**Město Dobruška**

**Sídlo: nám. F. L. Věka 11, 518 01 Dobruška**

**IČ: 00274879**

**DIČ: CZ00274879**

**Zastoupené: Ing. Petrem Lžíčařem, starostou města**

jako **pronajímatel**, na straně jedné

**a**

**DĚTSKÝ LÉKAŘ DOBRUŠKA s. r. o.**

**sídlo: Pulická 527, 518 01 Dobruška**

**IČ: 07825641**

**DIČ: neplátce DPH**

**Zastoupená: MUDr. Kateřinou Bienovou, jednatelem**

**E-mail: XXXXX**

**Telefon: XXXXX**

**společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 43218**

jako **nájemce**, na straně druhé

uzavírají níže uvedeného roku, měsíce a dne dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

**smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání**

**I.**

## Předmět smlouvy, předmět nájmu

1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 47 v obci a k. ú. Dobruška zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm v Rychnově nad Kněžnou. Součástí tohoto pozemku je stavba – budova čp. 57 – stavba občanského vybavení (dále jen „Budova“) na adrese Solnická čp. 57, 518 01 Dobruška.

1.2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci za úplatu do dočasného užívání, a to jako jeden funkční celek:

a) prostory sloužící podnikání o celkové výměře podlahové plochy 37,90 m2 v I. nadzemním podlaží Budovy:

• čekárna – o výměře 12,90 m2

• ordinace – o výměře 25,00 m2

(dále jen „Pronajaté prostory“) vyznačené červeně v zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy;

b) movité věci tvořící vybavení Pronajatých prostor:

* kuchyňská linka vč. zabudované lednice s mrazničkou a 2 dřezy s pákovými bateriemi
* 7 plastových konferenčních židlí
* 3 plastové lavice dvoumístné do čekárny
* 3 plastové lavice trojmístné do čekárny

(dále jen „Vybavení“)

(Pronajaté prostory a Vybavení dále společně jen jako **„Předmět nájmu“**).

1.3. Nájemce je při užívání Pronajatých prostor dále oprávněn v níže uvedeném rozsahu spoluužívat (s dalšími uživateli Budovy) tyto společné prostory Budovy:

a) společně s uživateli ostatních nebytových prostor v I. nadzemním podlaží Budovy:

* 1 WC po personál
* úklidovou místnost (i společně s pronajímatelem)

b) společně se všemi uživateli nebytových prostor v Budově:

* 2 WC (muži, ženy/invalidé) pro veřejnost v I. nadzemním podlaží Budovy
* kuchyňku v I. nadzemním podlaží Budovy vybavenou kuchyňskou linkou s dřezem a lednicí
* chodby a schodiště Budovy

(dále vše jen **„Společné prostory“**), a to v souladu s jejich stavebně–technickým určením.

Nájemcem spoluužívaná WC, kuchyňka a úklidová místnost jsou vyznačeny modře v zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

1.4. Nájemce se zavazuje Předmět nájmu do dočasného užívání převzít a platit pronajímateli sjednané nájemné a ceny za služby spojené s nájmem.

1.5. Nájemce bere na vědomí, že Pronajaté prostory nově vznikly na základě stavebních úprav Budovy prováděných pronajímatelem před uzavřením této smlouvy v rámci stavby „Stavební úpravy za  účelem zřízení dětské ordinace - č.p. 57, k.ú. Dobruška“ a nejsou ke dni uzavření této smlouvy dosud zkolaudovány k účelu jejich užívání uvedenému v odst. 1.2. a že tato skutečnost je zohledněna v odst. 6.1. čl. VI. této smlouvy ve sjednaném okamžiku vzniku nájmu dle této smlouvy, který je vázán na předchozí kolaudaci této stavby, kterou zajistí pronajímatel.

**II.**

## Účel nájmu

2.1. Předmět nájmu se nájemci pronajímá za účelem výkonu jeho podnikatelské činnosti – poskytování zdravotních služeb, a to služeb dětského lékaře.

2.2. Jakákoliv změna činnosti nájemce v Pronajatých prostorách je možná pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.

2.3. Jednotlivé prostory tvořící Pronajaté prostory musí být užívány výlučně v souladu s jejich stavebně–technickým určením.

