budou vady předmětu nájmu vymezeny, tak tyto budou odstraněny na náklady pronajímatele ve lhůtě dohodnuté stranami předávacího protokolu. Za stranu nájemce je oprávněn převzít předmět nájmu pan Roman Warzeszka, tel. 974 721 693, případně pan Milan Kuna, tel. 974 721 692.
2. Současně s předmětem nájmu budou předány i klíče od předmětu nájmu. Počet klíčů a jejich vymezení bude uveden v předávacím protokolu.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je platná ode dne jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem 1. 10. 2014.
2. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními OZ.
3. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě obou smluvních stran formou písemných, číslovaných a oboustranně podepsaných dodatků.
4. Všechny písemnosti budou doručovány na adresy smluvních stran, uvedené v záhlaví této smlouvy, případně písemně oznámenou při její změně. Smluvní strany se zavazují změnu adresy sídla vždy písemně oznámit druhé smluvní straně.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.
6. Smluvní strany 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 za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V B... 2014



JEDNATEL LEMAK s.r.o.

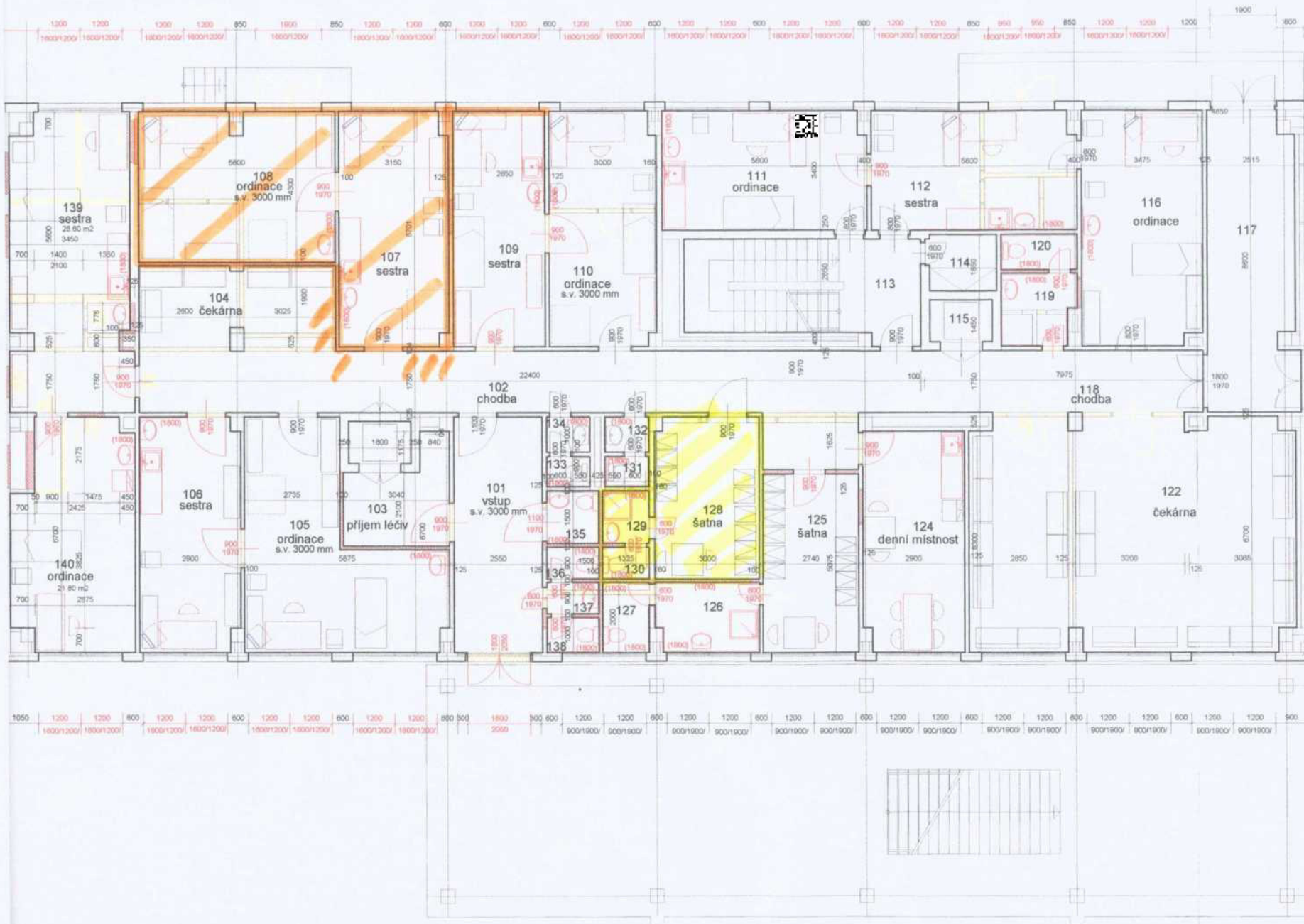
V Praze



Ing. JANA VOLČKOVÁ

ŘEDITELKA

Zdravotnického zařízení Ministerstva vnitra



- Legend**
- 021. NA
 - 101 VST
 - 102 CHD
 - 103 PŘÍ
 - 104 ČEK
 - 105 ORD
 - 106 SEŠ
 - 107 SEŠ
 - 108 ORD
 - 109 SEŠ
 - 110 ORD
 - 111 ČEK
 - 112 SEŠ
 - 113 CHD
 - 114 ŠTO
 - 115 VYT
 - 116 ORD
 - 117 CHD
 - 118 CHD
 - 119 PŘÍ
 - 120 WC
 - 121 SKL
 - 122 ČEK
 - 123 NBO
 - 124 DEN
 - 125 ŠAT
 - 126 ŠPCH
 - 127 WC
 - 128 ŠAT
 - 129 ŠPCH
 - 130 WC
 - 131 WC
 - 132 PŘÍ
 - 133 WC
 - 134 PŘÍ
 - 135 WC
 - 136 WC
 - 137 PŘÍ
 - 138 WC
 - 139 ORD
 - 140 ORD

- LE**
- -
 -
- s.v.



PRACOVNÍK	
KONTROLOVAL	Ing. Vláď
INVESTOR	LEMAK
KACE	Lék
STAV	STAVE
PROJEKTANT	Pádorys