

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Město Vlašim, IČ: 00232947, DIČ: CZ00232947

se sídlem Jana Masaryka 302, 258 01 Vlašim

zastoupené starostou Mgr. Luděkem Jenišťou

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

dále jen „**pronajímatel**“

a

MUDr. Daniel Konečný, IČ: 05717213

se sídlem Vlášence 45, 391 31 Jistebnice

dále jen „**nájemce**“

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

nájemní smlouvu

Čl. I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti - budovy č. p. 47 umístěné na stavebním pozemku p. č. 179 v k. ú. Vlašim, zapsané 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 39,1 m² (místnost č. 042 o výměře 21,72 m² a místnost č. 044 o výměře 17,38 m²) v 2. nadzemním podlaží budovy č. p. 47 ve Vlašimi. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem provozování stomatologické ambulance.
3. Situační mapa, kde je předmět nájmu vyznačen šrafováním, tvoří přílohu č. 1 této nájemní smlouvy, která je její nedílnou součástí.

Čl. II.

Doba nájmu

1. Nájemní smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání je uzavírána s účinností od 01.03.2017 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 měsíc.

Čl. III.

Nájemné, úhrady za služby a jejich splatnost

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné. Roční nájemné z předmětu nájmu je stanoveno dohodou obou smluvních stran a činí 599 Kč/m²/rok tj. celkem **23.421 Kč/rok** (slovy: dvacetřítisícčtyřístadvacetjedna korun českých).
Uskutečněné zdanitelné plnění za pronájem prostoru sloužícího k podnikání, který 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 hradit pronajímateli cenu za úklid společných prostor, cena není zahrnuta ve výši nájemného a je stanovena dohodou obou smluvních stran a činí **3.900 Kč** (slovy: třítisícdevětset korun českých) + **DPH v zákonné výši/rok**.
3. Nájemce je povinen ke dni splatnosti hradit nájemné a cenu za úklid společných prostor v následujících částkách:

- k 31.03. (období od 01.01. do 31.03.)
nájemné za pronájem prostoru sloužícího k podnikání
cena za úklid společných prostor 5.855 Kč
975 Kč+DPH v zákonné výši
- k 30.06. (období od 01.04. do 30.06.)
nájemné za pronájem prostoru sloužícího k podnikání
cena za úklid společných prostor 5.855 Kč
975 Kč+DPH v zákonné výši
- k 30.09. (období od 01.07. do 30.09.)
nájemné za pronájem prostoru sloužícího k podnikání
cena za úklid společných prostor 5.855 Kč
975 Kč+DPH v zákonné výši
- k 30.11. (období od 01.10. do 31.12.)
nájemné za pronájem prostoru sloužícího k podnikání
cena za úklid společných prostor 5.856 Kč
975 Kč+DPH v zákonné výši

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

- dodávka tepelné energie na vytápění	5.000 Kč
- vodné a stočné	625 Kč
- dodávka el. energie	2.250 Kč
- odvoz komunálního odpadu	250 Kč
Celkem čtvrtletní záloha za služby	8.125 Kč

5. Výše jedné čtvrtletní zálohy za uvedené služby za zúčtovací období roku činí celkem **8.125 Kč**, to je celkem za rok **32.500 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 nebytových prostor, 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.

6. Nájemné, cenu za úklid společných prostor a zálohu na služby je nájemce povinen hradit čtvrtletně na bankovní účet pronajímatele č. [redacted] vedeného [redacted] nebo v pokladně Městského úřadu Vlašim se sídlem Dvůr č.p. [redacted] 413, 258 01 Vlašim a to vždy k 31.03., k 30.06, k 30.09. a k 30.11. daného kalendářního roku.

7. 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.

8. 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.

