

SMLOUVA č. 4/1/03/16

o nájmu nebytových prostor uzavřená mezi:

Městská poliklinika s.r.o. Otrokovice
se sídlem : tř. Osvobození 1388, 765 02 Otrokovice
IČO : 60741490
zastoupená : Ing. Jiřím Ondrášem, jednatelem společnosti
zapsaná : Krajský soud v Brně, oddíl C, vložka 18385
/dále jen "pronajímatel"/
a
Mgr. Lenka Stacke
adresa : Dolní 449, 765 02 Otrokovice
/ dále jen "nájemce" /

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti (objekt polikliniky) č.p. 1388 na ulici tř. Osvobození v Otrokovicích.
2. Pronajímatel pronajímá tímto nájemci nebytové prostory nacházející se v objektu polikliniky v Otrokovicích v tomto členění:

hlavní plochy o celkové výměře	19,90 m ²
pomocné plochy o celkové výměře	4,10 m ²
pomocné plochy o celkové výměře	5,20 m ²
Celkem	29,20 m ²
3. Bližší specifikace prostor, jejich členění a umístění je uvedena v příloze, která je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že má taková práva k objektu polikliniky, na základě kterých je oprávněn nájemci nebytové prostory pronajmout.
5. Předmětem smlouvy je i případné poskytování níže specifikovaných služeb.

Článek II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci uvedené nebytové prostory za účelem provozování činnosti (živnosti) – poskytování zdravotních služeb v oboru fyzioterapie.
2. V případě, že nájemce bude v pronajatých prostorách vykonávat jinou činnost, než na jakou mu byly pronajaty, má pronajímatel právo nájemci smlouvu vypovědět.
3. Podpisem smlouvy nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a že je považuje za vyhovující pro sjednaný účel nájmu.
4. Nájemce odpovídá za to, že způsob provozované činnosti v pronajatých prostorách splňuje veškeré podmínky stanovené platnými právními předpisy.
5. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory bez omezení. Za tímto účelem obdrží nájemce klíče od vstupních dveří objektu polikliniky. Nájemce není oprávněn si pořizovat pro vlastní potřebu duplikáty klíčů. V případě ztráty je povinen neprodleně tuto skutečnost oznámit pronajímateli. Na základě tohoto oznámení zajistí pronajímatel na náklady nájemce výměnu všech zámků a pořízení nových klíčů. Nájemce se zavazuje náklady spojené s pořízením a výměnou zámků uhradit. Při příchodu do budovy či odchodu z ní mimo stanovenou provozní dobu je nájemce povinen vstupní dveře za sebou zamykat. Při nesplnění této povinnosti odpovídá pronajímateli za škodu, která mu v důsledku toho vznikla.
6. Nájemce se zavazuje pronajatý prostor užívat v souladu s jeho určením a účelem a zavazuje se respektovat v plné výši právní normy a předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany, ochrany životního prostředí, vnitřní předpisy pronajímatele upravující tuto problematiku a zajišťovat povinnosti vyplývající z právních a technických předpisů při provozování vlastní činnosti, vlastních vyhrazených technických zařízení a hasící techniky.

Článek III.

Výše nájemného a úhrad služeb s pronájmem souvisejících

1. Smluvní strany se dohodly na výši nájemného za pronajaté nebytové prostory podle členění:

hlavní plochy	1 080,- Kč/m ² /rok
pomocné plochy	730,- Kč/m ² /rok
příslušné komunikace	210,- Kč/m ² /rok

Pro účely DPH je zdanitelné plnění uskutečňováno vždy k 15. dni příslušného měsíce, přičemž toto datum je považováno za uskutečnění dílčího zdanitelného plnění ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty. Za dílčí zdanitelné plnění se považuje poskytování nájmu v průběhu jednoho měsíce. Ceny jsou uvedeny bez DPH.

V takto dohodnutém nájemném nejsou zahrnuty náklady na veškeré druhy energií a další služby s pronájmem související.

2. Plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor - služby - poplatky paušální

2.1. Údržba a úklid

Nájemce se zavazuje, že bude hradit pronajímateli částku za běžnou údržbu pronajatých nebytových prostorů, běžnou údržbu čistoty pronajatých prostor včetně společných prostor a odvoz komunálního odpadu.

