

1/ Název Městská poliklinika Týn nad Vltavou
zastoupená _____
Adresa 375 01 Týn nad Vltavou, Sakařova 755
IČO 60076186
DIČ CZ60076186
Plátce DPH ano
Bankovní spojení _____
č.ú. _____
jako „pronajímatel“ na straně jedné

a

2/ Název, jméno, FYZIO CB s. r. o.
příjmení _____
adresa _____
IČO 01599747
DIČ CZ01599747
Plátce DPH -
Bankovní spojení _____
č. ú. _____
jako „nájemce a poskytovatel zdravotních služeb“ na straně druhé

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

Čl. I.

Předmět nájmu

1/ Město Týn nad Vltavou je vlastníkem objektu č.p. 755 na stavební parcele číslo 893/16 v Sakařově ulici v Týně nad Vltavou.

2/ Usnesením č.335/03 ze dne 23.6.2003 rozhodla Rada města Týn nad Vltavou o svěřeni správy výše uvedeného objektu od 1.7.2003 Městské poliklinice Týn nad Vltavou, příspěvkové organizaci.

3/ Pronajímatel v souladu s ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a v souladu s usnesením Rady města Týn nad Vltavou č. 218/2013 ze dne 15.4.2013 pronajímá nájemci prostory v 1. podzemním podlaží objektu specifikovaném v odstavci 1/:

Popis a umístění místnosti	Plošná výměra v m ²	přepočtový koeficient	přepočtená otápěná podlahová plocha
č. 00 - 14 – parafin	19,00	1,2	22,8
č. 00 - 24 – vodoléčba	56,50	1,2	67,8
č. 00 - 13 – tělocvična	19,6	1,2	23,5
č. 00 - 15 – tělocvična	19,0	1,2	22,8
č. 00 - 17 – tělocvična	50,6	1,2	60,7
č. 00 - 18 – čekárna	29,7	0,5	14,9
č. 00 - 19 – odpočívárna	25,5	1,2	30,6
č. 00 - 20 – sprcha	10,7	0,5	5,4
č. 00 - 21 – šatna	2,3	0,5	1,2
č. 00 - 22 – WC	1,7	0,5	0,9
č. 00 - 23 – chodba	8,1	0,5	4,1
č. 00 – 16 – denní místnost	11,9	1,2	14,3
č. 00 - 25 – sklad	6,0	0,5	3,0
Celková plocha nebytového prostoru	260,6 m²		272 m²

Čl. II. **Účel nájmu**

Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory uvedené v čl. I. odst. 3. výlučně za účelem poskytování zdravotnické péče v rozsahu jeho odborné způsobilosti.

Čl. III. **Doba nájmu a jeho skončení**

1/ Nájem se sjednává **na dobu neurčitou s účinností od 1. 1. 2020.**

2/ Pronajímatel může vypovědět smlouvu v případě, že je nájemce více než tři měsíce v prodlení s placením nájmného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem. Výpověď musí být podána písemnou formou a prokazatelně doručena. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3/ Ostatní možné důvody ukončení nájmu se řídí občanským zákoníkem v platném znění.

Čl. IV. **Nájemné a jeho splatnost**

1/ Nájemné se sjednává dohodou za celý předmět nájmu ve výši **149.982,80 Kč** ročně (slovy: jednostočtyřicetdevěttisícdevětsetosmdesátdvěkorunyosmdesáthaléřů). Platba nájmného nepodléhá režimu DPH.

V takto sjednaném nájemném není zahrnuta cena služeb ani jiné plnění spojené s užíváním prostor.

2/ Úhrada nájemného bude nájemcem placena **měsíčně** v pravidelných měsíčních splátkách po **12.498,60 Kč**. Nájemce je povinen platit takto smluvené měsíční splátky bankovním převodem vždy nejpozději do posledního dne měsíce za který se nájemné platí na účet pronajímatele vedený u KB Týn nad Vltavou, č.ú. 6172680257/0100. Při platbě uvede nájemce variabilní symbol 22.

3/ Smluvní strany se tímto dohodly, že pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností od 1.ledna příslušného kalendářního roku provést valorizaci výše nájemného na základě údaje oficiálně zveřejněného Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Úprava nájemného bude nájemci písemnou formou oznámena.

Čl. V. **Služby spojené s nájmem**

1/ Pronajímatel zajistí do nebytového prostoru :

- dodávku tepla a ohřev TUV
- dodávku SV
- dodávku elektrické energie
- ostatní služby

2/ Náklady na dodávku tepla budou nájemci rozúčtovány v souladu s platnými předpisy poměrem započitatelné podlahové plochy nebytového prostoru k součtu započitatelných podlahových ploch všech nebytových prostor v zúčtovací jednotce.

