

D O D A T E K č. 1

smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. SMF/3498/2020

uzavřený podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Vzhledem ke změně vlastníka předmětu nájmu uzavírají níže uvedené smluvní strany dodatek původní nájemní smlouvy ze dne 2.11.2018 v tomto novém úplném znění:

I.

Smluvní strany

I.1.

Město Náchod, se sídlem v Náchodě, Masarykovo náměstí 40, PSČ 547 01,

IČO: 00272868,

zastoupené místostarostkou xxxxxxxxxxxx

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

I.2.

MUDr. Antonín Pitaš, se sídlem v Náchodě, Denisovo nábřeží 665, PSČ 547 01,

nar. xxxxxxxxxxxx

IČO: 07508930

dále jen **nájemce** na straně druhé

II.

Předmět a účel nájmu

II.1. Pronajímatel je na základě kupní smlouvy ze dne 23.3.2020, s vlastnickým právem vloženým do katastru nemovitostí pod č.j. V 1682/2020-605, s právními účinky zápisu ke dni 1.4.2020 vlastníkem stavební parcely č. 886-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 686 m², jejíž součástí je stavba: Náchod, č.p. 665, občanská vybavenost a pozemkové parcely č. 1108/6-ostatní plocha, zeleň o výměře 1.294 m², tedy nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 v obci a katastrálním území Náchod.

Pronajímatel zároveň prohlašuje, že jeho smluvní volnost a dispozice s předmětem nájmu není ničím omezena. Dále prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně technické dokumentace, svého stavebně technického určení, jakož i prohlášení pronajímatele vhodný pro účel nájmu.

II.2. Na základě této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání tyto prostory sloužící k podnikání nacházející se v II. nadzemním podlaží domu č.p. 665:

- ordinace (02.01) o výměře 33,35 m²
- sesterna a denní místnost (02.02)o výměře 14,53 m²
- čekárna (02.03) o výměře 14,91 m²

Pronajímané prostory jsou zakresleny v plánu prostor - příloha č. 1 smlouvy.

II.3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k provozování činností spojených s předmětem podnikání odborného očního lékaře.

III.

Nájemné

III.1. Výše nájemného z předmětu nájmu byla stanovena dohodou.

Roční nájemné bylo dohodnuto ve výši 60.300,-Kč.

III.2. Toto nájemné se nájemce zavazuje platit měsíčně tak, že jednotlivé splátky za měsíc ve výši 5.025,- Kč budou splatné vždy do každého 20. dne příslušného měsíce. Nájemné za měsíc duben 2020 bude splatné současně s nájmem za měsíc květen 2020, a to k 20.5.2020. Měsíční nájemné bude zasíláno na účet u Komerční banky, a.s., pob. Náchod, číslo účtu xxxxxxxxxx pod variabilním symbolem 665.

IV.

Služby s nájmem spojené

IV.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady na dálkové teplovodní vytápění pronajatých prostor, náklady na dodávku teplé užitkové vody, náklady na vodné a stočné, náklady na energie (osvětlení), úklid a údržbu společných prostor.

Na tyto náklady se zavazuje hradit pronajímateli měsíční zálohy, a to:

- na dálkové teplovodní vytápění a dodávku teplé užitkové vody ve výši 3.950,- Kč,
- na vodné a stočné ve výši 549,- Kč,
- na energie, úklid a údržbu společných prostor ve výši 1.161,- Kč.

Zálohy budou hrazeny spolu s nájemným způsobem sjednaným v čl. III. odst. III.2.

Do doby samostatného měření spotřeby tepla a teplé vody se nájemce zavazuje hradit poměrnou část celkové spotřeby budovy č.p. 665 propočtenou podle podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše všech ploch v budově č.p. 665. Do doby samostatného měření vodného a stočného se nájemce zavazuje hradit poměrnou část celkové spotřeby budovy č.p. 665 propočtenou podle počtu osob nájemce a jeho klientů k počtu osob (ostatních uživatelů a jejich klientů) v budově č.p. 665 odebírajících vodu. Náklady na energie, úklid a údržbu společných prostor v budově č.p. 665 se nájemce zavazuje hradit v poměrné části dle podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše všech ploch v budově.

Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu s dodavatelem elektrické energie a hradit elektrickou energii dle vlastního elektroměru.