2.2. Služby přístupu uživatelů ke službám sítě Internet.

Služby zahrnují umožnění přístupu nájemce ke službám sítě Internet včetně doménové pošty na serveru pronajímatele.

Zdanitelné plnění u uvedených služeb je 15. dne příslušného kalendářního měsíce, přičemž se jedná o opakovatelné zdanitelné plnění ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty.

3. Podle předchozích ustanovení, podle údajů uvedených ve výpočtu úhrady nájemného a služeb s pronájmem související a podle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy se stanovuje měsíční úhrada nájemného a služeb s pronájmem souvisejících ve výši 3 607,- Kč. Cena je uvedena bez DPH, k částce je účtována platná sazba DPH.

Částka měsíční úhrady nájemného a služeb s pronájmem souvisejících je splatná 25. dne příslušného kalendářního měsíce. Platby poukazuje nájemce na základě této nájemní smlouvy na účet pronajímatele, vedený u pobočky KB v Otrokovicích číslo účtu 6607640247/0100, konstantní symbol 308, variabilní symbol (číslo smlouvy), specifický symbol (období) viz splátkový kalendář nebo hotovostní platbou v pokladně společnosti. Splátkový kalendář na další období bude předán nájemci vždy do 15 dnů před koncem předchozího období.

4. Plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor - služby – úhrada dle skutečnosti

4.1. Energie (tepelná, elektrická), voda, plyn

Úhrady za spotřebu tepla, elektrické energie, plynu, vodné, stočné a srážkové vody budou pronajímatelem účtovány dle skutečnosti za účtované období ze strany dodavatele na základě technického výpočtu. Výše částky je stanovena násobkem výměry pronajatých hlavních ploch nájemce a koeficientem, který je tvořen podílem celkem skutečně spotřebované energie, vody nebo plynu a výměrou celkově pronajatých hlavních ploch. Částka je dále vynásobena koeficientem s přihlédnutím na odběr energií v závislosti na druhu poskytovaných služeb dle stanoveného klíče a to:

teplo	koeficient 1
elektřina	koeficient 1
voda	koeficient 1

4.2. Služby odvozu a likvidace odpadu ze zdravotní péče

Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli finanční částku nákladů spojených s likvidací, odvozem a skladováním odpadu ze zdravotní péče ve výši odpovídající částce účtované dodavatelem poskytovaných služeb navýšenou o 14% vyjadřující náklady pronajímatele s poskytováním služeb. Výše úhrady bude účtována dle skutečnosti za účtované období a za účtovaný výkon ze strany dodavatele a v závislosti na množství odevzdaného odpadu ze zdravotní péče. K ceně bude připočtena DPH dle zákona.

- 4.3. Ostatní služby poskytované pronajímatelem (např. kopírování, doprava apod.) budou účtovány v rámci měsíčního vyúčtování na základě skutečného plnění a ve výši stanovené pronajímatelem.

5. Uvedené fakturované služby dle skutečnosti jsou splatné měsíčně, vždy za uplynulý kalendářní měsíc. Služby uhradí nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem do 15. dne kalendářního měsíce. Pronajímatel je povinen nájemci předat fakturu nejpozději do 19. dne kalendářního měsíce. Předáním faktury se rozumí její vložení do schránky určené pro ukládání pošty nájemce, případně odeslání poštou pronajímatelem. Faktura je splatná poslední den kalendářního měsíce, ve kterém byla vystavena. Je-li faktura předána nájemci s prodlením, je nájemce oprávněn fakturu vrátit a pronajímatel vystaví novou fakturu s novým datem splatnosti. Úhrada se provádí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený na faktuře nebo hotovostní platbou v pokladně společnosti.

Článek IV.

Placení úhrad nájemného a služeb s pronájmem související

1. Úhradu nájemného a služeb s pronájmem souvisejících se nájemce zavazuje uhrazovat v měsíčních splátkách podle předchozích odstavců a splátkového kalendáře.
2. V případě prodlení nájemce s uhrazením nájemného a služeb s pronájmem souvisejících je možné uplatnit penále, úroky z prodlení činí 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Lhůta splatnosti se považuje za zachovanou, je-li v jejím průběhu příslušná částka připsána na účet pronajímatele nebo uhrazena v pokladně společnosti.
4. Pronajímatel si s ohledem na oprávněné zvýšení nákladů vyhrazuje právo upravit výši nájemného a cen za poskytované služby. Změna výše cen nájemného a cen služeb bude provedena písemnou formou dodatkem k této smlouvě.