3/ Náklady na dodávku SV nebytových prostor, jejichž spotřeba je měřena osazenými poměrovými měřidly budou rozúčtovány poměrem součtu náměrů měřidel nebytového prostoru k součtu náměrů všech nebytových prostor v zúčtovací jednotce.

Náklady na odvod srážkových vod budou rozúčtovány podle poměru podlahové plochy nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech nebytových prostor v zúčtovací jednotce.

4/ Náklady na spotřebu el. energie budou rozúčtovány mezi jednotlivé spotřebitele bez samostatného měření poměrem podle propočtené spotřeby užívaných spotřebičů a jejich provozních hodin. Propočtená spotřeba není skutečně fakturovanou spotřebou, ale pouze veličinou, která slouží pro stanovení poměru při rozúčtování skutečně fakturovaných nákladů mezi jednotlivé uživatele.

Náklady na spotřebu el. energie měřených prostor budou rozúčtovány v poměrné výši dle náměru osazených poměrových měřidel s připočtením poměrných nákladů na osvětlení společných prostor.

5/ Do nákladů na ostatní služby je pronajímatel oprávněn zahrnout náklady vzniklé v souvislosti s těmito činnostmi a službami:

- úklid společných prostor (zahrnuje úklid společných chodeb, schodišť, společných výtahů, chodníků a společných venkovních prostranství apod.)
- drobné opravy a údržba společných prostor (běžná údržba a drobné opravy společných prostor např. opravy zámků, výměna žárovek osvětlení spol. prostor apod.)
- náklady spojené s provozem, s předepsanou údržbou a revizemi
- odvoz a likvidace běžného směsného odpadu, případně separovaného odpadu. Nezahrnuje likvidaci infekčního, či jinak nebezpečného odpadu, jehož likvidaci zajišťuje nájemce u oprávněných osob či organizací.
- náklady spojené s požární ochranou budovy

Náklady na ostatní služby budou rozúčtovány mezi jednotlivé uživatele poměrem podlahové plochy nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech nebytových prostor v zúčtovací jednotce.

6/ Zálohy v celkové výši **44.000,- Kč** včetně DPH bude nájemce hradit vždy k 15. dni druhého měsíce čtvrtletí (tj. k 15.2., k 15.5., k 15.8. a k 15.11.roku). Do 14 dnů po obdržení platby pak pronajímatel vystaví nájemci na zaplacenou zálohu fakturu včetně vyčíslení DPH. Celkové roční vyúčtování zajišťovaných služeb včetně DPH provede pronajímatel na základě skutečných nákladů v termínu do 30. dubna za rok předcházející. V ročním vyúčtování budou odečteny všechny uhrazené zálohy.

7/ Výše záloh může být změněna vždy k 1.květnu kalendářního roku na základě ročního vyúčtování předchozího roku, při významných změnách vstupních cen i v jiných termínech.

8/ Vzniklý nedoplatek za poskytované služby je nájemce povinen uhradit nejpozději do 30. května, přeplatek je pronajímatel nájemci povinen poukázat nejpozději do 15. června kalendářního roku.

Čl. VI

Opravy a úpravy pronajatých prostor

1/ Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaných nebytových prostor znám, do nájmu je v tomto stavu přebírá a zavazuje se platit nájemné sjednané v čl.4 této smlouvy.

2/ Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímané nebytové prostory se předávají do nájmu v tom stavu, v němž se nachází ke dni uzavření této smlouvy, a že drobné opravy a veškeré úpravy těchto prostor provede nájemce na svůj náklad bez nároku na jejich odečet z nájemného, či náhradu po ukončení nájmu.

3/ K provádění jakýchkoliv stavebních úprav je třeba předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí tohoto souhlasu je také přesná specifikace takových úprav podle písemné žádosti nájemce. Stavební úpravy musí být prováděny v souladu se stavebním zákonem a s jinými platnými předpisy.

4/ Nájemce se zavazuje na své náklady odstraňovat závady a škody vzniklé při jeho činnosti, udržovat předmět nájmu ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení a užívat jej v souladu s hygienickými a protipožárními předpisy a s předpisy o bezpečnosti práce.

5/ Pronajímatel je povinen zajistit řádný stav společných prostor a společných zařízení budovy (rozvody el. energie, vytápění, vody a kanalizace apod.) tak, aby odpovídalo právním normám a předpisům vztahujícím se na provoz zdravotnického zařízení. Za zajištění řádného stavu a chodu pronajatých prostor a jejich vnitřního vybavení tak, aby odpovídalo právním normám a předpisům vztahujícím se na provoz zdravotnického zařízení odpovídá nájemce, v rozsahu stanoveném touto smlouvou.

Čl. VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1/ Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy a sepsat o předání předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav měřidel, stav pronajatých prostor a jejich vybavení a soupis předaných klíčů.

