

Smlouva o nájmu

č. j. MAJ 95/2019 DHa, kterou uzavřeli

1. Město Uničov

IČ 00299634, DIČ CZ00299634

sídlo: Masarykovo nám. 1, 783 91 Uničov

zastoupené: Bc. Stanislavem Axmanem, místostarostou města

- jako pronajímatel

2. Curatio dentium s.r.o.

IČ 08036659

Sídlo: Střelice 7, 783 91 Uničov

Zastoupená: MDDr. Martinou Riedlovou, jednatelkou společnosti

- jako nájemce

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. st. 723 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 494, který je veden u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště v Olomouci na listu vlastnictví č. 10001 pro kat. území Uničov. Adresa nemovitosti je Uničov, Šternberská 494.
2. Touto smlouvou přenechává pronajímatel podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník část nebytových prostor nacházejících se v prvním patře budovy na pozemku parc.č. st. 723 – zastavěná plocha a nádvoří, část prostor o výměře 31,16 m² a poměrnou část společných prostor, nájemci do užívání. Přesná specifikace nebytových prostor je uvedena v příloze č. 1 – výpočtový list, a v příloze č. 2 – schéma nebytových prostor, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že pronajaté prostory přijímá do svého užívání podle této smlouvy ve stavu, ve kterém se v současné době nacházejí, a že nebude od pronajímatele vyžadovat žádné jejich úpravy, pokud se společně nedohodnou jinak.
4. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce tyto nebytové prostory užíval za účelem provozování zubní ordinace.
5. Pronajímatel souhlasí s umístěním sídla nájemce na adrese nemovitosti, v níž jsou pronajaty nebytové prostory.

II.

Výše a splatnost nájemného

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání pronajatých prostor platit pronajímateli nájemné v úhrnné částce **20.618,- Kč** ročně.
2. Roční nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši 5.154,50 Kč vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí (tj. do 5.2. za I. čtvrtletí, do 5.5. za II. čtvrtletí, do 5.8. za III. čtvrtletí, do 5.11. za IV. čtvrtletí) na účet pronajímatele č. účtu 517146811/0100, var. symbol 1319, specifický symbol 3112 u pobočky Komerční banky v Uničově.
3. Kromě nájemného jako úhrady za užívání pronajatých prostor se nájemce zavazuje hradit veškeré provozní náklady (vodné, stočné, náklady na úklid, vytápění, spotřeba el. energie, náklady na společné prostory, odvoz TKO apod.). Úhrada za služby spojené s užíváním nebytového prostoru je splatná do jednoho měsíce poté, kdy pronajímatel dodá nájemci jejich vyúčtování. Nájemce na ně pronajímateli bude platit zúčtovatelnou zálohu ve výši 13.680,- Kč čtvrtletně, splatnou společně s čtvrtletní splátkou nájemného podle článku II odst. 2 této smlouvy. Tato částka se vždy od dalšího čtvrtletí přiměřeně zvýší, zvýší-li se výše uvedené náklady nebo některé z nich o více než 15% ve

vztahu k předešlému stavu.

4. Jestliže vlastník objektu platí srážkovně provozovateli veřejné kanalizace, je nájemce povinen platit pronajímateli jeho poměrnou část.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemné může pronajímatel k 1. dni měsíce července upravit v souladu s indexem spotřebitelských cen stanoveným Českým statistickým úřadem pro předešlý rok. Tímto indexem by se upravila výše nájemného, která byla platná pro předchozí rok. Upravené nájemné by se nájemce zavázal pronajímateli hradit počínaje 1. dnem měsíce července roku následujícího po roce, pro něž byl tento index stanoven, v případě, že by nájemce obdržel od pronajímatele v prvním pololetí roku následujícího po roce, pro něž byl index stanoven, oznámení o uplatnění tohoto práva (např. doručením výpočtového listu). Poprvé může být takto nájemné upravováno k 1. 7. 2019.
6. Stanovení nájemného je uvedeno v příloze č. 1 - výpočtový list, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
7. V případě, že budou vydány příslušné právní předpisy upravující výši nájemného z nebytových prostor, dojde k novému výpočtu nájemného.
8. Smluvní strany se dohodly, že úhradu za poměrnou část 2.čtvrtletí ve výši 6.242,80 Kč (nájemné 1.682,80 Kč, záloha vodné, stočné 133,30 Kč, záloha UT 1.400,- Kč, záloha el.energie 866,70 Kč, záloha úklid 2.160,- Kč) uhradí nájemce na účet pronajímatele do 31.5.2019.

III.

Doba trvání nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností **od 1. 6. 2019** za předpokladu zveřejnění smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je oprávněn:

1. Požadovat poměrnou slevu z nájemného, může-li předmět smlouvy užívat omezeně proto, že pronajímatel neplní své povinnosti ze smlouvy.
2. Označit objekt firmou po odsouhlasení pronajímatelem.

