

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

podle § 2302 a násl. zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

OD RADHOŠTĚM		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
517	2020	01R
PK		ZNAČKA

Město Frenštát pod Radhoštěm

se sídlem:
zastoupené:
IČO:
DIČ:
bankovní spojení:
číslo účtu:
(dále jen „pronajímatel“)

nám. Míru 1, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm
Ing. Miroslavem Halatinem, starostou
00297852
CZ00297852
KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm

[REDAKCE]

MUDr. Adéla Mořkovská, s.r.o.

se sídlem:
zastoupená:
IČO:
DIČ:
bankovní spojení:
číslo účtu.:

Záhuní 1034, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm
MUDr. Adélou Mořkovskou, jednatelkou
09614664
není plátce DPH
Komerční banka, a.s.

[REDAKCE]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka C 83594
(dále jen „nájemce“)

(společně také „smluvní strany“)

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu č.p. 1034, umístěném na pozemku parc. č. st. 1077 na ul. Záhuní v k. ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsaného na LV 10001 pro katastrální území Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín.
2. V objektu specifikovaném v odst. 1 tohoto článku se v I. NP, nacházejí prostory sloužící podnikání o výměře cca 49,9 m². Jedná se o:
 - ordinaci I.NP 30,1 m²
 - 1/3 čekárny I.NP 12,5 m²
 - 1/3 social. zařiz. 3,8 m²
 - část společných prostor - vstup 3,5 m²
 - Celkem 49,9 m²**

Bližší specifikace předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

3. Předmětem této smlouvy je pronájem prostor sloužících podnikání uvedených v odst. 2 tohoto Článku (dále také „předmět nájmu“ nebo prostory sloužící podnikání“) pronajímatelem nájemci za podmínek této smlouvy.

II. Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 2. 2021.

pan B

III. Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájemného dle této smlouvy činí **1.100,00 Kč/m²/rok**.
Celková cena nájemného činí **54.888,00 Kč/celková výměra/rok** (zaokrouhleno). Cena je stanovena dohodou.
2. Nájemné bude spláceno nájemcem v rovnoměrných měsíčních splátkách **po 4.574,00 Kč**, vždy **do 5. dne příslušného kalendářního měsíce** na účet pronajímatele č. **1724801/0100** u KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm, variabilní symbol **9166051720**.
3. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli skutečnost, od kdy se stává plátcem DPH, a to do 15. dnů od data podání přihlášky k registraci.
4. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli ukončení registrace, kdy přestává být plátcem DPH, a to do 15. dnů od data ukončení registrace.
5. Pokud skutečnosti uvedené v čl. III., odst. 3 a 4 nájemce pronajímateli prokazatelně neoznámí a bude mu vystaven za pronájem daňový doklad, zavazuje se nájemné uhradit včetně DPH.
6. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby poskytované pronajímatelem, tj. náklady spojené s provozem pronajímaných prostor, a to:
 - a) vodné a stočné (spotřeba stanovena dle směrných čísel),
 - b) elektřina společných prostor (spotřeba stanovena poměrně dle pronajímané plochy),
 - c) tepelná energie (spotřeba stanovena dle otápené plochy, v případě instalace měřičů RTN, dle těchto měřičů),
 - d) elektřina v provozovně (bude měřena samostatným fakturačním měřicím přístrojem, a to na základě smlouvy uzavřené přímo s dodavatelem el. energie).Nájemce bude s účinností od 1. 2. 2021 hradit zálohy na tepelnou energii, a to na základě **platebního kalendáře**, který bude pronajímatelem aktualizován na každý daný kalendářní rok a zaslán nájemci vždy do 15. 2. daného kalendářního roku.
Vyúčtování za služby bude nájemcem uhrazeno na základě faktur vystavených pronajímatelem nejpozději 30 dnů poté, co sám obdrží jejich vyúčtování. Splatnost faktur činí 14 dnů od data jejich vystavení.
7. Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu spojeného s provozem prostoru sloužícího k podnikání sám na vlastní náklady.
8. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy činí **0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení** až do jejího úplného zaplacení.
9. Změní-li se podmínky rozhodné pro výši nájemného **v závislosti na růstu míry inflace**, možném pohybu cen a místní úpravě nájemného, **dohodly se smluvní strany na změně ve výši nájemného oznámením pronajímatele o změně podmínek**. Nájemce se zavazuje akceptovat zvýšení nájemného v souvislosti se změnou podmínek. Změnou podmínek v závislosti na růstu míry inflace se rozumí procento inflace podle průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. O tento nárůst se nájemné zvedá v plné výši. Zvýšení nájemného o inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem nastane od počátku měsíce ledna roku následujícího po roce, za který byla inflace zveřejněna.

