

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Město Vlašim, IČ: 00232947, DIČ: CZ00232947

se sídlem Jana Masaryka 302, 258 01 Vlašim

zastoupené místostarostou Karlem Kroupou

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

dále jen „pronajímatel“

a

MUDr. Matuchová Jaroslava s.r.o.

zastoupená jednatelkou MUDr. Jaroslavou Matuchovou, [REDACTED]

dle notářského zápisu [REDACTED]

dále jen „nájemce“

uzavírají dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. tuto

n á j e m n í s m l o u v u

Čl. I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti v ulici Jana Masaryka - dům č. p. 1711 umístěný na stavebním pozemku p. č. 858/2 v k. ú. Vlašim, zapsáno na LV č. 10001 pro obec Vlašim a katastrální území Vlašim, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.

2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 63 m² v 1. nadzemním podlaží budovy č. p. 1711 ve Vlašimi. Prostory sloužící k podnikání zahrnují místnost ordinace o výměře 27,2 m², čekárna, odpočívárna a soc. zařízení o výměře 26,5 m², kočárkárna o výměře 9,3 m².

3. Situační mapa, kde je předmět nájmu vyznačen šrafováním, tvoří přílohu č. 1 této nájemní smlouvy, která je její nedílnou součástí.

Čl. II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy na základě usnesení Rady města Vlašimi (Usnesení z 16. zasedání Rady města Vlašimi konaného dne 04.08.2014) za účelem provozování ordinace dětské lékařky.

Čl. III. Doba nájmu

Nájemní smlouva o nájmu prostoru sloužící k podnikání je uzavírána s účinností od 01.01.2015 na dobu neurčitou.

Čl. IV. Nájemné, úhrady za služby a jejich splatnost

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné:

a) za pronájem ordinace, čekárny, odpočívárny, soc. zařízení 599 Kč/m²/rok tj. celkem **32.166,30 Kč/rok**,

b) za pronájem kočárkárny 299,50 Kč/m²/rok tj. celkem **2.785,35 Kč/rok**.

Roční nájemné z předmětu nájmu je stanoveno dohodou obou smluvních stran a činí celkem **34.952 Kč** (slovy: třicet čtyři tisíce devět set padesát dva korun českých)

Uskutečněné zdanitelné plnění za pronájem prostor sloužící k podnikání, které je předmětem této nájemní smlouvy, je ve smyslu ustanovení § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů od daně z přidané hodnoty **osvobozeno**.

2. Nájemce je povinen ke dni splatnosti hradit nájemné v následujících částkách:

- k 31. 3. (období od 01.01. do 31.03.) nájemné za pronájem prostor sloužící podnikání	8.738 Kč
- k 30. 6. (období od 01.04. do 30.06.) nájemné za pronájem prostor sloužící podnikání	8.738 Kč
- k 30. 9. (období od 01.05. do 30.09.) nájemné za pronájem prostor sloužící podnikání	8.738 Kč
- k 30. 11. (období od 01.10. do 31.12.) nájemné za pronájem prostor sloužící podnikání	8.738 Kč

3. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli v pravidelných čtvrtletních splátkách zálohy na služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s pronájmem prostor sloužící podnikání. Ceny těchto služeb nejsou zahrnuty ve výši nájemného. Jedná se o tyto služby zajišťované v pronajatých prostorách sloužící podnikání (předmětu nájmu) a v prostorách společných, včetně uvedení výše čtvrtletní zálohy:

- dodávka tepelné energie na vytápění	4.500 Kč
- vodné a stočné	450 Kč
- dodávka el. energie	2.700 Kč
- odvoz komunálního odpadu	300 Kč
čtvrtletní záloha za služby	7.950 Kč

4. Výše čtvrtletních záloh za uvedené služby za zúčtovací období jednoho roku činí celkem **7.950 Kč**. Úhradu za tyto služby pronajímatel nájemci účtuje způsobem a v termínech stanovených dle organizační směrnice města Vlašim č. 3/2006 ze dne 14.04.2006 o úhradách za služby poskytované v souvislosti s pronájmem prostor sloužící k podnikání, která tvoří nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy. Na další zúčtovací období stanoví zálohu pronajímatel a to nejpozději do 3 dnů před splatností nájemného a zálohy za 1. čtvrtletí nového zúčtovacího období. Nájemce je povinen v souladu s uvedenou směrnicí hradit náklady za tyto služby.