**III.**

### Nájemné a cena za služby

3.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné určené dohodou smluvních stran ve výši **49.284 Kč (slovy: Čtyřice devět tisíc dvě stě osmdesát čtyři korun českých) bez DPH za rok.** Z toho činí nájemné:

* **za Pronajaté prostory: 40.968 Kč bez DPH (1.081 Kč/m2 podlahové plochy)**
* **za Vybavení: 8.316 Kč bez DPH**

**Nájemné za Pronajaté prostory je osvobozeno od DPH.**

**K nájemnému za Vybavení bude pronajímatelem připočítávána DPH v zákonné sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění**.

3.2. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, a to písemným oznámením doručeným nájemci. Zvýšení nájemného je účinné od prvého dne kalendářního čtvrtletí následujícího po doručení písemného oznámení o zvýšení nájemného nájemci. K navýšení může poprvé dojít v roce 2021, a to o míru inflace za období roku 2020.

3.3. Nájemné se hradí v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 1/4 sjednané roční výše nájemného. Za užívání Předmětu nájmu v období ode dne vzniku nájmu do 30. 6. 2020 bude nájemcem pronajímateli uhrazena poměrná část čtvrtletní splátky nájemného určená dle počtu dnů trvání nájmu v tomto období.

3.4. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli ceny za služby spojené s nájmem poskytované či zajišťované v souladu s čl. IV. odst. 4.4. této smlouvy pronajímatelem (dále jen **„ceny za služby“**). Ceny za jednotlivé služby se stanoví takto:

a) za dodávku tepla – rozúčtováním pronajímatelem vynaložených nákladů na vytápění Budovy (bez DPH) provedeným analogicky dle pravidel stanovených § 6 odst. 2 a 3 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění. Nebude-li následně smluvními stranami dohodnuto jinak, činí základní složka nákladů na vytápění 40 %, spotřební složka 60 %. K takto určené ceně bude pronajímatelem připočtena DPH v platné zákonné sazbě.

b) za dodávku studené vody pro Pronajaté prostory a Společné prostory a odvod odpadních vod kanalizacemi – část ceny bez DPH vyúčtované pronajímateli dodavatelem této služby za celou Budovu, která připadá na skutečnou spotřebu vody nájemce v Pronajatých prostorách naměřenou na instalovaném podružném vodoměru navýšenou o podíl nájemce na společné spotřebě vody v Budově. Společnou spotřebu vody v Budově tvoří zbytek celkové spotřeby vody naměřené v Budově po odečtení spotřeb naměřených na všech podružných vodoměrech instalovaných v Pronajatých prostorách a ve všech ostatních výlučně (tj. pouze jedním uživatelem) užívaných nebytových prostorách v I. a II. NP Budovy (dále jen **„Nebytové prostory“**), v nichž dochází k odběru vody. Podíl nájemce na společné spotřebě vody v Budově bude určen podílem počtu osob užívajících Pronajaté prostory a počtu osob užívajících Nebytové prostory. K takto určené ceně bude pronajímatelem připočtena DPH v platné zákonné sazbě.

c) za dodávku teplé vody pro Pronajaté prostory – ve výši nákladů (bez DPH) pronajímatele na dodávku a ohřev vody připadajících na spotřebu teplé vody v Pronajatých prostorách zachycenou na podružném vodoměru. K takto určené ceně bude pronajímatelem připočtena DPH v platné zákonné sazbě.

d) za dodávku el. energie pro Pronajaté prostory a Společné prostory – část ceny bez DPH vyúčtované pronajímateli dodavatelem této služby za celou Budovu, která připadá na skutečnou spotřebu el. energie nájemce v Pronajatých prostorách naměřenou na instalovaném podružném elektroměru navýšenou o podíl nájemce na společné spotřebě el. energie v Budově. Společnou spotřebu el. energie v Budově tvoří zbytek celkové spotřeby el. energie naměřené v Budově po odečtení spotřeb naměřených na všech podružných elektroměrech instalovaných v Pronajatých prostorách a ve všech ostatních Nebytových prostorách. Podíl nájemce na společné spotřebě el. energie v Budově bude určen podílem počtu osob užívajících Pronajaté prostory a počtu osob užívajících Nebytové prostory. K takto určené ceně bude pronajímatelem připočtena DPH v platné zákonné sazbě.

e) za odvod srážkových vod – poměrná část ceny bez DPH vyúčtované pronajímateli dodavatelem této služby za poskytování této služby pro Budovu, která bude určená podílem výměry Pronajatých prostor k celkové výměře všech Nebytových prostor. K takto určené ceně bude pronajímatelem připočtena DPH v platné zákonné sazbě.

f) za úklid Společných prostor – paušální čtvrtletní cenu ve výši 6.900 Kč včetně DPH v platné zákonné sazbě. Smluvní strany se dohodly, že za období ode dne vzniku nájmu do 30. 6. 2020 bude nájemcem pronajímateli uhrazena poměrná část této ceny určená dle počtu dnů trvání nájmu v tomto období.