IV. Účel nájmu a prohlášení smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výlučně za účelem provozování ordinace praktického lékaře pro děti a dorost.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost v předmětu nájmu nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

V.

Předání a převzetí prostor sloužících k podnikání

1. Prostory sloužící podnikání budou pronajímatelem předány a nájemcem převzaty písemným protokolem.
2. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předat prostory sloužící podnikání a vybavení ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání bude sepsán předávací protokol.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy bude předmět nájmu udržovat na svůj náklad ve stavu způsobilém k jeho účelu užívání, v řádném technickém, stavebním a provozním stavu, a i jinak s ním nakládat jako dobrý hospodář.
2. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke škodě na předmětu nájmu nebo ke škodě v prostorech sousedících s předmětem nájmu, ani ke zhoršení poměrů užívání sousedních prostor či k omezení užívání sousedních prostor nad přiměřenou míru. Dále se nájemce zavazuje vlastními silami a na vlastní náklady provádět úklid užívaného předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen provádět na svůj účet okamžité odstraňování havárií, běžnou údržbu a veškeré drobné opravy předmětu nájmu (určení obsahu a rozsahu běžné údržby a drobných oprav se řídí nařízením vlády č. 308/2015 Sb.). Nestane-li se tak, má pronajímatel právo učinit tak na svůj náklad sám namísto nájemce a požadovat od nájemce náhradu vynaložených nákladů. Dále též je nájemce povinen provádět na své náklady veškeré opravy pronajatých prostor, pokud tyto prostory poškodil.
4. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily nebo nepřiměřeně stěžovaly výkon práv a povinností z této smlouvy.
6. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, vydaným po rozhodnutí Rady města Frenštát pod Radhoštěm, a to vše pod sankcí neplatnosti podnájmu. Při udělení souhlasu pronajímatele s podnájemem předmětu nájmu je nájemce povinen stanovit podnájemné tak, aby jeho výše nepřesáhla nájemné sjednané dle této smlouvy a do 15 dnů od doručení písemného souhlasu doložit pronajímateli kopii uzavřené podnájemní smlouvy.
7. Nájemce je povinen pojistit si případné vybavení a uskladněný majetek umístěný v pronajatém prostoru.
8. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen udržovat pojištění podnikatelských prostor a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám, včetně škod způsobených na majetku pronajímatele. Nájemce předloží pronajímateli na jeho žádost doklad o existenci a rozsahu takového pojištění.
9. Nájemce je povinen splnit všechny své povinnosti podle zákona č. 455/1999 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „živnostenský zákon“).
10. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku pronajatých prostor, jakož i přístup do nich za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Nájemce nemá nárok na prominutí nebo slevu nájemného po dobu úprav, oprav nebo rekonstrukce předmětu nájmu a dále v případě plánovaných nebo havarijních oprav objektů pronajímatelem, ve kterých se NP nachází.
11. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem.
12. Umístění reklamy na objektu specifikovaném v odst. 1 čl. I může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem; součástí žádosti musí být grafický návrh

- a nákres situačního umístění na budově. Při skončení nájmu odstraní nájemce reklamu, kterou na nemovité věci umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
13. Pronajímatel je povinen udržovat objekt a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.
 14. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
 15. Periodické revize el. spotřebičů a nářadí, popř. jiných technických a dalších zařízení nainstalovaných a umístěných v předmětu nájmu nájemcem zajišťuje na svůj náklad nájemce pronajatých prostor. Po provedené revizi předá nájemce kopii revizní zprávy pronajímateli k založení.
 16. K provádění úprav v předmětu nájmu je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před započítím jednotlivých úprav se smluvní strany dohodnou písemně na přesné specifikaci úprav, zejména na jejich rozsahu, předpokládaných nákladech a době realizace. Úhradu nákladů spojených se změnami dle tohoto odstavce, může nájemce požadovat od pronajímatele až po skončení nájmu, po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí na předmětu nájmu došlo v důsledku užívání věci nad rámec běžného opotřebení a pouze v případě, že se pronajímatel k této úhradě písemně zavázal.
 17. Ve sporných případech se má za to, že předchozího písemného souhlasu pronajímatele k provádění úprav je zapotřebí ke všem úpravám, jimiž se zasáhne do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále k pevným instalacím jakýchkoliv zařízení, jakož i k zásahům do elektrických a vodovodních rozvodů.
 18. Nájemce je povinen písemně ohlásit veškeré změny subjektu nájemce vztahující se k této smlouvě, jako např. změnu jména, sídla, bydliště apod., a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy tato změna nastala, a doložit potřebné doklady, které změnu prokazují.
 19. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč za každé jednotlivé porušení této nájemní smlouvy.

