

Město Poděbrady

Jiřího náměstí 20/I, 290 31 Poděbrady

IČ : 00239640

DIČ : CZ00239640

bankovní spojení :

číslo účtu pronajímatele :

variabilní symbol :

zastoupené**Městskou realitní Poděbrady, a.s.**

nám. T.G.Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady

IČ: 46357564

za společnost jedná: Jaroslav Beneš, statutární ředitel společnosti

na straně jedné jako pronajímatel

a

MUDr. Jan Jandejsek, s.r.o.

sídlo : Škodova 227, Kolín IV

IČ, DIČ : 03592120, -

bankovní spojení :

číslo účtu :

na straně druhé jako nájemce

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**I.****Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem domu č.p. 252, který je součástí pozemku č. kat. st. 2010 v ulici Jiráskova v Poděbradech III. Objekt je stavebně určen pro provozování prostor sloužících k podnikání. Na základě příkazní smlouvy pro správu nemovitostí a výkon dalších práv a povinností ze dne 22.9.2014 byla k uzavření této nájemní smlouvy zmocněna společnost Městská realitní Poděbrady, a.s., IČ: 46357564, se sídlem nám. T.G.Masaryka 1130/18, Poděbrady III, 290 01 Poděbrady (dále jen „správce“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci dle usnesení Rady města Poděbrady č. 557/2019 ze dne 22.8.2019 do nájmu prostor sloužící k podnikání – ordinaci č. 2 situovanou v 1. nadzemním podlaží výše uvedené nemovitosti (dále jen „prostor“) ve stavu odpovídajícím smluvenému účelu provozování. Dále je předmětem nájmu sociální zařízení a příslušenství. Situování a členění prostoru včetně příslušenství je uvedeno v Dodatku č. 1 této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn užívat prostor specifikovaný v Příloze č. 1 pro účely poskytování zdravotně - léčebné péče pro obyvatelstvo. Ke změně účelu užívání prostoru musí mít nájemce předchozí písemný souhlas pronajímatele.
4. Nájemce, jeho zaměstnanci, pacienti a návštěvníci jsou oprávněni užívat prostory společných chodeb, schodišť, sociálního zařízení, výtah a další technické vybavení. Dvůr je vyhrazen pro příjezd, vystoupení a vstup osob nepohyblivých nebo s omezeným pohybem.
5. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného prostoru a v tomto stavu je najímá.
6. Nájemce bude za nájem prostoru platit nájemné a zálohy na služby poskytované s nájmem prostoru a specifikované v Dodatku č. 1 v pravidelných měsíčních splátkách. V případě, že nájemce bude v prodlení s platbou ceny nájemného, záloh na služby poskytované s nájmem, s upravenou výší ceny nájmu nebo vyúčtováním služeb hrazených pronajímateli nebo dalšími platbami, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

II.

Doba a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 16. 12. 2019.
2. Výpovědní lhůta se sjednává v délce šesti měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu pronajatý prostor vyklidit a odevzdat vyklizený, ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení a bez poškození, zástupcům pronajímatele.
4. Nájem je možné ukončit v souladu s ustanovením § 2312 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.
5. Platnost této smlouvy automaticky skončí ke konci měsíce, kdy nájemce ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor sloužící k podnikání najal. Tuto skutečnost je povinen oznámit správci do 10 ti dnů od doby, kdy tento stav nastal. Do doby předání prostoru hradí nájemce nájemné a zálohy na služby dle dodatku v té době platném.
6. Nájem může být ukončen také dohodou smluvních stran.

III.

Cena nájmu

1. Výše nájemného za prostor se sjednává dohodou v roční sazbě za 1 m² ve výši 1 002,- Kč. Výpočet ročního resp. měsíčního nájemného je uveden v Dodatku č. 1, který je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemné je osvobozeným plněním dle § 51, odst. 1, písm. g) zákona o DPH v platném znění.
3. S účinností od 1. 1. 2020 může být dosavadní výše nájemného pronajímatelem každoročně upravena o počet procent běžné míry inflace předešlého roku úředně publikované státním statistickým orgánem ČR. Tato úprava bude platit vždy zpětně od prvního měsíce příslušného roku. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 31. 3. aktuálního roku.
4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli roční výši nájemného v pravidelných měsíčních úhradách bezhotovostním převodem. Výše této úhrady je uvedena v Dodatku č. 1 této smlouvy a je splatná tak, že do 15. kalendářního dne každého měsíce bude připsána na účet pronajímatele uvedený v záhlaví, variabilní symbol

IV.