Článek V.

Podmínky nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že bude pronajaté nebytové prostory a majetek řádně spravovat a zavazuje se, že v případě, když z jeho strany dojde k poškození nebo zničení pronajatého majetku, uhradí pronajímateli vzniklou škodu nebo uvede majetek do původního stavu na svoje náklady.
2. Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav pronajatých prostor a majetku, jinak odpovídá za škodu způsobenou nesplněním této povinnosti.
3. Pronajímatel předává nájemci pronajímané prostory ve stavu odpovídajícím předpisům v oblasti požární ochrany a je povinen v souladu s právními předpisy tento stav udržovat po celou dobu nájmu. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody, které mu vzniknou nedodržováním výše uvedených právních předpisů.
4. Pronajímatel není odpovědný za škody, které nájemci vzniknou při jeho činnosti v pronajatých prostorách nebo v přímé souvislosti s ní. Nájemce považuje za spravedlivé, aby pronajímatel nebyl jakkoli odpovědný za úroveň jeho provozovny zřízené v pronajatých prostorách, za zabezpečení a dodržování veškerých podmínek pro provoz této provozovny.
5. Nájemce se zavazuje neprodleně po uzavření smlouvy o nájmu uzavřít smlouvu o pojištění zařízení a věcí vnesených. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na věcech a zařízení nájemcem vneseného a používaného v pronajatých prostorách.
6. Nájemce sjedná pojištění odpovědnosti za škody způsobené provozováním jeho činnosti, z něhož by bylo možné uhradit případné škody způsobené nájemcem na majetku pronajímatele. Nájemce se zavazuje toto pojištění nezrušit ani nezměnit v neprospěch pronajímatele po celou dobu trvání nájmu.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré vnitřní normy vydané pronajímatelem pro užívání objektu.
8. Případné vyřizování koncese na používání rozhlasových, televizních a telekomunikačních zařízení a úhrady příslušných plateb zajišťuje plně nájemce.
9. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat sám nebo se svými spolupracovníky a zaměstnanci. Nájemce může přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele, v případě nedodržení tohoto závazku je pronajímatel oprávněn nájemní smlouvu nájemci vypovědět.
10. Na jiných místech než představuje pronajatý prostor, je nájemce oprávněn umístit své reklamy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za podmínek jím stanovených.
11. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškeré škody na majetku způsobené vlastním provozem s výjimkou běžného opotřebení.
12. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce, které nejsou výslovně upraveny touto smlouvou, se řídí ustanoveními Občanského zákoníku.

Článek VI.

Údržba, stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a drobnými opravami pronajatých prostor a náklady spojené s obvyklým udržováním a drobnými opravami pronajatého majetku.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že všechny stavební, rozvodní, montážní a jiné akce, které bude provádět nájemce v rámci technické a hygienické přípravy nebo modernizace svého pracoviště, budou předem vzájemně projednány a způsob provedení bude odsouhlasen pronajímatelem. Nájemce je povinen písemně požádat pronajímatele o písemný souhlas s provedením takové akce.
3. V případě provádění drobných stavebních úprav písemně schválených pronajímatelem v prostorách užívaných nájemcem na základě nájemní smlouvy smluvní strany prohlašují, že tyto drobné stavební úpravy slouží výlučně potřebám nájemce. Náklady na tyto drobné stavební úpravy hradí v plné výši nájemce. Tyto úpravy nejsou považovány za zhodnocení nemovitosti a smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájmu nebude mezi nimi prováděno žádné finanční vyrovnání. Náklady na drobné stavební úpravy nebudou zohledňovány při stanovení výše nájemného.
4. V případě, že pronajímatel udělí nájemci písemný souhlas s většími stavebními úpravami v pronajatých prostorách, které budou mít charakter technického zhodnocení nemovitosti, zavazují se smluvní strany, že uzavřou samostatnou dohodu o způsobu financování této investice. Pokud takovou investici bude financovat pronajímatel, je oprávněn navýšit stávající nájemné tak, aby bylo zohledněno provedení zhodnocení nemovitosti a aby zajišťovalo ekonomickou návratnost vložených investičních prostředků.