3.5. Ceny za služby, vyjma ceny za úklid Společných prostor, je nájemce povinen hradit pronajímateli zálohově. Výše čtvrtletních záloh na ceny za služby je ke dni uzavření toto smlouvy stanovena takto:

• na dodávku tepla ve výši 4.059 Kč vč. 10 % DPH;

• na dodávku el. energie pro Pronajaté prostory a Společné prostory ve výši 1.800 Kč vč. 21 % DPH;

• na dodávky studené vody pro Pronajaté prostory a Společné prostory a odvod odpadních vod kanalizacemi ve výši 1.500 Kč vč. 10 % DPH;

• na odvod srážkových vod ve výši 261 Kč vč. 10 % DPH;

• na dodávku teplé vody pro Pronajaté prostory ve výši 1.500 Kč vč. 10 % DPH.

**tj. celkem ve výši 9.120 Kč vč. DPH**.

3.6. Pronajímatel je oprávněn měnit výši měsíčních záloh na ceny za služby v míře odpovídající změně cen dodavatelů služeb či vznikne-li při vyúčtování záloh na ceny za služby nedoplatek či přeplatek či v případě změny zákonné sazby DPH, a to písemným oznámením doručeným nájemci. Změna je účinná od prvého dne kalendářního čtvrtletí následujícího po jejím písemném oznámení nájemci.

3.7. Čtvrtletní zálohy na ceny za služby jsou splatné společně s čtvrtletní splátkou nájemného.

3.8. Čtvrtletní splátku nájemného, čtvrtletní zálohy na ceny za služby a cenu za úklid Společných prostor stanovenou v odst. 3.4 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli vždy nejpozději do posledního dne druhého měsíce kalendářního čtvrtletí, na nějž se tyto platby hradí.

3.9. Čtvrtletní zálohy na ceny za služby je nájemce povinen hradit na základě platebního kalendáře s náležitostmi daňového dokladu dle platných právních předpisů, který bude pronajímatelem vystavován vždy na období od 1. 1. do 31. 12. kalendářního roku. Platební kalendář na příslušný kalendářní rok pronajímatel vystaví a doručí nájemci vždy do 31. 1. příslušného kalendářního roku. Termíny splatnosti záloh budou v platebních kalendářích stanoveny v souladu s tímto článkem smlouvy. V případě zákonné změny sazby DPH v době účinnosti pronajímatelem vystaveného platebního kalendáře pronajímatel vystaví a doručí nájemci nový platební kalendář s upravenou výší sazby DPH. Platební kalendář na část roku 2020, po níž má trvat nájem dle této smlouvy, pronajímatel vystaví a doručí nájemci nejpozději do 7 dnů po vzniku nájmu dle této smlouvy.

3.10. Čtvrtletní splátky nájemného za Vybavení a cenu za úklid Společných prostor stanovenou v odst. 3.4 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen pronajímateli hradit na základě splátkového kalendáře s náležitostmi daňového dokladu dle platných právních předpisů, který bude pronajímatelem vystavován vždy na období od 1. 1. do 31. 12. kalendářního roku. Splátkový kalendář na příslušný kalendářní rok pronajímatel vystaví a doručí nájemci vždy do 31. 1. příslušného kalendářního roku. Termíny splatnosti jednotlivých plateb budou ve splátkových kalendářích stanoveny v souladu s tímto článkem smlouvy. V případě zákonné změny sazby DPH v době účinnosti pronajímatelem vystaveného splátkového kalendáře pronajímatel vystaví a doručí nájemci nový splátkový kalendář s upravenou výší sazby DPH. Splátkový kalendář na část roku 2020, po níž má trvat nájem dle této smlouvy, pronajímatel vystaví a doručí nájemci nejpozději do 7 dnů po vzniku nájmu dle této smlouvy.

3.11. Veškeré platby dle tohoto článku smlouvy nájemce hradí pronajímateli na bankovní účet vedený u Komerční banky, a. s., č. účtu 19833571/0100. Při platbě nájemce uvede variabilní symbol XXXXX. Platba se považuje za uhrazenou připsáním na tento účet. Případnou změnu bankovního spojení pronajímatel nájemci písemně oznámí – k této změně není třeba uzavírat dodatek k této smlouvě. Nájemce hradí platby na pronajímatelem oznámený nový bankovní účet počínaje nejbližší splatnou platbou následující po obdržení tohoto oznámení.