Služby

1. Smluvní strany sjednávají měsíční úhradu záloh na služby poskytované s nájmem prostoru sloužícího k podnikání dodávané pronajímatelem nebo jeho prostřednictvím. Výše těchto záloh, včetně výčtu poskytovaných služeb, je vyčíslena v Dodatku č. 1 této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn výši zálohy jednou za rok měnit s ohledem na spotřebu služeb za předchozí rok, nebo v návaznosti na změny výše cen energií, vodného a stočného atp. Zálohy na služby jsou splatné bezhotovostním převodem tak, že do 15. kalendářního dne každého měsíce budou připsány na účet pronajímatele uvedený v záhlaví, variabilní symbol
Skutečné náklady za služby dle spotřeby vyúčtuje pronajímatel nejpozději do 30.4. s tím, že finanční vyrovnání bude provedeno nejpozději do 4 měsíců od předložení vyúčtování nájemci.
2. Nájemce si bude zabezpečovat na svůj náklad odvoz případně likvidaci odpadu z prováděných činností v prostoru sloužícím k podnikání.
3. Vlastní prostor je vybaven poměrovým měřidlem elektrické energie. Vyúčtování spotřeby elektrické energie se provede na základě hodnot naměřených poměrovým měřidlem el. energie.
4. Dodávka a odběr tepelné energie pro vytápění a ohřev teplé vody bude nájemci fakturován podle poměru podlahové plochy prostoru a součtu ploch všech prostorů v budově.
5. Nájemce zaplatí pronajímateli poměrnou část nákladů na dodávku studené vody včetně stočného. Náklady na dodávku studené vody včetně stočného budou rozpočítány podle počtu osob zaměstnaných v jednotlivých ordinacích. Nájemce je povinen nahlásit správci bez odkladu změnu počtu osob.
6. Náklady na úklid společných prostor, odvoz TDO příp. další služby budou rozpočítány na každou ordinaci stejným poměrem.

V.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen dbát při užívání pronajatého prostoru sloužícího k podnikání práv ostatních nájemců a nerušit výkon jejich práv, dodržovat obecně stanovené podmínky užívání pronajatých prostor i prostor společných.

Nájemce se zavazuje udržovat prostor sloužící k podnikání i prostory společné ve způsobilém stavu, zejména musí dbát, aby nedocházelo k jejich poškození, znečištění, nadměrnému opotřebení nebo znehodnocování. Vzniklé škody je povinen odstranit na svůj náklad, ať již způsobil škodu sám, jeho zaměstnanci, zákazníci nebo návštěvníci, jemu smluvně zavázání partneři či opraváři nebo jiné osoby pro ně pracující.

2. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním prostoru sloužícího k podnikání. Jedná se zejména o jeho malování, čištění podlah, čištění oken, odstraňování prachu atd. Drobné opravy technologického vybavení prostoru sloužícího k podnikání (výměny žárovek, zářivkových trubic, el. jištění, opravy sociálního zařízení atp.), když cena opravy v jednotlivém případě nepřesáhne 1.000,- Kč (tato částka bude 1 x za 2 roky aktualizována dle míry inflace).

Dále je povinen hradit náklady na opravy a údržbu zařízení, která jsou určena a výlučně slouží zvláštnímu účelu nájemce.

3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit správci potřebu oprav, které mají být provedeny a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Pokud se tak nestane, odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Potřeba oprav bude oznámena na tel. _____ případně e-mailem na _____@mestreal-podebrady.cz

4. Nájemce je povinen po předchozím ohlášení pronajímateli nebo jeho zmocněnci umožnit vstup do pronajatého prostoru sloužícího k podnikání za účelem jejich kontroly a dodržování povinností vyplývajících z této smlouvy a předpisů souvisejících a to i v doprovodu třetích osob. Pronajímatel je povinen dbát toho, aby nenarušil běžný provoz nájemce.