Článek VII.

Vyklizení nebytových prostor

1. Nájemce považuje za spravedlivé a dává pronajímateli tímto souhlas, aby v případě, pokud nájemce po skončení nájmu nevyklidí pronajatý prostor a to ani po předchozí výzvě, provedl vyklizení nebytových prostor v souladu s tímto článkem.
2. Nájemce dává tímto souhlas, aby pronajímatel za účelem vyklizení nebytových prostor do těchto vstoupil. Pokud budou nebytové prostory zamčeny a nájemce neposkytne pronajímateli klíče, je pronajímatel oprávněn nechat zámky na náklady nájemce otevřít.
3. Vyklizení věcí bude provedeno za přítomnosti pronajímatele a třetí osoby, nedostaví-li se nájemce, kteří provedou soupis vyklizených věcí.
4. Pokud to bude z ekonomického hlediska vhodné, budou vyklizené věci na náklady nájemce odvezeny do jeho sídla či bydliště. Jinak budou vyklizené věci umístěny na vhodném místě. Pro tento případ bude uložení věcí sjednána smlouva o skladování a smluvní strany mají postavení skladovatele a ukladatele, přičemž opatrovanou věcí se rozumí vyklizené věci a skladným náklady pronajímatele spojené s uložení a opatrováním věcí.
5. Neuvolní-li nájemce nebytové prostory v den stanovený dohodou nebo vyplývající z výpovědní doby, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájemného za každý den prodlení. Denním nájemným se rozumí částka vypočtená jako podíl ročního nájemného děleného počtem dní v roce.

Článek VIII.

Přístup pronajímatele do pronajatých prostor

1. Pronajímatel obdrží od nájemce klíče od pronajatých prostor, které budou uloženy u pronajímatele.
2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do pronajatých prostor za účelem provádění úklidu a údržby příp. za účelem vyklizení nebytových prostor.
3. Pronajímatel je dále oprávněn těchto klíčů použít a do pronajatých prostor vstoupit bez vědomí nájemce v případech nebezpečí z prodlení při živelné události, havárii či jiné neodkladné události.
4. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy v pracovních dnech a v běžných provozních hodinách nájemce.

Článek IX.
Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a nabývá účinnosti dnem 1.2.2016.
2. Smlouvu může písemně vypovědět kterákoli smluvní z důvodů stanovených v Občanském zákoníku v platném znění, pokud není touto smlouvou stanoveno jinak. Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. Smlouva může být také ukončena dohodou obou smluvních stran.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu, jestliže nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s touto smlouvou nebo při porušení kteréhokoli ustanovení této smlouvy. Pro tento případ se použije výpovědní lhůta dle Občanského zákoníku v platném znění, pokud není stanoveno jinak.
4. Výpovědní lhůta v případě výpovědi z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrad za služby je jeden měsíc. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce poté, co byla výpověď doručena druhé smluvní straně. V jiných případech je výpovědní doba tři měsíce a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi nájemci.
5. Smluvní strany se dohodly a zavazují se řídit se následujícím pravidlem: Výpověď se považuje za doručenu třetím dnem po odeslání druhé smluvní straně, pokud je písemnost zaslána na adresu uvedenou u příslušné smluvní strany v této smlouvě a je této adrese nedoručitelná nebo si ji adresát nevyzvedne.
6. Nájemce je povinen po ukončení nájmu vrátit nebytové prostory včetně vybavení ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebude dohodnuto jinak.

Článek X.
Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou dodatkem k této smlouvě.
2. Obě smluvní strany prohlašují, že souhlasí s celým zněním této smlouvy. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran.
3. Smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom vyhotovení.
4. Smluvní strany se zavazují, že veškerá ujednání této smlouvy budou považovat za důvěrná a nebudou bez souhlasu druhé smluvní strany sdělována jiným subjektům mimo dotčených třetích stran.

V Otrokovicích dne 21. 1. 2016

nájemce

pronajímatel