

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

kteřou uzavřely

na straně jedné: **Mateřská škola Svitavy, Milady Horákové 27**
IČO: 709 93 033
se sídlem Svitavy - Předměstí, Milady Horákové 1988/27, PSČ 56802
příspěvková organizace zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Hradci Králové, oddíl Pr, vložka 257
zastoupena ředitelkou Bc. Petrou Novákovou
- dále jen pronajímatel -

a

na straně druhé: **MUDr. Táňa Morávková**
IČO: 711 90 503
se sídlem Dimitrova 799/4, Předměstí, 568 02 Svitavy
-dále jen nájemce -

I.

- 1.1. Pronajímatel má právo hospodaření se svěřeným majetkem obce, a to se stavební parcelou p.č.st. 2749/1, jejíž součástí je objekt občanské vybavenosti č.p.1988 v části obce Předměstí, v obci Svitavy a katastrálním území Svitavy-předměstí na ulici Milady Horákové č.o. 27 ve Svitavách.
- 1.2. Strany se dohodly na provedení stavebních úprav prostor, které budou Předmětem nájmu dle této smlouvy, takto:
 - a) nájemce se zavazuje, že na své náklady zbuduje zubní ordinaci a čekárnu pro pacienty, sádrokartonové příčky a veškerá připojení sítí pro Předmět nájmu (voda, odpady, elektřina);
 - b) pronajímatel se zavazuje, že zajistí vybudování sociálního zařízení pro invalidní pacienty na náklady svého zřizovatele.Úpravy budou provedeny před počátkem nájmu.
- 1.3. Za účelem provedení stavebních úprav dle bodu 1.2. písm. a) této smlouvy pronajímatel umožní nájemci vstup do prostor Předmětu nájmu již ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

II.

- 2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání o celkové výměře 79,03 m² nacházející se v I. nadzemním podlaží objektu uvedeného v bodě 1.1. této smlouvy, které jsou vyznačeny v příloze č. 1 této smlouvy (též jen „Předmět nájmu“), a nájemce Předmět nájmu do nájmu přebírá.

III.

- 3.1. Předmět nájmu pronajímá pronajímatel nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v souladu s předmětem podnikání, zejména za účelem provozování zubní ordinace a nájemce je oprávněn za tímto účelem Předmět nájmu užívat za podmínek sjednaných v této smlouvě.

IV.

- 4.1. Za nájem Předmětu nájmu podle této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli roční nájemné ve výši 144 000,- Kč.

- 4.2. Roční nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, které činí vždy 1/12 ročního nájemného. Měsíční splátky nájemného jsou splatné vždy do 15. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí na číslo účtu xxxxxxxx, vedeného u XXXXXX Bank
- 4.3. Pronajímatel je oprávněn počínaje 1.1.2021 zvýšit nájemné o míru inflace (tj. o procentní přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) za období předcházejícího kalendářního roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Provedení valorizace nájemného a její výši oznámí pronajímatel nájemci písemně. Nájemné se zvyšuje od kalendářního čtvrtletí bezprostředně následujícího po odeslání oznámení o valorizaci.

V.

- 5.1. Pronajímatel bude nájemci v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu poskytovat tato plnění: vodu (vodné a stočné, včetně srážkových vod).
- 5.2. Vodné a stočné bude pronajímatel přefakturovávat nájemci na základě vyúčtování, které obdrží od dodavatele vody. Na úhradu vodného a stočného pronajímatel vystaví a nájemci doručí fakturu - daňový doklad se splatností 14 dnů.
Skutečná spotřeba vody (vodné a stočné) bude zjištěna z podružného vodoměru, který je instalován pro Předmět nájmu.
Náklady na úhradu srážkových vod bude nájemce hradit v poměru celkové výměry nájemci pronajatých ploch k celkové započitatelné podlahové ploše nebytových prostor budovy.
Pronajímatel bude spotřebovanou vodu přefakturovávat vždy za stejnou cenu, jakou mu účtuje dodavatel vody.
- 5.3. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvy o dodávce dalších služeb potřebných pro užívání Předmětu nájmu (zejména elektrická energie, plyn a odvoz odpadů) s příslušnými dodavateli těchto služeb a tyto služby hradit přímo dodavatelům těchto služeb.
- 5.4. Náklady na pravidelné revize rozvodů energií, elektrických jističů a rozvaděčů, hasicích přístrojů, komínů atd. hradí ze svého pronajímatel a jejich provedení také včas zajistí.

VI.

- 6.1. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo plnění poskytovaného v souvislosti s nájmem se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 6.2. V případě, kdy nájemce neurčí, na který dluh plní, započte se plnění v tomto pořadí:
 1. nájemné, přičemž platba se postupně započte na nájemné nejdříve splatné
 2. plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, přičemž platba se postupně započte na závazek nájemce za plnění nejdříve splatný
 3. náklady řízení
 4. úrok z prodlení.

Smluvní strany se dále dohodly, že náklady řízení a úrok z prodlení se neúročí.

VII.

- 7.1. Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání k dohodnutému účelu a nájemce potvrzuje, že jej v tomto stavu přebírá.
- 7.2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu dohodnutým způsobem, je povinen pečovat o to, aby na něm nevznikla škoda a je povinen věci užívat s péčí řádného hospodáře.
- 7.3. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a pořádek v Předmětu nájmu.
- 7.4. Nájemce je povinen sám na vlastní účet hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu, zejména je povinen na své náklady zajišťovat úklid Předmětu nájmu.

- 7.5. Nájemce se dále zavazuje hradit běžnou údržbu a drobné opravy prostor sloužících podnikání, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 5 000,- Kč.
- 7.6. Provedení ostatních oprav zajišťuje na základě oznámení nájemce pronajímatel, s výjimkou oprav a náhrad škod způsobených na Předmětu nájmu v důsledku činnosti nájemce, jejichž opravu zajišťuje a hradí nájemce.
- 7.7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je dle této smlouvy povinen provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 7.8. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu není vybaven nábytkem, nájemce přebírá pouze oranžový psací stůl. Vybavení Předmětu nájmu si nájemce zajistí na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za věci nájemce uložené v Předmětu nájmu. Nájemce je povinen si své věci sám pojistit.

VIII.

- 8.1. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn na Předmětu nájmu provádět jakékoliv stavební úpravy či jiné změny, s výjimkou změn dohodnutých v bodě 1.2. písm. a) této smlouvy.
- 8.2. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 8.3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám přístup do Předmětu nájmu.

IX.

- 9.1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**, a to od 1.10.2019, pokud smlouva nenabude účinnosti později.
- 9.2. Nájem skončí:
 - a) dohodou smluvních stran;
 - b) výpovědí kterékoliv strany bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

X.

- 10.1. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli Předmět nájmu vyklizený a ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 10.2. Strany dohodou vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn. že nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny v případě, že smlouva skončí výpovědí ze strany pronajímatele.

XI.

- 11.1. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 - plánec s vyznačením Předmětu nájmu a příloha č.2 - předání klíčů a stav vodoměru, elektroměru a plynoměru.
- 11.2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla uveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy podle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel.

- 11.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 11.4. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného oběma stranami. Zrušit tuto smlouvu je možno pouze písemnou formou.

Ve Svitavách dne 5. 9. 2019

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....
Bc. Petra Nováková, ředitelka
Mateřská škola Svitavy,
Milady Horákové 27

.....
MUDr. Táňa Morávková