Nájemce se zavazuje:

1. Užívat předmět smlouvy řádně a v souladu s dohodnutým účelem.
2. Platit nájemné a úhradu za služby podle článku II. ve smluvených termínech, přičemž si je vědom, že je povinen platit úrok z prodlení v případě, že bude s platbou v prodlení.
3. Provádět a hradit drobné opravy předmětu smlouvy a jeho vnitřního vybavení jakož i běžnou údržbu v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. s tím, že bylo mezi účastníky smlouvy dohodnuto, že za další drobné opravy a výměny se dle §5, odst. 5 tohoto nařízení považují opravy nepřesahující částku 1.000,- Kč.
4. Upozornit pronajímatele na závady, které brání řádnému užívání nebytových prostor.
5. Upozornit pronajímatele bez zbytečného odkladu na potřebu oprav v předmětu smlouvy, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. V této souvislosti nahradit škodu, která by vznikla v důsledku nesplnění předchozí upozorňovací povinnosti.
6. Zaplatit pronajímateli provedení drobných oprav a obvyklé údržby tam, kde tak neučinil sám přes předchozí upozornění.
7. Odstranit závady a poškození, které v předmětu smlouvy způsobil nájemce nebo osoba, která do nebytového prostoru vstoupila se souhlasem nájemce, a pokud tak neučinil, je povinen nahradit náklady, které pronajímatel vynaložil na odstranění těchto závad či poškození.
8. Umožnit provedení stavebních úprav a jiných podstatných změn, které byly nařízeny stavebním úřadem.
9. Neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
10. Nájemce je povinen po předchozím oznámení umožnit pronajímateli v běžnou denní dobu vstupovat na nemovitosti a provádět kontrolu užívání předmětu nájmu.

11. Dodržovat základní protipožární a bezpečnostní předpisy a předpisy o nakládání s odpady.
12. Provádět úklid, udržovat čistotu a pořádek pronajatých prostor, a to bez nároku na úhradu nákladů s tím spojených. Nájemce je povinen hradit poměrné náklady na úklid společných prostor, pokud tuto službu spojenou s užíváním nebytových prostor zajišťuje pronajímatel.
13. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval okolí, a při své činnosti nesmí porušovat obecně závazné vyhlášky města.
14. Při skončení užívání odevzdat předmět smlouvy ve stavu odpovídajícímu normálnímu opotřebení při řádné prováděné údržbě, včetně povolených stavebních úprav.
15. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu smlouvy nevznikla škoda, a je povinen dát předmět smlouvy, zejména vstupní dveře, výkladce a okna pojistit. Nájemce odpovídá za škody na předmětu smlouvy, zejména na vstupních dveřích, výkladcích a oknech způsobené i třetími osobami.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je oprávněn:

1. Pronajímatel má možnost provádět namátkové kontroly plnění ustanovení této smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje:

1. Vypracovat protokol o předání / převzetí předmětu smlouvy ke dni započetí / skončení nájmu.
2. Stavební úpravy v prostorech přikázané příslušným orgánem provádět s maximálním ohledem na práva nájemce.
3. Hradit generální opravy a údržbu přesahující rámec údržby běžné.
4. Zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu smlouvy spojeno, pokud tato smlouva nestanoví jinak.
5. Nahradit nájemci náklady na odstranění závad, které měl odstranit a které v souladu s obecně právními předpisy a po předchozí dohodě s pronajímatelem, provedl nájemce.
6. Hradit pojistné nemovitosti proti živelným pohromám.
7. Umožnit nájemci zabezpečení předmětu smlouvy dle vlastní úvahy nájemce po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a po dobu nájmu do pronajatých prostorů vstupovat jen za účasti nájemce v termínu po předchozí dohodě.
8. Poskytnout poměrnou slevu nájemného, může-li nájemce užívat předmět smlouvy pouze omezeně a zaviní-li tento stav pronajímatel nebo pokud pronajímatel neplní povinnosti ze smlouvy.

VI.

Zhodnocení předmětu smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn vkládat své finanční prostředky do předmětu smlouvy či provádět zhodnocení předmětu smlouvy (rekonstrukcí, změnou, novou výstavbou nebo opravou) pouze s výslovným písemným souhlasem pronajímatele.
2. Nájemce odstraní v nebytovém prostoru změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota prostoru zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci.
3. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájemního vztahu podle této smlouvy, nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu nájmu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas.

VII.