3.12. Neuhradí-li nájemce nájemné či jakoukoliv platbu ceny za služby (čtvrtletní cena, záloha, nedoplatek z vyúčtování) ve stanoveném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody prodlením vzniklé.

3.13. Vyúčtování záloh na ceny za služby se skutečnými cenami za služby provede pronajímatel vždy jedenkrát ročně za kalendářní rok, a to vždy nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku. Nájemce je oprávněn vznést nejpozději do 30 dnů od obdržení vyúčtování námitky proti vyúčtování. Tyto námitky pronajímatel vypořádá nejpozději do 30 dnů od jejich obdržení. Přeplatek či nedoplatek z vyúčtování je splatný nejpozději do 3 měsíců dne doručení vyúčtování nájemci.

3.14. Nájemce je povinen vždy po skončení kalendářního roku, a to nejpozději do 31. 1. následujícího kalendářního roku, doručit pronajímateli písemný rozpis počtu osob užívajících Pronajaté prostory v jednotlivých měsících předchozího kalendářního roku. Pokud tak neučiní, bude pronajímatel vycházet z naposledy nájemce oznámeného počtu osob.

**IV.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

4.1. Pronajímatel je povinen odevzdat Předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat ke sjednanému účelu, a udržovat jej v takovém stavu, aby mohl tomuto účelu sloužit. Údržbu a opravy Předmětu nájmu provádí pronajímatel, vyjma jeho běžné údržby a drobných oprav, které provádí, není-li v této smlouvě stanoveno jinak, na svůj náklad nájemce.

4.2. Pronajímatel je povinen udržovat Společné prostory v takovém stavu, aby je nájemce mohl užívat k jejich obvyklému účelu, a to včetně vybavení WC toaletním papírem. Údržbu, opravy a úklid Společných prostor provádí na svůj náklad pronajímatel.

4.3. Pronajímatel je povinen zajišťovat předepsané revize elektroinstalace Budovy a dalších zařízení, která jsou ve vlastnictví pronajímatele a u nichž jsou revize předepsány, včetně prostředků požární ochrany umístěných v Pronajatých prostorách a Společných prostorách.

4.4. Pronajímatel je povinen zajišťovat či poskytovat nájemci tyto služby: dodávky tepla, dodávky studené vody pro Pronajaté prostory a Společné prostory a odvod odpadních vod kanalizacemi, dodávky teplé vody pro Pronajaté prostory, dodávky el. energie pro Pronajaté prostory a Společné prostory, odvod srážkových vod a úklid Společných prostor.

4.5. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do/k Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem, a dále za účelem plnění svých povinností pronajímatele. Do Společných prostor je pronajímatel oprávněn vstupovat kdykoliv bez jakéhokoliv omezení.

4.6. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

4.7. Pronajímatel je oprávněn vstoupit v mimořádných případech (nebezpečí požáru, havárie vody, podezření na vniknutí neoprávněné osoby apod.) do Pronajatých prostor i v nepřítomnosti nájemce, s použitím klíčů od Pronajatých prostor, a je oprávněn provést neodkladná opatření k odvrácení nebezpečí. O každém takovém vstupu a o provedených opatřeních je povinen neprodleně informovat nájemce. Nájemce s tímto oprávněním pronajímatele výslovně souhlasí, stejně jako se vstupem zásahové jednotky dodavatele ostrahy PCO v případech nasvědčujících přítomnosti neoprávněné osoby v užívaných prostorách.

4.8. Pronajímatel nenese odpovědnost za bezpečný provoz, škody a úrazy vzniklé v souvislosti s provozem nebo instalací jakýchkoli elektrických zařízení nebo rozvodů, které nejsou majetkem pronajímatele nebo nejsou instalovány jeho pověřenými pracovníky, ale jsou provozovány, užívány, nebo instalovány v Pronajatých prostorách či ve Společných prostorách nájemcem či jinými subjekty, které jsou k nájemci ve smluvním vztahu.

**V.**

**Práva a povinnosti nájemce**

5.1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat Předmět nájmu výhradně k účelu sjednanému v této smlouvě, a to jako řádný hospodář.

5.2. Nájemce je povinen zajišťovat vlastním nákladem běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu. Rozsah běžné údržby a drobných oprav je po dohodě smluvních stran stanoven analogicky dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, s tím, že finanční limit drobné opravy dle nákladu uvedený v § 5 tohoto nařízení smluvní strany zvyšují na 5.000 Kč. Smluvní strany zároveň sjednávají, že se neuplatní roční limit nákladů na drobné opravy uvedený v § 6 tohoto nařízení. Běžnou údržbu a drobné opravy nájemce provádí, nevyplývá-li z ujednání odst. 5.3. tohoto článku smlouvy jinak.