IV.2. Přílohou dodatku smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání je "Výpočtový list" úhrady záloh za užívání prostoru sloužícího k podnikání. "Výpočtový list" tvoří přílohu č. 2 tohoto dodatku smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

IV.3. Pronajímatel vyúčtuje jednou ročně tyto zálohy nájemci a nájemce se zavazuje k úhradě případného nedoplatku ve lhůtě 14 dnů ode dne doručení dokladu o vyúčtování nákladů za příslušné období. Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci případný přeplatek záloh ve stejné lhůtě.

IV.4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo s placením úhrad za poskytované služby, sjednaly si smluvní strany smluvní úrok z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

V.1. Vzhledem k tomu, že nájemce užívá předmět nájmu na základě předchozí nájemní smlouvy nebylo nutné uzavřít předávací protokol mezi pronajímatelem a nájemcem.

V.2. Pronajímatel je povinen předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu.

V.3. Pronajímatel prohlašuje a odpovídá za to, že veškerá technická zařízení odpovídají bezpečnostním a provozním předpisům a jejich chod odpovídá závazným právním a technickým normám. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními, požárními, hygienickými a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám.

V.4. Oznámí-li to pronajímatel ve sjednané lhůtě, tj. tři dny předem, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něho za účelem provedení potřebné kontroly, opravy nebo údržby předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci touto činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

VI.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a platit nájemné.

VI.2. Nájemce je povinen provádět vlastním nákladem běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu považují běžnou údržbu a drobné opravy do částky 5.000,- Kč v jednotlivém případě. Dále je nájemce povinen provádět vlastním nákladem údržbu a opravy speciálních zařízení vztahujících se k výkonu lékařské praxe. Nájemce odpovídá za bezpečnostní a provozní stav těchto speciálních zařízení.

IV.3. Dále se nájemce zavazuje hradit náklady za vymalování pronajatých prostor a úklid pronajatých prostor.

VI.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu řádně a včas oznámit obchodní společnosti Správa budov Náchod, s.r.o., Českoskalická 105, Staré Město nad Metují, 547 01 Náchod potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

VI.5. Vynaložil-li nájemce v havarijních případech, kdy oprava předmětu nájmu nesnese odkladu, náklad při opravě, kterou je povinen obstarat pronajímatel, přísluší mu náhrada účelně vynaložených nákladů.

VI.6. Nájemce prohlašuje, že zná svoje povinnosti vyplývající z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, hygienických předpisů, předpisů o ochraně majetku a požární ochraně a provozně-technických předpisů. Zavazuje se užívat pronajaté prostory v souladu s těmito předpisy a řádným způsobem a uhradit veškeré škody vzniklé provozováním své činnosti bez ohledu na jejich zavinění. Nájemce výslovně přebírá povinnosti k zajištění požární ochrany v předmětu nájmu vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění a vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v platném znění.

VI.7. Nájemce je oprávněn zabezpečit předmět nájmu dle svojí potřeby a dále opatřit předmět nájmu se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými předmět nájmu opatřil, a uvede dotčenou část předmětu nájmu do původního stavu na vlastní náklady.

VI.8. Zřídit k předmětu nájmu užívací právo třetí osobě - podnájem může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

VI.9. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z dohodnutého účelu nájmu, nebo pokud by tato změna nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

VI.10. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu.

VI.11. V době tří měsíců před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

VII.

Stavební a jiné úpravy

VII.1. Ke všem stavebním úpravám, jakož i úpravám měnícím charakter předmětu nájmu je nutný předchozí, písemný souhlas pronajímatele. Případné investice do předmětu nájmu budou řešeny samostatnou dohodou.

VIII.

Pojištění

VIII.1. Pronajímatel prohlašuje, že budova č.p. 665 je pojištěna proti živelným rizikům. Nájemce se zavazuje pojistit provozování své činnosti.

IX.

Doba nájmu a jeho skončení

IX.1. Dodatek smlouvy se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne 1.4.2020, případně dnem uveřejnění v registru smluv, nastane-li tento den později.

IX.2. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

IX.3. Pronajímatel může nájem vypovědět ve zkrácené výpovědní lhůtě z těchto vážných důvodů:

a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo

b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením této smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Za hrubé porušení povinnosti účastníci výslovně považují zejména skutečnost, že nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, tedy neužívá předmět nájmu jako řádný hospodář, bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele přenechal předmět nájmu do podnájmu, provádí úpravy předmětu nájmu, užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, neoznámí řádně a včas potřebu oprav, které má provést pronajímatel a pod.