9. V případě prodloužení se zaplacením nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvený úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

Čl. IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatele přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilému účelu nájmu.
2. Pronajímatele 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 pronajímatele předává nájemci do užívání jako součást předmětu nájmu, jejich stav a stav předmětu nájmu.
3. Pronajímatele je povinen zabezpečovat plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Pronajímatele nenese odpovědnost za dodávky služeb zajišťovaných samotným nájemcem nebo nájemcem smluvně sjednanými třetími osobami.
4. Pronajímatele je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly předmětu nájmu, zjištění stavu prostoru sloužícího k podnikání, dodržování smluvních podmínek, zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozící škody nebo provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě předmětu nájmu. Pronajímatele je povinen, je-li to možné, předem nájemce o takovýchto činnostech vyrozumět.
5. Pronajímatele je povinen zajistit pojištění nemovitosti a je povinen seznámit nájemce na jeho žádost s obsahem pojistné smlouvy. Pronajímatele bere na vědomí, že kromě nájemce budou prostor sloužící k podnikání užívat i jeho případní zaměstnanci.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájemce

1. 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.
2. 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. Pronajímatele neodpovídá za případné škody na věcech v majetku nájemce.
3. Nájemce se zavazuje užívat prostor 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.
4. Nájemce je oprávněn užívat v souvislosti s předmětem nájmu přiměřeně také společné prostory v objektu.
5. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Nájemce je povinen na vlastní náklady neprodleně odstranit poruchy spojené s běžným provozem předmětu nájmu, tzn. provádět drobné opravy předmětu nájmu ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, pokud cena na jednu opravu nebo odstranění drobné závady nepřevyšuje 1.000 Kč. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy předmětu nájmu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
6. Nájemce není oprávněn dát prostor sloužící k podnikání do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatele, a umožnit mu provedení opravy. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemce za vzniklou škodu.
8. Nájemce nenese odpovědnost za poškození prostoru sloužícího 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 prostor sloužící k podnikání užívají.

9. 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, oč 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.

10. Nájemce je povinen po nezbytně nutnou dobu strpět vstup pronajímatele do předmětu nájmu za účelem kontroly předmětu nájmu, zjištění stavu prostoru sloužícího 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. VI.

Skončení nájmu a vyklizení předmětu nájmu

1. Nájem končí vzájemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí danou pronajímatelem nebo nájemcem.
2. Pronajímatel i nájemce může nájem vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 1 měsíc 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 lhůtou 1 měsíc z důvodu hrubého porušení smlouvy ze strany nájemce, zejména porušení ustanovení článku V. této smlouvy, nedodržení sjednaného účelu nájmu nebo prodlení s platbou nájemného a záloh na služby o více než 20 dní. Tato lhůta počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a musí obsahovat důvody výpovědi.
4. 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 témuž dni musí být rovněž uhrazeno nájemné a zálohy na služby poskytované v souvislosti s pronájmem prostoru sloužícího k podnikání.
5. 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.
6. 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.

Čl. VII.

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 pěti 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 prostor sloužící k podnikání, který je 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 04.11.2016 do 21.11.2016 a uzavření této nájemní smlouvy bylo ve smyslu ustanovení § 41 cit. zákona schváleno Radou města Vlašimi (Usnesení z 2. zasedání Rady města Vlašimi konaného dne 30.01.2017). 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, určitě 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.
6. Nájemce prohlašuje, že souhlasí se zpracováním a užitím osobních údajů uvedených v této smlouvě v dokumentech souvisejících s tímto nájmem a navazujících na něj v souladu s příslušnými zákony a souhlasí s vedením těchto dokumentů v příslušných evidencích. K užití osobních údajů nájemce nestanovuje jakékoli další podmínky, souhlas nájemce uděluje na dobu neurčitou. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen při nakládání s veřejnými prostředky případně poskytovat informace třetím osobám v souladu se zákonem.
7. Povinnost uveřejnit smlouvu v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále „zákon o registru smluv“), ve znění pozdějších předpisů, splní pronajímatel - město Vlašim.
8. Nájemce souhlasí se zveřejněním plného textu smlouvy v registru smluv na dobu neurčitou, zveřejněny nebudou osobní údaje fyzické osoby. Datum zveřejnění oznámí město Vlašim na e-mailovou adresu nájemce: [redacted] do 3 pracovních dnů od obdržení potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv.

Ve Vlašimi dne 02. 2017

Za pronajímatele:

[redacted]

Mgr. Luděk Jeništa
starosta

Za nájemce:

[redacted]

MUDr. Daniel Konečný