

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany

Česká republika – Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze

sídlo: Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2

za níž jedná: Mgr. Tomáš Vodný, zástupce ředitele KHS

IČO: 71009159

(dále jen „pronajímatel“)

a

MUDr. Dana Zimáková – podnikající fyzická osoba

nar. 12. 02. 1973

adresa sídla: Roudnice nad Labem, Na Čihadlech 1937, PSČ 413 01

IČO: 75059894

Provozovna : Pražská 390/64/29, 276 01 Mělník

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZMS) a podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor.

Článek I. Preambule

1. Pronajímatel je orgánem ochrany veřejného zdraví a správním úřadem zřízeným zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemce je podnikající fyzická osoba s předmětem podnikání:
 - specializovaná ambulantní zdravotní péče, obor oftalmologie,
 - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,

Článek II. Předmět nájmu

1. Česká republika je výlučným vlastníkem nebytových prostor, které tvoří funkční celek se samostatným vchodem a které se nacházejí v:
 - I. a II. nadzemním podlaží domu č.p. 390, v části obce Mělník, stojícím na pozemcích p.č. 955/7 a p.č. 954/1, a v
 - I. a II. nadzemním podlaží domu č.p. 391, v části obce Mělník, stojícím na pozemcích p.č. 957 a p.č. 956,a které jsou celkem ve výměře 176,42 m² (dále jen nebytové prostory).

Domy č.p. 390 a č.p. 391 se nacházejí na adrese ulice Pražská, Mělník a jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrální úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, na listu vlastnictví č. 6023 vedeném pro obec a katastrální území Mělník.

Podrobná specifikace nebytových prostor je obsažena v přílohách č. 3 a č. 4, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

2. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě čl. CXVII bodu 17 písm. b) zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve smyslu ustanovení § 9 ZMS s nebytovými prostory příslušný hospodařit.
3. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory pro plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti či stanoveného předmětu činnosti **dočasně nepotřebuje**.

Článek III.

Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za nájemné nebytové prostory do užívání a nájemce je do svého výlučného užívání přijímá a zavazuje se platit nájemné stanovené v článku IV. této smlouvy.
2. Nájemce ani klienti jeho oční ambulance nejsou oprávněni užívat pozemek v areálu budovy územního pracoviště pronajímatele v Mělníku k parkování.
3. Nájem se sjednává **na dobu určitou na 8 let, a to od 01. 10. 2020 do 30. 09. 2028.**
4. Účelem nájmu je podnikatelská činnost nájemce: provozování nestátního zdravotnického zařízení ambulanci péče – oftalmologie a dále činnosti spojené se živnostenským oprávněním č.1.

Článek IV.

Nájemné a úhrada nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem

1. Nájemce se zavazuje platit po dobu trvání nájemního vztahu nájemné 100 Kč za 1 m² nebytových prostor měsíčně, tedy nájemné v celkové výši (176,42 m² x 100 Kč) **17.642 Kč měsíčně**, které je splatné na příjmový účet pronajímatele, vedený u ČNB, číslo účtu 19–2829111, kód banky: 0710, variabilní symbol: 75059894, a to v měsíčních platbách předem vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce.
2. Nájemce se dále zavazuje vedle nájemného platit pronajímateli měsíčně částku na úhradu nákladů za níže uvedené dodávky služeb, poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor (dále jen úhrada za služby), a to podílem na celkových skutečných nákladech za příslušný kalendářní měsíc v následující výši:
 - a) elektrická energie: 19 % z celkových nákladů na energie,
 - b) vodné, stočné a srážková voda: 20 % z celkových nákladů na vodné, stočné a srážkovou vodu,
 - c) komunální odpad: 25 % z celkových nákladů.

Smluvní strany se dohodly, že měsíční záloha na úhradu nákladů **za teplo** činí 4.600,- Kč měsíčně. Skutečné náklady za teplo dle skutečné spotřeby vyúčtuje pronajímatel nájemci oproti zálohám každoročně nejpozději do 3 měsíců následujícího kalendářního roku se splatností případných nedoplatků a přeplatků ve lhůtě 30 dní od doručení vyúčtování. Dojde-li během trvání doby nájmu ke změně ceny za teplo, pronajímatel je oprávněn stanovit novou výši měsíčních záloh. Pronajímatel je povinen nájemce na tuto skutečnost předem upozornit.