Jiná ustanovení

1. Smluvní strany jsou povinny si vzájemně a bez odkladu sdělovat jakoukoli změnu v údajích, které se o nich evidují ve veřejných rejstřících (např. sídlo podnikání, bydliště, IČ, obchodní jméno, údaje o

- jednateli a majiteli).
2. Nájemce bude užívat předmět smlouvy výhradně pod svým jménem, není možné užívat předmět smlouvy formou sdružení s jinými osobami bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 3. Nájemce je oprávněn dát předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
 4. V případě, že nájemce uzavře smlouvu o prodeji nebo o pronájmu podniku či jeho části, vzniká právo pronajímatele odstoupit od této smlouvy, pokud nájemce neoznámí tuto skutečnost pronajímateli ve lhůtě dvou měsíců od uzavření takové smlouvy.
 7. Nájemce bere na vědomí, že **výkonem správy předmětu smlouvy je na základě mandátní smlouvy zplnomocněn BYTPOL UNI s.r.o., IČ 25370073, místem podnikání Panská 45, 783 91 Uničov.**
 8. Infekční materiál si musí každý nájemce likvidovat na své náklady (nesmí jej odkládat do kontejnerů v areálu Polikliniky).

VIII.

Písemný styk

1. Veškerá korespondence mezi pronajímatelem a nájemcem budou zasílány písemně poštou na adresu nájemce a pronajímatele.
2. Za adresu nájemce a pronajímatele se stanovují adresy uvedené v této smlouvě, není-li druhé smluvní straně písemně sděleno jinak.

IX.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí dohodou, výpovědí, odstoupením od smlouvy a zánikem předmětu smlouvy.
2. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a započne běžet ode dne doručení výpovědi.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu s tříměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět smlouvy v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájmného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu smlouvy,
 - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět smlouvy, přes písemné upozornění hrubě porušují klid, pořádek nebo dobré mravy nebo
 - e) nájemce přenechává předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce může písemně smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě, jestliže:
 - a) se předmět smlouvy stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání nebo
 - b) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
5. Kromě toho nájem může skončit kdykoliv dohodou a odstoupením od smlouvy za podmínek stanovených v obecně platném právním předpisu nebo v této smlouvě.
6. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli:
 - předmět smlouvy nejpozději do 5-ti dnů po skončení smlouvy,
 - pronajatý předmět smlouvy vyklizený od svých movitých věcí, odpadů a pod.,
 - řádně označené klíče od všech zámků, kterými jsou opatřeny pronajaté prostory.
7. Nájemce zmocňuje pronajímatele, aby v případě, že sám nepředá předmět smlouvy v souladu se shora uvedeným ujednáním, tak učinil na jeho náklad. Riziko poškození nebo ztráty vyklízeného majetku nájemce v takovém případě nese nadále nájemce sám.
8. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájmného, neodevzdá-li nájemce nebytový prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli nebytový prostor skutečně odevzdá.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny a dodatky této smlouvy musí být provedeny písemně.
2. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu, nájemce obdrží jedno vyhotovení.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že obsah této smlouvy není obchodním tajemstvím ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a souhlasí s jeho zveřejněním v souladu s obecně platnou právní úpravou.
4. Smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů a nabývá účinnosti až po jejím uveřejnění v registru.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva o nájmu je sepsána po vzájemné dohodě. Po přečtení smlouvy obě strany souhlasí s jejím obsahem, což potvrzují svými podpisy níže.

V Uničově dne.....

za pronajímatele
místostarosta Bc. Stanislav Axman

za nájemce
MDDr. Martina Riedlová
jednatelka

Příloha č. 1 - VÝPOČTOVÝ LIST**ke smlouvě o nájmu nebytového prostor Šternberská 494, Uničov****Pronajímatel :** Město Uničov, IČ 00299634, DIČ CZ00299634, Masarykovo nám. 1, Uničov**Nájemce :** Curatio dentium s.r.o., IČ 08036659, Střelice 7, 783 91 Uničov**Údaje o předmětu smlouvy :**

adresa: Šternberská 494, Uničov

poloha v domě: 1. patro

způsob využití: zubní ordinace

vytápění: ústřední

teplá voda: el. průtokový ohřivač

Výpočet nájemného z pronajatých prostor :

poř. č.	místnost	plocha v m ²	sazba v Kč/m ²	roční nájemné v Kč
1.	ordinace	21,0		
2.	1/5 čekárny v 1.patře	7,67		
3.	1/7 RTG vč. předsíň	2,24		
4.	1/7 temné komory	0,27		
5.	1/7 jídelny a kuchyňky	4,33		
6.	1/5 WC v 1.patře	0,65		
7.	společné prostory	poměr.část		
CELKEM		36,16	dohodou	20.618,-

zubní ordinace	ročně v Kč	čtvrtletně v Kč
NÁJEMNÉ	20.618,-	5.154,50
Záloha na vodné, stočné	1.600,-	400,-
Záloha na vytápění	16.800,-	4.200,-
Záloha na úklid společných prostor	25.920,-	6.480,-
Záloha na el. energii	10.400,-	2.600,-
CELKEM ZÁLOHY	54.720,-	13.680,-
CELKEM ÚHRADA	75.338,-	18.834,50