5. Nájemné a zálohu na služby je nájemce povinen hradit čtvrtletně na bankovní účet pronajímatele [redacted] nebo v pokladně MěÚ Vlašim, se sídlem Dvůr č. p. 413, 258 01 Vlašim a to vždy k 31.03., k 30.06., k 30.09. a k 30.11. daného kalendářního roku.

6. Vyúčtování skutečných nákladů za poskytnuté služby za zúčtovací období oproti nájemcem zaplaceným zálohám provede pronajímatel v souladu s organizační směrnicí města Vlašim č. 3/2006 a předloží jej nájemci. Smluvní strany jsou povinny uhradit případný přeplatek či nedoplatek do 30 dnů ode dne předložení vyúčtování.

7. Nájemce bere na vědomí, že pokud dojde ke změně cenových, popř. jiných předpisů, které ovlivňují cenu nájmu, nebo dojde ke změně hodnoty koruny vlivem inflace, může být ze strany pronajímatele výše nájemného upravena na základě nových cenových, popř. jiných předpisů, které ovlivňují cenu nájmu či nové hodnoty koruny v důsledku inflace. Nová výše nájemného bude nájemci včas oznámena písemně.

Nájemce bere na vědomí, že pokud dojde ke změně daňových předpisů, bude ze strany pronajímatele výše nájemného upravena na základě nových daňových předpisů. Nová výše nájemného bude nájemci rovněž včas oznámena písemně.

Čl. V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilému účelu nájmu.

2. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu tak, že za účasti obou smluvních stran bude provedena prohlídka předmětu nájmu a nájemci budou předány klíče. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami na místě sepsán písemný protokol. Protokol bude obsahovat seznam věcí, které pronajímatel předává nájemci do užívání jako součást předmětu nájmu, jejich stav a stav předmětu nájmu.

3. Pronajímatel je povinen zabezpečovat plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Pronajímatel nenese odpovědnost za dodávky služeb zajišťovaných samotným nájemcem nebo nájemcem smluvně sjednanými třetími osobami.

4. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly předmětu nájmu, zjištění stavu prostor sloužící k podnikání, dodržování smluvních podmínek, zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozící škody nebo provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen, je-li to možné, předem nájemce o takovýchto činnostech vyrozumět.

5. Pronajímatel je povinen zajistit pojištění nemovitosti a je povinen seznámit nájemce na jeho žádost s obsahem pojistné smlouvy. Pronajímatel bere na vědomí, že kromě nájemce budou prostory sloužící k podnikání užívat i jeho případní zaměstnanci.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen do 31.03.2015 předložit pronajímateli kopii výpisu z obchodního rejstříku společnosti MUDr. Matuchová Jaroslava s. r. o. Pokud nájemce do 31.03.2015 nepředloží kopii výpisu z obchodního rejstříku pronajímateli tato smlouva se k 31.03.2015 ruší.

2. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl a byl seznámen s jeho stavebně technickým stavem a účelem užívání předmětu nájmu a zavazuje se dodržet účel nájmu sjednaný v této nájemní smlouvě. V případě nedodržení sjednaného účelu nájmu odpovídá nájemce za všechny škody, které nesplněním této povinnosti vznikly pronajímateli, popř. dalším osobám. Nájemce je v tomto případě povinen uhradit i případné sankce uložené orgány veřejné správy.