5.3. Nájemce bere na vědomí, že Pronajaté prostory jsou nově stavebně upraveny a že jejich zařizovací předměty i Vybavení jsou zcela nové a že se tak na všechny části Předmětu nájmu vztahují záruky za jakost (dále jen „záruky“), které na ně pronajímateli poskytli jeho smluvní dodavatelé. Doba, po kterou tyto jednotlivé záruky trvají, bude uvedena v protokolu o předání Předmětu nájmu nájemci. Dojde-li následně k prodloužení či zkrácení jakékoliv záruční doby, pronajímatel tuto skutečnost nájemci oznámí. V případě, že se na Pronajatých prostorách (včetně jejich zařizovacích předmětů) či Vybavení v jejich záručních dobách vyskytne potřeba provedení jakékoliv opravy či udržovacích prací (bez ohledu na to, zda je dle této smlouvy povinen k jejímu provedení nájemce či pronajímatel), je nájemce povinen tuto skutečnost nejprve bezodkladně po zjištění jejich potřeby písemně oznámit pronajímateli.

Opravu či udržovací práce, k jejichž provedení je nájemce povinen dle odst. 5.2. tohoto článku smlouvy, je v záruční době příslušné části Předmětu nájmu nájemce oprávněn provést pouze s předchozím souhlasem pronajímatele, udělovaným prostřednictvím vedoucí(ho) oddělení majetku města Městského úřadu Dobruška. Bez tohoto souhlasu je nájemce oprávněn provést pouze opatření zcela nezbytná k zabránění vzniku škody. Pokud pronajímatel souhlas s provedením příslušné opravy či údržby nájemci neudělí, nájemce příslušnou opravu či údržbu neprovádí. Příslušné práce budou v takovém případě provedeny třetí osobou, a to na náklady této osoby (vztahuje-li se na ně poskytnutá záruka) či na náklady nájemce (nevztahuje-li se na ně záruka, ale je-li k zachování práv pronajímatele ze záruk nutné jejich provedení třetí osobou).

Pronajímatel si vyhrazuje právo nechat provést jakoukoliv opravu či údržbu, k níž je dle této smlouvy povinen nájemce a která není kryta zárukami na Pronajaté prostory, jejich zařizovací předměty či Vybavení, třetí osobou na náklady nájemce, je-li to nutné k zachování práv pronajímatele ze záruk na stavební úpravy Pronajatých prostor, jejich zařizovacích předmětů či na Vybavení. Tyto náklady je nájemce povinen pronajímateli uhradit na základě faktury pronajímatele, jejíž součástí bude vyúčtování těchto nákladů. Splatnost faktury bude činit minimálně 14 dnů ode dne doručení faktury nájemci.

Nájemce je povinen umožnit dodavatelům pronajímatele provedení případných záručních oprav Předmětu nájmu a poskytnout k tomu potřebnou součinnost.

5.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu údržby a oprav Předmětu nájmu, k jejímuž provedení je povinen pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Potřebu provedení oprav a údržby Předmětu nájmu nájemce oznamuje oddělení majetku města Městského úřadu Dobruška.

5.5. Nájemce se zavazuje zabezpečovat na svůj náklad pravidelný úklid Pronajatých prostor.

5.6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu po jejím zjištění potřebu provedení opravy Společných prostor, stejně jako veškeré jím zjištěné havárie ve Společných prostorách.

5.7. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v Budově.

5.8. Nájemce je povinen plnit ve vztahu k Pronajatým prostorám veškeré povinnosti vyplývající z bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů, s výjimkou jejich vybavení hasicími přístroji a zajišťování jejich revizí, které zajišťuje pronajímatel. Ve Společných prostorách zajišťuje protipožární ochranu pronajímatel a nájemce je povinen dodržovat pronajímatelem stanovená opatření, s nimiž bude seznámen, a dále základní povinnosti stanovené zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně. Nájemce zároveň prohlašuje, že jím provozovaná činnost v Pronajatých prostorách je činností bez zvýšeného požárního nebezpečí.

5.9. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jakéhokoliv jiného užívání třetí osobě.

5.10. Jakékoliv změny na Předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez tohoto souhlasu je nájemce povinen se provádění jakýchkoliv úprav Předmětu nájmu zdržet. Jakékoliv změny provedené na Předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele je nájemce povinen bezodkladně odstranit.