3. Nájemce se zavazuje platit měsíčně pronajímateli úhradu za služby na základě vyúčtování, které od pronajímatele obdrží, na výdajový účet pronajímatele vedený u ČNB, číslo účtu: 2829111, kód banky: 0710, variabilní symbol: 75059894, a to nejpozději k poslednímu dni následujícího kalendářního měsíce za služby spotřebované v kalendářním měsíci předcházejícím.
4. Revize hasících přístrojů bude nájemce zajišťovat na své náklady a po jejich provedení předá pronajímateli doklad o provedení.
5. Úklid pronajatých nebytových prostor si nájemce zajistí samostatně.
6. Telefonní linky a internet si nájemce zajistí samostatně.
7. Výši nájemného **je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. 7. zvyšovat** podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen, publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně nejpozději do 30. 6. kalendářního roku.
8. V případě prodlení nájemce s úhradou plateb se výše úroku z prodlení řídí nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.

Článek V. Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém k užívání ke smlouvenému účelu.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav nebytových prostor dobře znám.
3. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do nebytových prostor za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedeném v této smlouvě. Termín prohlídky nebytových prostor pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.
4. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich stavebním účelem k účelu uvedeném v této smlouvě. Nájemce je povinen dodržovat v nebytových prostorech bezpečnostní a protipožární předpisy.
5. Nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a opravami nebytových prostor v rozsahu stanoveném analogicky jako pro nájemce bytů zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že podle výše nákladů se za opravu, kterou hradí nájemce, považuje oprava, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,-- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav na sebe časově navazujících a spolu souvisejících, je rozhodující součet nákladů.
6. Nájemce se zavazuje zajistit zejména v zimním období údržbu a schůdnost komunikací: vstupní cesta od branky k bočním vchodovým dveřím v délce 9 m a šířce 1,5 m. V případě nezajištění údržby a schůdnosti nese odpovědnost vůči klientům své

oční ambulance. V případě úrazu klientů oční ambulance na těchto komunikacích a v rámci nebytových prostor je nájemce povinen neprodleně sepsat za přítomnosti úrazem poškozené osoby a zaměstnance pronajímatele protokol o úrazu s uvedením případných svědků včetně podpisu osoby, která úraz utrpěla, a to ve třech stejnopisech, kdy jeden stejnopis je pro nájemce, jeden pro pronajímatele a jeden pro poškozeného.

7. Změny v pronajatých nebytových prostorech včetně změn vnitřního vybavení, je nájemce oprávněn provádět pouze na základě písemné smlouvy s pronajímatelem. Předchozí písemný souhlas pronajímatele je třeba pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení.
8. Nájemce může přenechat pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu nebo bezúplatného užívání jiné osobě jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté nebytové prostory.
10. Podrobný popis pronajatých nebytových prostor a jejich stav ke dni předání nájemci bude uveden v předávacím protokolu.
11. Po skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté nebytové prostory **protokolárně předat** pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případným dodatečným změnám, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději do 7 dní po skončení nájemního vztahu.
12. Při řešení havarijních situací bude nájemce kontaktovat zaměstnance pronajímatele v místě pronájmu na tel. čísle: **315 617 051**. Pronajímatel se zavazuje k tomu, že bude havarijní situace řešit neprodleně, nejdéle však do 48 hodin od nahlášení takové situace nájemcem.

Článek VI.