VII.

Ukončení smlouvy

1. Nájemce nesmí převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti.
2. Nájemní vztah může skončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, a to ke kterémukoli datu.
3. Kterákoli smluvní strana má právo nájemní vztah vypovědět **v tříměsíční výpovědní době** bez udání důvodu. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. **Poruší-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.** Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje zejména neplacení nájemného po dobu déle než jeden měsíc, užívání prostor v rozporu s účelem smlouvy, poškozování předmětu nájmu výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, vyhlášení konkursu na nájemce, prokázaná trestná činnost nájemce související s podnikáním, chování nájemce vůči pronajímateli v rozporu s dobrými mravy.
6. Obdobně může vypovědět kterákoli smluvní strana nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce ztratí oprávnění k podnikání.
7. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětných prostor sloužících k podnikání přístup do prostor v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
8. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu nebo na něm.
9. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostory sloužící podnikání vyklizené a ve stavu, v jakém mu byly při započítí nájmu předány, s přihlédnutím

k obvyklému opotřebení a provedeným i rozpracovaným úpravám, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele. Nesplní-li nájemce ke dni skončení nájmu závazek k vyklizení předmětu nájmu za podmínek předcházející věty, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 1.000,00 Kč za každý i započatý den prodlení nájemce s vyklizením prostor. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady způsobené škody, a to i v případě, že by smluvní pokuta v úhrnu převyšovala vzniklou škodu v plné výši.

10. Pronajímatel s nájemcem ujednali, že po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen pronajatý prostor sloužící podnikání vyklidit až do jeho faktického předání, se nájemce zavazuje vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně stanoveného nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním prostoru sloužícího podnikání. Takto vzniklé bezdůvodné obohacení se nájemce zavazuje následně vydávat bez toho, aby musel být pronajímatelem k vydání jednotlivých částek bezdůvodného obohacení (ve výši měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním prostoru sloužícího podnikání) vyzýván, a to v termínech a za podmínek, za kterých je nájemce povinen dle této smlouvy hradit předmětné nájemné a úhrady za plnění poskytovaná spolu s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit dle zákona o registru smluv, tuto smlouvu a všechny případné dodatky a dohody, kterými se tato smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že tyto dokumenty zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv pronajímatel. Smluvní strany dále prohlašují, že smlouva neupravuje obchodní tajemství.
3. Smlouva může být měněna pouze písemnými chronologicky očíslovanými dodatky, za dodatky této smlouvy výslovně označené, na základě dohody obou smluvních stran.
4. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem. Smluvní strany si však vylučují aplikaci ustanovení § 2230, § 2307 a § 2315 občanského zákoníku.
5. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a srozumitelně, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
7. Pronajímatel v souladu s ust. § 41 odst.1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů stvrzuje, že záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl vyvěšen na úřední desce obce v termínu od 4. 11. 2020 do 1. 12. 2020.
8. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Rady města Frenštát pod Radhoštěm číslo 1319/50/RM/2020, schváleným na její 50. schůzi dne 25. 11. 2020.

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 08 -12- 2020

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 09 -12- 2020

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Ing. Miroslav Halatin, starosta města

.....
MUDr. Adéla Morčková, jednatel

Město Frenštát pod Radhoštěm

nám. Míru 1

744 01 Frenštát pod Radhoštěm

IČ 00297852, DIČ CZ00297852

Příloha č. 1: Bližší specifikace předmětu nájmu

Město Třebíč pod Radhoštěm
Rad. Mhu 1
744 01 Třebíč pod Radhoštěm
IČO: 00297852, DIČ: CZ00297852
-58-