5.11. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv zásahů do Společných prostor Budovy a do vnějšího pláště Budovy bez předchozího souhlasu pronajímatele.

5.12. Nájemce se zavazuje nahradit pronajímateli škodu způsobenou na Předmětu nájmu či na jakékoli jiné části Budovy, přičemž za škodu na Předmětu nájmu či Společných prostorách (vyjma chodeb a schodišť) nájemce odpovídá i tehdy, byla-li způsobena osobami, jimž pronajímatel umožnil do těchto prostor přístup. Vznik škody je nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu poté, kdy se o ní dozví. Pronajímatel stanoví, zda požaduje nahradit škodu v penězích či uvedením do původního stavu.

5.13. Nájemce je povinen si zajišťovat vlastním jménem a vlastním nákladem odvoz a likvidaci veškerého odpadu vznikajícího při jeho činnosti v Budově, a to v souladu s platnými právní předpisy.

5.14. Nájemce je oprávněn umístit na vstupních dveřích Budovy a na vstupních dveřích do Pronajatých prostor své firemní označení v přiměřené velikosti, přičemž alespoň na jednom z těchto označení musí být uvedena i informace o provozních hodinách nájemce v Budově. Tato označení je nájemce povinen nejpozději v den skončení nájmu odstranit. Neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn odstranit oznámení sám na náklad nájemce.

5.15. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřeným osobám vstup do Pronajatých prostor za účelem plnění povinností pronajímatele a kontroly, zda nájemce užívá Předmět nájmu řádným způsobem.

5.16. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že Pronajaté prostory i Společné prostory jsou zabezpečeny elektronickým zabezpečovacím systémem (dále jen **„EZS“**) napojeným na pult centralizované ochrany (PCO) smluvního dodavatele pronajímatele, který v případě signalizovaného narušení prostor provádí prověření poplachu.

Nájemce prohlašuje, že byl před uzavřením této smlouvy podrobně seznámen s funkcemi a způsobem užívání EZS, zejména způsobu jeho aktivace a deaktivace, rušení poplachu (včetně sdělení kontaktů na dodavatele ostrahy PCO), a zavazuje se tento systém používat.

Nájemce prohlašuje, že byl výslovně seznámen s povinností zajistit před aktivací EZS uzavření všech oken a dveří v zabezpečovaných prostorách, a dále zajistit, aby se v zabezpečovaných prostorách nezdržovaly žádné pohyblivé objekty (lidé, zvířata), a že byl upozorněn na skutečnost, že při porušení těchto pravidel může dojít k signalizaci EZS, vyvolání poplachu na PCO a k následnému zásahu zásahové jednotky dodavatele ostrahy PCO, který bude dodavatelem této služby následně vyhodnocen jako zásah vyvolaný chybnou obsluhou podléhající zvláštnímu zpoplatnění. Nájemce se zavazuje dodržovat tyto povinnosti. V případě, že dojde k výjezdu zásahové jednotky dodavatele služby v důsledku poplachového stavu vyvolaného chybnou obsluhou EZS nájemcem, je nájemce povinen uhradit pronajímateli cenu tohoto zásahu vyúčtovanou pronajímateli dodavatelem této služby.

5.17. Číselné kódy pro užívání EZS stanovuje pro své zaměstnance nájemce s předchozím souhlasem pronajímatele. Kód, jehož podobu pronajímatel předem neodsouhlasil, nesmí být nájemcem použit. Nájemce výslovně souhlasí se sdělením kódů dodavateli ostrahy PCO.

5.18. Při každém vstupu a odchodu z Budovy mimo svou provozní dobu a provozní dobu ostatních smluvních uživatelů Budovy zveřejněnou v Budově je nájemce povinen uzamknout hlavní vchod Budovy. Po každém použití WC, kuchyňky či úklidové místnosti je nájemce povinen příslušný prostor uzamknout. Po každém ukončení činnosti v Pronajatých prostorách v příslušném dni je nájemce povinen aktivovat EZS.

5.19. Nájemce je oprávněn v přiměřeném množství neomezujícím ostatní uživatele v jejím užívání umístit do kuchyňky a užívat v ní své nádobí, varnou konvici a mikrovlnou troubu. Jiná svá el. zařízení není nájemce oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele ve Společných prostorách umístit ani používat. Nájemce je povinen zdržet se umisťování jakýchkoliv jiných věcí ve Společných prostorách bez předchozího souhlasu pronajímatele. Pronajímatel nenese odpovědnost za jakékoliv věci ponechané nájemcem ve Společných prostorách.

