

Nájemní smlouva

uzavřená podle podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Město Šlapanice

se sídlem Masarykovo náměstí 100/7, 66451 Šlapanice

zastoupené starostou Ing. arch. Jaroslavem Klaškou

IČ: 00282651

DIČ: CZ00282651

Bankovní spojení: KB Brno - venkov

č. účtu: 19-23122641/0100

(dále jen „pronajímatel“)

GYNNESS BRNO s.r.o.

sídlo Kyselkova 90/2, 664 44 Ořechov

zastoupená jednatelem MUDr. Filipem Dörrem

IČ: 29273048

(dále jen „nájemce“)

I.

Preambule

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti - budovy zdravotního střediska číslo popisné 1656 na ulici Karla Čapka 13 ve Šlapanicích, umístěné na pozemku p.č. 1894/1 v k. ú. Šlapanice u Brna, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, katastrální pracoviště Brno-venkov, na LV 10001, k. ú. Šlapanice u Brna, pro obec Šlapanice.

II.

Předmět nájmu a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu nebytové prostory, specifikované v příloze č. 1 této nájemní smlouvy. Situační plánek pronajatých prostor a jejich umístění v budově tvoří přílohu č. 2 této nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu a užívat nebytové prostory k dohodnutému účelu.

2. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory do nájmu za účelem provozování soukromé lékařské praxe gynekologická ambulance, odborný ženský lékař.

3. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání, nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej do nájmu přebírá.

III.

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od **01.02.2014**.
2. Nájem lze kromě dohody obou smluvních stran skončit písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany. Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

IV.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor

1. Nájemné bylo ujednáno dohodou smluvních stran a činí **99.828 Kč/rok** (osvobozeno od DPH dle § 56 odst. 3 zákona 235/2004 Sb.).

2. Roční nájemné je splatné v měsíčních splátkách pozadu vždy nejpozději do každého 10. kalendářního dne následujícího měsíce, na účet pronajímatele č. ú. 19-23122641/0100. Úhradové symboly platby nájemného jsou uvedeny ve Výpočtovém listě.

3. Současně s nájemným bude nájemce hradit pronajímateli zálohy na energie a služby spojené s pronájmem nebytových prostor - výpočet úhrad záloh za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru je uveden ve Výpočtovém listě.

4. Zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor jsou stanoveny ve Výpočtovém listu, který je nedílnou přílohou č. 3 této smlouvy. Výpočet provozních nákladů na plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor (energie a služeb) bude rozúčtován následovně:

- a) Náklady na el. energii podle odečtu podružných elektroměrů.
- b) Náklady na vodu v přepočtu na pronajatou plochu.
- c) Náklady na vytápění v poměru pronajatých vytápěných podlahových ploch.
- d) Režijní náklady včetně nákladů na údržbu souvisejícího pozemku a pojištění budovy proti živelným událostem v poměru pronajatých ploch k celkově pronajímaným plochám.

5. Zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor, jejichž výše je stanovena ve Výpočtovém listě, jsou splatné měsíčně spolu s nájemným.

6. Nájemcem zaplacené zálohy na náklady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor pronajímatel vyúčtuje každoročně, a to nejpozději do 30dnů po obdržení vyúčtování energií celé budovy od dodavatelů. Nedoplatek zjištěný vyúčtováním je nájemce povinen uhradit nejpozději do 14 dnů od obdržení vyúčtování. V případě přeplatku záloh se pronajímatel zavazuje zaslat nájemci tento přeplatek do jednoho měsíce ode dne zaslání vyúčtování.

7. Výši nájemného podle odst. 1. tohoto článku je pronajímatel oprávněn od 01.01.2015 každoročně zvyšovat podle oficiální výše inflace za předcházející kalendářní rok. Toto zvýšení je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně formou změny Výpočtového listu pro příslušný kalendářní rok nejpozději do 28.02. příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi provedenými úhradami podle předchozího Výpočtového listu a novým Výpočtovým listem za období od 01.01. příslušného kalendářního roku, a to nejpozději v termínu stanoveném pro následující platbu za nájemné a služby.

8. Výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná s pronájmem podle odst. 3. tohoto článku je pronajímatel oprávněn každoročně zvyšovat podle skutečných cen dodavatelů jednotlivých energií a skutečných nákladů z vyúčtování předešlého kalendářního období, a to formou změny Výpočtového listu.

9. Pro případ prodlení s platbami podle tohoto článku si smluvní strany dohodly úrok z prodlení ve výši 0,1 % z nezaplacené částky za každý započatý kalendářní den prodlení.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce má právo užívat předmět nájmu v rozsahu a účelu podle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.

2. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, klienti popř. jiné osoby mající vztah k nájemci.

3. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které nemají charakter běžné údržby a umožnit jejich provedení pronajímatelem nebo jím určené osobě.

Nájemce je povinen provádět na svoje náklady běžnou údržbu v předmětu nájmu. Běžnou údržbou se rozumí zejména malování, vnitřní nátěry, úklid včetně umývání oken, výměna žárovek v osvětlení. Nájemce dále zajišťuje na vlastní náklady opravy interiéru a zařízovacích předmětů, které jsou součástí pronajímaných prostor, a to do výše 3.000 Kč za jednotlivý případ tak, aby byla po celou dobu pronájmu zajištěna standardní funkčnost pronajatých prostor. Škody prokazatelně způsobené neplněním této povinnosti jdou k tíži nájemce.

4. Nájemce je povinen si své vybavení a zařízení umístěné v pronajatých prostorách pojistit a zabezpečit na své náklady. Je povinen nebytové prostory, které má v nájmu řádně zamykat.

5. Nájemce je v souvislosti s nájemním vztahem povinen dodržovat veškerá bezpečnostní, protipožární a hygienická opatření, zejména je povinen provádět pravidelné revize a kontroly na všech svých zařízeních umístěných v pronajatých prostorách tak, aby jejich nezpůsobitelným provozem nevznikla škoda na majetku pronajímatele. Uvedené revize a kontroly je povinen nájemce na požádání pronajímateli předložit. V případě, že nájemce poruší uvedené opatření a v souvislosti s tím zavíní škodu na majetku pronajímatele, je nájemce za tuto škodu odpovědný a je jeho povinností uhradit celkovou částku škody, včetně nákladů vzniklých na jejich odstranění. Porušení povinností nájemce, jehož důsledkem je vznik škody pronajímateli, je důvodem výpovědi z nájmu.

6. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy a zásahy do společných elektroinstalací, vody nebo topení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit sjednanému účelu, provádět řádnou údržbu společných prostor vč. obvodového pláště budovy, okolních ploch a údržbu většího rozsahu tak, aby byla zachována trvalá funkčnost budovy, v níž se předmět nájmu nachází.

8. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájemního vztahu. Zejména je povinen zabezpečit společné prostory a společná zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními předpisy a jejich provoz odpovídal stanoveným normám. Pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče od pronajatých prostor, které budou uloženy u pronajímatele v uzamčené skříni zabezpečené proti krádeži.

9. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat pronajaté prostory, zda je nájemce využívá v souladu se smlouvou. Nájemce je povinen umožnit přístup pronajímatele do pronajatých prostor, po předchozí domluvě. Bez předchozího oznámení může do pronajatých prostor pronajímatel vstoupit pouze v případě živelné pohromy, havarijního stavu nebo jiných nepředvídatelných okolností, při kterých by hrozily škody na majetku pronajímatele. O takovémto vstupu musí být proveden písemný záznam a dodatečně oznámení nájemci.

10. Při skončení nájmu nájemce odevzdá pronajímateli předmět nájmu ve stavu, ve kterém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O tom bude sepsán předávací protokol podepsaný smluvními stranami.

11. Povinností nájemce je smluvně si zajistit odvoz odpadu pro provozovnu v pronajatých prostorách podle této smlouvy a doložit kopii této smlouvy do 30dnů od účinnosti nájemní smlouvy pronajímateli - na MěÚ Šlapanice, odbor investic a správy majetku, Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice. V případě porušení této povinnosti může být nájemci uložena pokuta zejména podle zákona č.185/2001 sb., o odpadech, v platném znění, příslušným správním orgánem.

12. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory ani jejich části do podnájmu jinému uživateli bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Podnajem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností nájemce.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinností dnem 01.02.2014.

2. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v úpravě. Neúčinné ustanovení nebo mezeru v úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.

3. Skutečnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

4. Změny této smlouvy jsou účinné jen tehdy, pokud byly učiněny písemně, ve formě vzestupně číslovaných dodatků, které byly podepsány oběma smluvními stranami.

5. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla ujednána za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Dále prohlašují, že si smlouvu přečetly a jejímu obsahu rozumí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

6. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

Doložka:

1. Záměr města pronajmout předmětné nebytové prostory byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění, řádně zveřejněn na úřední desce města Šlapanice ve dnech 16.09.2013-02.10.2013.

2. Rada města Šlapanice schválila tuto nájemní smlouvu na své 101.chůzi dne 22.01.2014.

Ve Šlapanicích dne

28 - 01 - 2014

MĚSTO ŠLAPANICE
Masarykovo nám. 100/7
664 51 Šlapanice

Ing. arch. Jaroslav Kláška
starosta města

PAVEL HORÁK
místopředseda města Šlapanice

GUINNESS BRNO s.r.o.

MUDr. Filip Dörr
nájemce

Přehled pronajatých ploch - GYNNESS BRNO s.r.o.

č.místnosti	podíl m ²	účel	plocha m ²	sazba Kč/m ² /rok	nájemné Kč/rok
207	1	čekárna	17,32	1 200,00	20 784,00
208	1	příjem, sesterna	15,87	1 200,00	19 044,00
209	1	kabinky	4,73	1 200,00	5 676,00
210	1	ordinace	27,85	1 200,00	33 420,00
212	1	zářivkový sál	17,42	1 200,00	20 904,00
		CELKEM	83,19		99 828,00

73 GYNNESS BRNO s.r.o.
 182 MUDr. Filip Dör
 001 zdravotnické ambulace
 664 51, Teplice, Kertla Capka 13
 544 228 215
 IČO 29375048

.....
 podpis nájemce

VÝPOČTOVÝ LIST OD 01.02. DO 31.12.2014

k nájemní smlouvě č. NS – 2014 - 07

Pronajímatel : **Město Šlapanice**, Masarykovo náměstí č.100/7, 664 51 Šlapanice
zastoupené starostou Ing. arch. Jaroslavem Klaškou
IČ: 00282651
DIČ: CZ00282651

Nájemce: **GYNNESS BRNO s.r.o.**
sídlo: Kyselkova 90/2, Ořechov
zastoupená: MUDr.Filipem Dörrem
IČ: 29273048

Objekt: Zdravotní středisko Karla Čapka 1656/13, 664 51 Šlapanice
Předmět pronájmu: gynekologická ambulance

Celkový výčet pronajatých ploch:

pronajatá plocha v m ²	roční nájemné v Kč
83,19	99 828,00

osvobozeno od DPH

měsíční nájemné 8 319,00 Kč

Platěte na číslo účtu 19-0023122641/0100

do data	do 10. každého měsíce
částka k platbě	8 319,00 Kč

Roční zálohy na poskytované energie a služby:


druh energie a služeb	předpokládaná spotřeba	m.j.	cena za mj. počet m.j.	roční záloha v Kč
elektrická energie	3 500	kWh	5,93	20 755,00
teplo	220 101,00 Kč	%	8,81	19 390,90
vodné, stočné	41 787,00 Kč	%	7,91	3 305,35
provozní náklady-režie	43 368,00 Kč	%	7,91	3 430,41
správa střediska vč. 21% DPH	213 878,00 Kč	%	7,91	16 917,75
Záloha na služby za rok 2014 celkem				63 799,41
měsíční záloha				5 316,62 Kč

Platěte na číslo účtu 19-0023122641/0100

do data	do 10. každého měsíce
částka k platbě	5 317 Kč

Ve Šlapanicích :

28 -01- 2014


pronajímatel

PAVEL HORÁK
starosta města Šlapanice

MĚSTO ŠLAPANICE
Masarykovo nám. 100/7
664 51 Šlapanice