2/ Pronajímatel je povinen zabezpečit uzavření pojistné smlouvy, vztahující se na škody způsobené živelnou pohromou. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni účinnosti této smlouvy byla pojistná smlouva uzavřena a bude účinná po celou dobu trvání nájemního vztahu. Při nedodržení tohoto závazku nese pronajímatel odpovědnost za případně vzniklou škodu. Za jiné škody pronajímatel neodpovídá a není povinen v tomto smyslu uzavřít jinou pojistnou smlouvu.

3/ Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. V případě naléhavého havarijního stavu je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu i mimo výše stanovenou dobu a bez doprovodu nájemce či jiné pověřené osoby. O takovém vstupu však musí pronajímatel neprodleně nájemce informovat, nebylo-li možno jej informovat předem.

4/ Pronajímatel je povinen zajistit požární ochranu budovy (zajištění činnosti odborně způsobilé osoby, vedení předepsané dokumentace, řádné umístění hasících přístrojů včetně jejich revizí, označení budovy atd.).

Čl. VIII

Práva a povinnosti nájemce

1/ Nájemce je povinen hradit nájemné dle čl. IV této smlouvy.

2/ Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.

3/ Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před poškozením nebo zničením, nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které je nutno provést a současně umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem a drobné opravy týkající se předmětu nájmu.

4/ Nájemce je povinen zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil ostatní ve svých právech. Zejména nesmí rušit ostatní obyvatele v domě hlukem, vibracemi, pachem, kouřem, jakož i jinými činnostmi, které by vykonával nad míru přiměřenou poměrům.

5/ Nájemce se zavazuje zajistit řádný úklid pronajatých prostor.

6/ Další služby spojené s užíváním pronajatých prostor nspecifikované v čl.V. této smlouvy sjednává nájemce na svůj náklad s příslušnými oprávněnými organizacemi.

7/ Nájemce je oprávněn k instalaci reklamy pro prezentaci poskytovaných služeb, přičemž je povinen zachovat vnější i vnitřní ráz budovy. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje na svůj náklad reklamu odstranit.

8/ Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory jinému dál do podnájmu a to ani kdyby se jednalo pouze o jejich část. Souhlas pronajímatele musí být udělen písemnou formou, jinak je neplatný.

9/ Nájemce nese odpovědnost za škodu způsobenou v pronajatých prostorách ze svého pojištění.

10/ Po skončení doby nájmu je nájemce povinen předat čerstvě vymalované nebytové prostory ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, event. odstraní škody nad tento rámec. V opačném případě vzniklé nedostatky nebo škodu odstraní pronajímatel na náklady nájemce. Nájemce je povinen předat uvolněné nebytové prostory pronajímateli nejpozději do 10-ti dnů od ukončení doby nájmu. Za každý den od doby ukončení nájmu do doby předání předmětu nájmu pronajímateli je nájemce pronajímateli povinen zaplatit poplatek za užívání ve výši běžného denního nájmného (= roční nájmné dle čl. IV této smlouvy / 365).

11/ Nájemce je povinen nezavdat příčinu vzniku požáru, dodržovat požární řád budovy a další předpisy požární ochrany, řídit se pokyny osoby určené pro zajištění požární ochrany včetně případné materiální pomoci, účastnit se na vyzvání školení požární ochrany a zajistit účast svých zaměstnanců.

Čl. IX

Úrok z prodlení a smluvní pokuta

1/ Pro účely zajištění závazků plynoucích z této smlouvy se účastníci smlouvy dohodli na smluvní pokutě dle občanského zákoníku.

2/ Nájemce se zavazuje pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 % ročního nájmného za každý započatý den ode dne zjištění porušení smlouvy nebo v případě, že bude užívat pronajaté prostory v rozporu s právními předpisy. Vedle smluvní pokuty se nájemce zavazuje uhradit i škodu, která by pronajímateli porušením závazků a právních předpisů vznikla.

3/ V případě prodlení s platbou nájmného, záloh na dodávané služby, či doplatku vyúčtování za dodané služby, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení.

Čl. X **Závěrečná ustanovení**

- 1/** Po skončení nájmu, pokud nebylo a nebude ujednáno jinak, není pronajímatel povinen nájemci vypořádat to, co do předmětu smlouvy vložil.
- 2/** Ostatní vztahy mezi smluvními stranami, ve smlouvě výslovně neuvedené se řídí platnými zákony a předpisy, zejména občanským zákoníkem.
- 3/** Smlouva může být doplněna nebo změněna pouze písemným číslovaným dodatkem.
- 4/** Tato smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce. Smlouva obsahuje sedm stran strojopisného textu a jednu stranu přílohy.
- 5/** Smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu uveřejní pronajímatel.
- 6/** Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, jednotlivá ustanovení považují za závazná a podpisem stvrzují svobodnou vůli k plnění smlouvy ve výše uvedeném znění.

V Týně nad Vltavou dne

Pronajímatel : _____

Nájemce : _____