5.20. Nájemce je povinen při užívání Společných prostor dbát, aby neomezoval v jejich rovnoměrném užívání uživatele dalších Nebytových prostor v Budově. Je povinen udržovat ve Společných prostorách pořádek a dbát, aby nedošlo k jejich poškození a k poškození jejich vybavení.

5.21. Nájemce má právo zřídit si v Budově internetové připojení pro Pronajaté prostory. Za tím účelem je oprávněn instalovat v/na Budově potřebné přijímací zařízení, a to při dodržení těchto podmínek:

– bez jakéhokoli poškození Budovy a bez jakéhokoliv zásahu do fasády Budovy,

– bez umístění jakýchkoliv vedení ve Společných prostorách,

– s napojením na měřený odběr el. energie v Pronajatých prostorách,

– při dodržení platných bezpečnostních a protipožárních předpisů a platných technických norem včetně respektování ochr. pásma hromosvodu.

Konkrétní řešení připojení musí být předem písemně odsouhlaseno vedoucí(m) oddělení majetku města Městského úřadu Dobruška.

5.22. Nájemce je oprávněn užívat v Pronajatých prostorách a ve Společných prostorách pouze taková svá elektrická zařízení, nářadí a elektrické spotřebiče, která odpovídají platným technickým normám, a je povinen zajišťovat jejich kontroly a revize v rozsahu stanoveném příslušnými právními předpisy. Plnění těchto povinností je nájemce povinen na požádání pronajímateli prokázat předložením příslušné revizní či kontrolní zprávy. Předepsané revize a kontroly technických zařízení, které jsou součástí Budovy, a zařízení tvořících vybavení Pronajatých prostor či Společných prostor provádí na své náklady pronajímatel.

**VI.**

# **Doba nájmu, skončení nájmu**

6.1. Nájem se sjednává **na dobu neurčitou, přičemž vzniká nejbližším pracovním dnem následujícím po dni, v němž bude pronajímateli doručen kolaudační souhlas stavebního úřadu pro stavbu pronajímatele uvedenou v odst. 1.5. čl. I. této smlouvy, na jehož základě bude možno zahájit užívání Pronajatých prostor k jejich účelu uvedenému v odst. 1.2. čl. I. této smlouvy.**

6.2. Každá ze stran je oprávněna nájem písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvého dne měsíce následujícího pod doručení výpovědi druhé smluvní straně.

6.3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem písemně vypovědět s výpovědní dobou jednoho měsíce běžící od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci z těchto důvodů:

a) nájemce porušil jakoukoliv ze svých povinností uvedených v odst. 5.1., v odst. 5.3., v odst. 5.4., v první a druhé větě odst. 5.10., , v odst. 5.11. a v odst. 5.13. čl. V. této smlouvy;

b) nájemce je v prodlení s uhrazením čtvrtletní splátky nájemného či jakékoliv platby ceny za služby (čtvrtletní zálohy či nedoplatku z vyúčtování) déle než 30 dnů;

c) nájemce přenechal Předmět nájmu či jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;

d) nájemce opakovaně porušil své další povinnosti nájemce.

6.4. Nájemce je dále oprávněn nájem písemně vypovědět s výpovědní dobou jednoho měsíce běžící od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli z těchto důvodů:

a) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu mu jsou Pronajaté prostory pronajaty;

b) budou-li Pronajaté prostory bez zavinění nájemce nezpůsobilé k sjednanému účelu užívání po dobu delší než čtrnáct dnů;

c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

6.5. Pronajímatel je oprávněn nájem písemně vypovědět s výpovědní dobou 7 dnů běžící ode dne doručení výpovědi nájemci, bylo-li vůči nájemci insolvenčním soudem zahájeno insolvenční řízení či bude-li návrh na zahájení insolvenčního řízení zamítnut pro nedostatek majetku nájemce.

6.6. Pronajímatel je oprávněn nájem ukončit písemnou výpovědí s okamžitou účinností, tj. k okamžiku doručení výpovědi nájemci, porušil-li nájemce své povinnosti zvlášť závažným způsobem a pronajímateli vzniká či hrozí značná újma či užívá-li nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí jeho zničení či zničení jeho části.

**VII.**

**Předání Předmětu nájmu, vzdání se práva na náhradu škody**

7.1. Pronajímatel předá Předmět nájmu nájemci ve sjednaný den vzniku nájmu. O předání bude sepsán předávací protokol, v němž bude uveden stav Předmětu nájmu a počet klíčů předaných nájemci.