1. Nájemce se zavazuje **hradit revize elektroinstalací** po uplynutí lhůty stanovené pro tyto revize, a to v předepsaných intervalech zajišťovaných pronajímatelem v pronajatých nebytových prostorech.
2. Nájemce se zavazuje hradit náklady na zakoupení jednoho hasícího přístroje po skončení doby jeho použitelnosti.
3. Nájemce se zavazuje **zajišťovat revize elektrických zařízení** v rámci pronajatých nebytových prostor v rozsahu stanoveném zvláštními právními předpisy a příslušnými ČSN.
4. Nájemce souhlasí s uložením duplikátů klíčů od jednotlivých pronajatých místností včetně klíčů od propojovacích dveří vedoucích k ostatním nebytovým prostorům pronajímatele, do zapečetěné obálky uložené u pronajímatele s tím, že pronajímatel je oprávněn obálku rozlepit a klíče použít pouze v případě mimořádných událostí v objektu, o čemž pronajímatel následně sepíše protokol, se kterým je povinen nájemce neprodleně seznámit.

Článek VII. Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný na dobu určitou **skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán**, nebo výpovědí z důvodů porušení ujednání této smlouvy ve smyslu ust. § 2229 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. **Výpovědní lhůta činí 3 měsíce** a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel je oprávněn od této smlouva odstoupit, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti anebo v případě, že pronajaté nebytové prostory bude pronajímatel potřebovat k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu své činnosti. V případě odstoupení od smlouvy zaniká tato smlouva okamžikem, kdy projev vůle pronajímatele od ní odstoupit dojde nájemci, tzn. s účinky od tohoto doručení.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že práva a povinnosti, které nejsou výslovně v této smlouvě upraveny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva **nabývá platnosti** podpisem oběma smluvními stranami a **účinnosti** dnem uveřejnění v registru smluv dle § 4 ve spojení s § 6 odst. 1 zákona č. 370/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním plného znění této smlouvy v souladu s požadavky zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů; uveřejnění podle § 5 tohoto zákona **zajistí pronajímatel**. Smluvní strany v této souvislosti prohlašují, že tato smlouva neobsahuje údaje, které tvoří předmět jejich obchodního tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. Tato smlouva může být měněna jen písemnou dohodou smluvních stran a to vzestupně číslovanými písemnými dodatky.
5. Smluvní strany prohlašují, že obsah této smlouvy je pro ně určitý a srozumitelný, je projevem jejich pravé a svobodné vůle, není uzavírána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy s otiskem razítka.
6. Tato smlouva je vyhotovena **ve čtyřech stejnopisech** s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran **obdrží dvě** vyhotovení.

Tato smlouva obsahuje tyto přílohy:

- Příloha č. 1 Živnostenské oprávnění ze dne 03. 05. 2007, č.j. ŽÚ/U1342/2007/HOR
- Příloha č. 2 Rozhodnutí o registraci nestátního zdravotnického zařízení ze dne 05. 10. 2015, č.j. 5128/2005/ZDR/849/REG
- Příloha č. 3 Specifikace nebytových prostor ulice Pražská č.p. 390 a č.p. 391, Mělník, objekt C
- Příloha č. 4 Půdorys nebytových prostor

V Mělníku dne 30. 09. 2020

V Praze dne 30. 09. 2020

.....
MUDr. Dana Zimáková

za nájemce

.....
Mgr. Tomáš Vodný
zástupce ředitele KHS

za pronajímatele

Specifikace nebytových prostor – Pražská č.p. 390 a č.p. 391, Mělník, objekt C

Prostory užívané výlučně nájemcem

Číslo místnosti	Označení místnosti	Umístění	Plocha v m ²
141	vyšetřovna	1.NP	8,96
142	pracovna sestry	1.NP	20,32
143	čekárna	1.NP	11,94
144	vyšetřovna	1.NP	9,40
145	WC pacienti	1.NP	5,86
146	chodba	1.NP	10,23
148	předsíňka	1.NP	1,41
224	denní místnost	2.NP	11,95
225	sklad	2.NP	12,00
226	vyšetřovna	2.NP	12,15
227	vyšetřovna	2.NP	9,15
228	vyšetřovna	2.NP	9,17
229	čekárna	2.NP	11,08
230	prodejna	2.NP	23,50
231	komora	2.NP	3,82
232	WC zaměstnanci	2.NP	2,04
233	chodba	2.NP	6,03
234	schodiště	2.NP	7,41
Celkem			176,42