3. Nájemce je oprávněn umístit v souladu se sjednaným účelem nájmu do předmětu nájmu své vnitřní zařízení, zejména kancelářský nábytek, popř. technické vybavení. Nájemce je povinen zajistit si pojištění vlastního vnitřního zařízení. Pronajímatel neodpovídá za případné škody na věcech v majetku nájemce.

4. Nájemce se zavazuje užívat prostory sloužící k podnikání řádně, k dohodnutému účelu a v souladu s touto smlouvou, dodržovat veškeré předpisy související s jeho provozem, zejména předpisy týkající se požární ochrany, hygieny, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Dále je

povinen udržovat předmět nájmu, včetně nájemcem užívaných společných prostor, v čistotě s přihlédnutím k účelu nájmu a chránit jej před poškozením.

5. Nájemce je oprávněn užívat v souvislosti s předmětem nájmu přiměřeně také společné prostory v objektu.

6. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a ostatní opravy předmětu nájmu podrobně specifikované v příloze č. 3 této nájemní smlouvy. Nájemce je povinen na vlastní náklady neprodleně odstranit poruchy spojené s běžným provozem předmětu nájmu, tzn. provádět drobné opravy předmětu nájmu, pokud cena opravy nebo odstranění drobné závady nepřevyšuje 3.000 Kč.

7. Nájemce není oprávněn dát prostory sloužící k podnikání do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

8. Nájemce se zavazuje bezodkladně písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit mu provedení opravy. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemce za vzniklou škodu.

9. Nájemce nenese odpovědnost za poškození prostor sloužící k podnikání vzniklé živelnou událostí nebo jiným z jeho strany nezaviněným jednáním. Odpovídá však za škodu, kterou v předmětu nájmu způsobil on sám nebo další osoby, které s ním prostory sloužící k podnikání užívají.

10. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce provede se souhlasem pronajímatele opravu nebo úpravu předmětu nájmu, stává se zabudovaný materiál součástí nebo příslušenstvím předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že pokud se písemně nedohodnou jinak, pronajímatel není povinen nahradit nájemci takto vynaložené náklady ani protihodnotu toho, o čem se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Toto ustanovení se použije obdobně také pro případ, že nájemce provede opravu nebo úpravu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele. Nájemce je zároveň oprávněn náklady vynaložené na technické zhodnocení předmětu nájmu v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů po dobu trvání nájmu odepisovat ve svém účetnictví. Po skončení nájmu je nájemce povinen bezplatně převést zůstatkovou hodnotu provedeného technického zhodnocení do vlastnictví pronajímatele. Nájemce je povinen předložit pronajímateli po provedení stavebních úprav průkazné a hodnověrné doklady o provedené investici a ten je oprávněn si z těchto dokladů pro své potřeby pořídit fotokopie.

11. Nájemce je povinen po nezbytně nutnou dobu strpět vstup pronajímatele do předmětu nájmu za účelem kontroly předmětu nájmu, zjištění stavu prostor sloužící k podnikání, dodržování smluvních podmínek, zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozící škody nebo provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě předmětu nájmu. Nájemce je povinen zabezpečit při kontrole přítomnost svých k tomu pověřených pracovníků.

Čl. VII.

Skončení nájmu a vyklizení předmětu nájmu

1. Nájem končí vzájemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí danou pronajímatelem nebo nájemcem.

Nájem končí rovněž pokud nájemce do 31.03.2015 nepředloží pronajímateli kopii výpisu z obchodního rejstříku dle čl. VI. odst. 1 této smlouvy.

2. Pronajímatel i nájemce může nájem vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být učiněna písemně a musí být doručena druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel může vypovědět smlouvu s výpovědní dobou 3 měsíce z důvodu porušení smlouvy z vážných důvodů ze strany nájemce, zejména porušení ustanovení článku VI. této smlouvy, nedodržení sjednaného účelu nájmu. Tato doba počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a musí obsahovat důvody výpovědi.

4. Pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby z důvodu hrubého porušení nájemní smlouvy ze strany nájemce, zejména prodlení s platbou nájemného a záloh na služby o více než 20 dní nebo pronajmutí předmětu nájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně.

5. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli řádně vyklizený a čistý, ve stavu v jakém jej převzal, nebo do jakého byl se souhlasem pronajímatele přiveden, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. K těmto dnům musí být rovněž uhrazeno nájemné a zálohy na služby poskytované v souvislosti s pronájmem prostor sloužící k podnikání.

6. V případě, že nájemce nepředá řádně vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen až do doby fyzického předání předmětu nájmu hradit pronajímateli nájem a zálohy na služby poskytované v souvislosti s pronájmem předmětu nájmu dle této nájemní smlouvy.

7. V případě, že nájemce dobrovolně nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, dohodly smluvní strany pro vyklizení předmětu nájmu tento postup. Pronajímatel písemně s dostatečným předstihem oznámí nájemci termín provedení vyklizení. V případě, že nájemce do stanoveného termínu předmět nájmu sám nevyklidí, je pronajímatel oprávněn za asistence tří dalších osob předmět nájmu otevřít. Po otevření předmětu nájmu provede pronajímatel soupis nalezených věcí v předmětu nájmu a následně zajistí odvoz a uskladnění těchto věcí na vhodné místo. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci takto vzniklé náklady. Pronajímatel zároveň nenese odpovědnost za případné škody vzniklé na věcech ve vlastnictví nájemce v souvislosti s provedením výše uvedeného vyklizení.

8. Smluvní strany se dohodly, že se neuplatní ustanovení § 2315 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. o náhradě za převzetí zákaznické základny.

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této nájemní smlouvy jsou platné pouze v písemné formě a se souhlasem obou smluvních stran.

2. Tato smlouva o šesti stranách je sepsána ve dvou vyhotoveních - stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

3. Písemnosti mezi smluvními stranami se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně nesdělí druhé smluvní straně adresu jinou, na kterou jí mají být písemnosti doručovány. V případě, že je písemnost doručována poštou a pošta vrátí písemnost jako nedoručenou z důvodu, že si druhá smluvní strana nevyzvedla písemnost v úložní lhůtě, nebo odmítla převzít písemnost, nebo se nezdržuje na uvedené adrese, považuje se pro účely této smlouvy za den doručení den, kdy byla nedoručená písemnost vrácena druhé smluvní straně (odesilateli).

4. Záměr pronajímatele pronajmout prostory sloužící k podnikání, které jsou předmětem nájmu, byl ve smyslu ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů řádně zveřejněn na úřední desce města Vlašimi od 03.07.2014 do 21.07.2014 a uzavření této nájemní smlouvy bylo ve smyslu ustanovení § 41 cit. zákona schváleno Radou města Vlašimi (Usnesení z 16. zasedání Rady města Vlašimi konaného dne 04.08.2014).

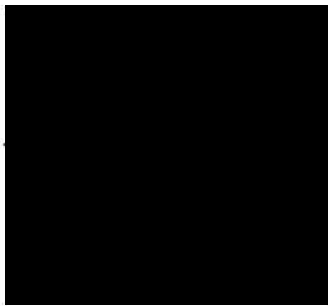
Tím byly splněny zákonné podmínky pronájmu nemovitého majetku obce a této nájemní smlouvy.

5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána dle jejich skutečné a svobodné vůle, určité a vážně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, že smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují na smlouvě svoje podpisy. Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.

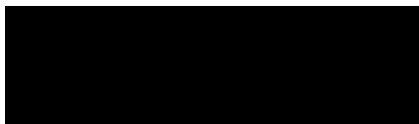
Ve Vlašimi dne 28. 8. 2014

Za pronajímatele:


Karel Kroupa
místostarosta



Za nájemce:


MUDr. Matuchová Jaroslava s.r.o.
jednatelka MUDr. Jaroslava Matuchová