7.2. Pronajímatel při předání Předmětu nájmu seznámí nájemce s pravidly protipožární ochrany v Budově.

7.3. Nájemce je povinen protokolárně předat Předmět nájmu zpět pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, a to ve stavu, ve kterém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pronajaté prostory je nájemce povinen vymalovat bílým nátěrem. V případě pozdního předání je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody porušením povinnosti vzniklé. Neprovede-li nájemce do doby předání údržbu a opravy, k nimž byl dle této smlouvy povinen, je pronajímatel oprávněn provést je na náklady nájemce. Tyto náklady nájemce pronajímateli uhradí nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy mu budou pronajímatelem písemně vyúčtovány.

7.4. Nájemce bere na vědomí, že v době uzavření této smlouvy jsou pronajímatelem, resp. jeho smluvním dodavatelem, prováděny částečné opravy Budovy, které budou pravděpodobně pokračovat i po vzniku nájmu dle této smlouvy, a to mj. pracemi na fasádě Budovy. Nájemce si je vědom, že v důsledku těchto prací může docházet ke snížení uživatelské pohody při užívání Předmětu nájmu (např. občasný hluk, nepořádek na chodbách a v okolí Budovy, staveniště v okolí Budovy, krátkodobé nezbytné přerušení dodávek energií apod.). Nájemce prohlašuje, že tato možná omezení plně akceptuje a že z důvodu těchto omezení nebude vůči pronajímateli uplatňovat jakékoliv právo na slevu z nájemného a na náhradu škody, když těchto práv se tímto výslovně předem vzdává. Toto vzdání se práv se nevztahuje na případnou újmu vzniklou nájemci na jeho přirozených právech.

**VIII.**

**Souhlas s umístěním sídla nájemce**

8.1. Pronajímatel výslovně souhlasí s umístěním sídla nájemce v Pronajatých prostorách a se zápisem sídla nájemce na adrese Budovy ve veřejných rejstřících.

8.2. Nájemce se zavazuje nejpozději do 30 dnů po skončení nájmu provést změnu sídla z Budovy na jinou adresu včetně příslušné změny zápisu sídla ve veřejných rejstřících. V případě prodlení se splněním této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý i započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.

**IX.**

**Závěrečná ustanovení**

9.1. Nájemce je oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit, nevznikne-li na nájem dle této smlouvy v souladu s odst. 6.1 čl. VI. této smlouvy ani do 3 měsíců ode dne nabytí platnosti této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že v případě odstoupení od smlouvy nemá nájemce vůči pronajímateli právo na náhradu jakékoliv škody, když tato smlouva je pronajímatelem uzavírána ještě před kolaudací Pronajatých prostor na základě požadavku nájemce.

9.2. Tuto smlouvu lze měnit výhradně písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.

9.3. V otázkách výslovně touto smlouvou neupravených se práva a povinnosti smluvních stran řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci poslední věty ustanovení § 2208 odst. 1 o výpovědi nájmu a ustanovení § 2227, § 2228, § 2232 a 2312 – 2135 občanského zákoníku ve smluvním vztahu založeném touto smlouvou.

9.4. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, přičemž dvě z nich obdrží pronajímatel, jedno nájemce.

9.5. Smluvní strany se dohodly, že pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti nebo ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy neplatným či neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti. Smluvní strany se zavazují takové neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým ustanovením, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu neplatného či neúčinného ustanovení. Do této doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

9.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem vzniku nájmu sjednaným v odst. 6.1. čl. VI. této smlouvy.

9.7. Tato smlouva podléhá uveřejnění smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany s uveřejněním této smlouvy v registru smluv výslovně souhlasí a dohodly se, že smlouvu v registru smluv uveřejní pronajímatel.

9.8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že jejímu obsahu rozumí a že ji uzavírají ze své pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

9.9. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Dobrušky na své schůzi konané dne 11. 5. 2020. Záměr pronájmu Předmětu nájmu byl zveřejněn na Úřední desce Městského úřadu Dobruška od 7. 1. 2020 do 23. 1. 2020.

9.10. Nedílnou součástí této smlouvy je:

Příloha č. 1: Zákres Pronajatých prostor a Společných prostor

V Dobrušce dne 11. 5. 2020 V Dobrušce dne 11. 5. 2020

**Pronajímatel: Nájemce:**

……....................................................... ..........................................................................

Ing. Petr Lžíčař, starosta MUDr. Kateřina Bienová, jednatel