5. Nájemce je rovněž povinen vyžádat si od pronajímatele souhlas k provádění zásadních úprav pronajatých prostor (zejména stavebních úprav popř. zásahů do konstrukce objektu).

6. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorech veškeré protipožární, hygienické, bezpečnostní a ekologické předpisy.

7. Nájemce je povinen uzavřít pojištění nad rámec pojištění proti živelným pohromám, pojištění odpovědnosti za škodu na pronajatých prostorách a pojištění vnitřního vybavení.

VI.

Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel zabezpečí u pojišťovacího ústavu uzavření pojištění nemovitosti (tzv. pojištění živelné).

2. Pronajímatel se dále zavazuje:

a) zajistit plný výkon práv spojených s užíváním prostor,

b) zplnomocnit nájemce k jednání s příslušnými dodavateli služeb souvisejících s nájmem,

c) bez zbytečného odkladu zajistit odstranění závad bránících řádnému užívání prostor. Způsob odstranění a event. omezení užívání prostoru sloužícího k podnikání s nájemcem projednat a dohodnout formou dodatku k této smlouvě.

3. Pronajímatel smí provádět opravy a stavební úpravy objektu, které jsou nezbytně nutné nebo účelné pro údržbu nebo odvrácení hrozící škody, i bez souhlasu nájemce, včetně oprav a stavebních úprav pronajatých prostor, dojde-li k havárii nebo ke vzniku škody. Podle naléhavosti je pronajímatel povinen jejich provádění předem oznámit nájemci a při jejich provádění postupovat tak, aby nedošlo k podstatnému narušení běžného provozu nájemce a škodám na interiéru. Nájemce je povinen místnosti nebo prostory přicházející v úvahu při uvedených pracích zpřístupnit a nesmí bezdůvodně bránit v provádění prací a to i prací směřujících ke zlepšení stavu objektu nebo pronajatých prostor. V posledně uvedeném případě může pronajímatel tyto stavební úpravy provádět po předchozí dohodě s nájemcem.

V případě, že stavebními úpravami prováděnými pronajímatelem v předmětných prostorách nebo v domě, kde se tyto prostory nacházejí, bude nájemci znemožněno nebo omezeno užívání těchto prostor k účelům uvedeným v této smlouvě, má nájemce právo na slevu z nájemného odpovídající výši nájemného za počet kalendářních dnů, po které nemohl prostory užívat, nebo bylo užívání omezeno. V případě omezení užívání bude brán zřetel také na rozsah omezení. Stejně tak má nájemce právo na adekvátní slevu z nájemného v

případě, že stavebnětechnický stav pronajatých prostor nebo domu, v němž se nacházejí, znemožní nebo omezí nájemce v jeho právu prostory užívat.

4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci po celou dobu trvání této smlouvy řádné a nerušené užívání předmětu nájmu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

5. Pronajímatel souhlasí s umístěním informační tabule na viditelném místě v objektu. Osazení informační tabule si zabezpečí nájemce vlastním nákladem.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Obě smluvní strany se zavazují případné spory vyplývající z uzavřeného nájemního vztahu řešit především vzájemným jednáním a dohodou, bez jednostranných kroků odporujících této smlouvě a dobrým mravům. Nestane-li se tak, může oprávněná smluvní strana předložit spor k rozhodnutí příslušnému soudu.

2. Veškeré vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem touto smlouvou neupravené se řídí zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění a dalšími platnými právními předpisy.

3. Případné změny a doplňky smlouvy lze provádět pouze oboustranně podepsanými písemnými a číslovanými dodatky, vyjma ustanovení, ve kterých tato smlouva připouští jednostrannou změnu.

4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech.

5. Účastníci smlouvy prohlašují, že si smlouvu přečetli, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

6. Smluvní strany této smlouvy berou na vědomí, že smlouva včetně jejích dodatků a příloh podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění v centrálním registru smluv zajistí vždy pronajímatel.

7. Tato smlouva nabývá účinnosti k 16. 12. 2019.

V Poděbradech dne 16.12.2019

.....
pronajímatel

Městská realitní Poděbrady, a.s.
nám. T. G. Masaryka 1130/18
290 01 Poděbrady
IČ: 46357564, DIČ: CZ46357564
5

.....
nájemce

