

Smlouva o nájmu nebytových prostor

SMLUVNÍ STRANY:

Pronajímatel: **Město Turnov**, ul. Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov
zastoupené: starostou Ing. Tomášem Hockem
IČ: 00276227, DIČ: CZ 00276227

dále jen pronajímatel

a

Nájemce: **MUDr. Tomáš Kilevník**, Turnov
praktický lékař pro děti a dorost

dále jen nájemce

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
smlouvu o nájmu nebytových prostor
podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy o nájmu (dále jen "smlouva") je nájem prostor za podmínek dále stanovených.

II. Vymezení předmětu nájmu

1. Pronajímatel má ve svém vlastnictví m.j. prostory v objektu čp. 1931 v Jana Palacha v Turnově.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedeném objektu tyto místnosti v přízemí:
 - ordinace lékaře 21,98 m²,
 - čekárna 18,35 m²,
 - WC 12,34 m²,
 - šatna 8,04 m²
 - chodba 9,14 m²

Celková plocha pronajatých prostor je 69,85 m².

3. Nájemce bude pronajatý prostor užívat pro ordinaci praktického lékaře pro děti a dorost.

III. Nájemné

1. Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran takto: 845,60 Kč/m²/rok, tj. celkem 59.065,16 Kč (slovy: padesát devět tisíc šedesát pět korun českých, 16 hal.) ročně.
2. Nájemné bude pronajímatelem fakturováno čtvrtletně nejpozději do 25. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí ve výši dle čl. III odst. 1. této smlouvy. Faktury jsou splatné do 15 dnů od řádného doručení na adresu nájemce na účet pronajímatele

3. V případě prodlení nájemce s placením nájemného dle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit výši nájemného podle vývoje inflace a vývoje cen. Úprava nájmu nastane od počátku července roku následujícího po roce, kdy vznikl jeho důvod a za předpokladu, že nový výměr zašle pronajímatel doporučeným dopisem alespoň tři měsíce předem.

IV. Úhrada energií a služeb

Součástí nájemného není úhrada energií a služeb.

Náklady na topení, na vodné a stočné a stočné za srážkovou vodu budou propočítány podle výměry pronajatého prostoru. Na tyto energie se nájemce zavazuje hradit zálohu ve výši 5 000,- Kč za čtvrtletí na základě faktury vystavené pronajímatelem. Vyúčtování pronajímatel provede po obdržení jednotlivých faktur od dodavatelů za spotřebu energií za uplynulé období.

Náklady na elektrickou energii, odvoz domovního odpadu a jiné náklady spojené s užíváním pronajatého prostoru si bude nájemce hradit na základě vlastních smluv o odběru.

V. Doba trvání nájmu

Nájemní poměr vzniká dne 1.1.2020 a je sjednán na dobu neurčitou.

VI. Povinnosti nájemce

1. Nájemce bude prostor využívat jako ordinaci praktického lékaře pro děti a dorost.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškození. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět veškeré opravy jím poškozených částí nebytových prostor.
3. Nájemce je oprávněn provádět na svůj náklad provoz a běžnou údržbu pronajaté nemovitosti obdobně s nařízením vlády vymezujícím pojmy běžná údržba a drobné opravy související s užíváním prostor a to do výše 5.000,- Kč za jednotlivý případ.
4. Nájemce se zavazuje během užívání pronajatého prostoru dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
5. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit pronajímateli potřebu odstranění závad, které vznikly opotřebením nebo haváriemi, jež nezpůsobil a umožní provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
6. Nájemce nesmí přenechat pronajatý prostor do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele. Pokud tak učiní bez písemného souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.
7. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Movité věci ve vlastnictví nájemce, je nájemce povinen vyklidit na vlastní náklady.
8. Nájemce je povinen pojistit vlastní movitý majetek umístěný v pronajatém nebytovém prostoru. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození nebo zničení movitého majetku nájemce.
9. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory pronajímateli, nebo třetím osobám po předchozím oznámení a za účasti nájemce nebo osoby ním pověřené.
10. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by pronajímateli vznikly v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru podle této smlouvy v důsledku jeho činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, které se zdržují v objektu uvedeném v čl. II. odst. 2 této smlouvy za účelem návštěvy prostor užívaných nájemcem. Pro tuto odpovědnost uzavře pojistku.

11. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím odsouhlasení pronajímatele.
12. Za úrazy, k nimž dojde na pronajaté nemovitosti, odpovídá nájemce.
13. Nájemce je povinen platit řádně a včas pronajímateli nájemné dle čl. III. této smlouvy.

VII. Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit na svůj náklad pojištění objektu proti živelným událostem.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat nebytové prostory v provozuschopném stavu.
3. Pronajímatel je povinen zajistit provádění oprav, úprav či jiných prací souvisejících s prostorem pouze takovým způsobem a v takovém rozsahu, který neovlivní výkon práv spojených s užíváním prostoru a není-li to možné, pak pouze v takovém rozsahu, který jej ovlivní jen v nezbytně nutném rozsahu.
4. Pronajímatel je povinen informovat písemně nájemce o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s prostorem nejméně sedm dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději ihned po jejich zahájení.
5. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.
6. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu z důvodu zjištění aktuálního stavebního a provozního stavu a případného zjištění potřeb oprav.
7. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci nájemné spojené s užíváním předmětu nájmu a to dle čl. III. této smlouvy.

VIII. Výpovědní důvody a odstoupení

1. Nájemní poměr podle této smlouvy zaniká
 - a) písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany bez uvedení důvodu,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
2. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje:
 - a) jestliže nájemce řádně a včas neplní své povinnosti stanovené nájemní smlouvou,
 - b) jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného.
4. Pronajímatel má rovněž možnost odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky dohodnuté v této smlouvě. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
5. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu způsobu využití pro účely dle čl. II. odst. 2a. této smlouvy, resp. v takovém stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání bude sepsán písemný protokol opatřený datem a podpisy oprávněných pracovníků pronajímatele a nájemce.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku č.89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.

2. Změny v této smlouvě lze provést pouze písemně po dohodě smluvních stran formou číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Tato smlouva byla vyhotovena a podepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží tři stejnopisy, nájemce jeden stejnopis.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem 1.1.2020.
6. Záměr města pronajmout předmětnou nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce města od 18.7.2019 do 5.8.2019. Pronájem za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen radou města dne 7.8.2019, usnesením č. 493/2019 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
8. Pronajímatel je oprávněn zveřejnit smlouvu a její dodatky včetně metadat v rozsahu a způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), příp. dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Zveřejnění zajistí pronajímatel. Nájemce je se zveřejněním smlouvy včetně metadat srozuměn.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.

V Turnově dne



V Turnově dne 25. 09. 2019