IX.4. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

IX.5. Výpovědní doba vztahující se ke zkrácené výpovědní lhůtě dle bodu IX.3. je tříměsíční.

IX.6. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má

vypovídáná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

IX.7. Nájemní poměr lze ukončit oboustrannou písemnou dohodou.

IX.8. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli, nebo jím písemně zmocněnému zástupci, předmět nájmu, včetně klíčů, bez nároku na zajištění náhradních prostor, v řádném stavu (vyklizený a čistý), který odpovídá běžnému opotřebení. Zároveň jsou smluvní strany povinny do 30ti dnů po skončení nájmu vyrovnat veškeré závazky vyplývající z této smlouvy.

IX.9. V případě, že skončí nájemní poměr a nájemce bude odhlašovat elektroměr, plynoměr a pod. zavazuje se podat odhlášku spolu s přihláškou nového nájemce nebo pronajímatele. V případě nesplnění této povinnosti zavazuje se uhradit pronajímateli veškeré vzniklé náklady spojené s revizemi, novým zapojením odběrného místa atd.

IX.10. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a vyklizený nepředá pronajímateli v den skončení nájmu, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení splatnou do 14 dnů od data vyúčtování pokuty. Tím není dotčena povinnost hradit úhradu za užívání předmětu nájmu.

X.

Volba práva a příslušnosti soudu

X.1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že právní jednání a vztahy, založené touto smlouvou, se řídí právním řádem České republiky, zejm. zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

X.2. Účastníci se zavazují veškeré spory přednostně řešit smírnou cestou. Dále se smluvní strany dohodly, že příslušný k projednání sporů, vzniklých z tohoto smluvního vztahu, bude věcně a místně příslušný obecný soud pronajímatele.

XI.

Inflační doložka

XI.1. Nájemné v roce 2021 a v letech následujících může být upravováno v návaznosti na cenový vývoj a může být každý rok automaticky jednostranně zvyšováno o výši inflace předchozího kalendářního roku, stanovenou inflačním indexem (v návaznosti na růst cen služeb a spotřebního zboží) vydávaným Českým statistickým úřadem v Praze. Toto zvýšené nájemné se nájemce zavazuje platit ihned od data vyúčtování výše inflace pronajímatelem. Rozdíl již zaplaceného nájemného za období od 1. ledna každého roku do data vyúčtování inflace pronajímatelem, se nájemce zavazuje uhradit do 14 dnů od data vyúčtování.

XII.

Ustanovení přechodná a závěrečná

XII.1. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Náchoda dne 11.5.2020 usnesením č. 84/1800/20, pod číslem 4788/2020, písm. i).

Záměr obce pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením oznámení na úřední desce Městského úřadu Náchod (včetně elektronické úřední desky) ode dne 15.4.2020 do dne 1.5.2020.

XII.2. Tento dodatek nabývá platnosti dnem nabytí nemovitosti novým pronajímatelem, tj. dnem 1.4.2020.

XII.3. Tento dodatek podléhá povinnému uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že jej zašle k uveřejnění do registru smluv pronajímatel (Město Náchod).

XII.4. Veškeré dodatky, přílohy a změny této nájemní smlouvy musí být vyhotoveny v písemné formě a řádně podepsány oprávněnými zástupci obou stran této smlouvy.

XII.5. Smluvní strany jsou povinny navzájem se informovat o jakékoliv změně údajů, zejména změně adresy. V případě pochybnosti se má zásilka za doručenou třetího dne po jejím odeslání, pokud byla zaslána doporučenou poštou na adresu účastníka smlouvy uvedenou v jejím záhlaví nebo upřesněnou v průběhu trvání smluvního vztahu.

XII.6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

XII.7. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu před jejím podepsáním přečetly, a že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a v souladu s dobrými mravy. Na znamení souhlasu s celým obsahem této smlouvy oprávnění zástupci stran této smlouvy smlouvu ve čtyřech originálních vyhotoveních vlastnoručně níže uvedeného dne podepisují. Tři vyhotovení smlouvy obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

Přílohy: č. 1 - plán předmětu nájmu
 č. 2 - "Výpočtový list" úhrady za užívání předmětu nájmu

V Náchodě dne 18.5.2020

V Náchodě dne 19.5.2020

Pronajímatel
Město Náchod

Nájemce

.....
zast. místostarostkou
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

.....
MUDr. Antonín Pitaš