

NÁJEMNÍ SMLOUVA - nájem prostor sloužící k podnikání

I. Smluvní strany

Město Holice

Holubova čp.1, 534 01 Holice

IČ: 273 571

DIČ: CZ00273571

bankovní spojení: KB Pardubice, exp. Holice

č.ú.: 19-1628561/0100

zastoupené Mgr. Ondřejem Výborným, starostou města

na straně jedné jako **pronajímatel**

a

N-DENT s.r.o.

se sídlem: Staňkova 1345, 530 02 Pardubice

IČ: 27542181

Bankovní spojení: Fio banka, č.ú.: 2101038314/2010

Zastoupené MUDr. Marcelou Bartošovou, jednatelem

na straně druhé jako **nájemce**

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu
o nájmu prostor sloužících k podnikání
podle § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy **čp. 29, nám. T.G.Masaryka, Holice**, k.ú. Holice v Čechách, vedené v katastru nemovitostí na LV č.10005 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice. Za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává nájemci prostor sloužící k podnikání **ev.č.218** o celkové výměře **51,77 m²**, umístěný v III.nadzemním podlaží. Popis jednotlivých místností je uveden ve výpočtovém listě, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn shora vymezené prostory **užívat k provozování ordinace zubního lékaře.**
3. Případná změna užívání je možná jen se souhlasem pronajímatele.

III. Výše a splatnost nájmu a způsob jeho úhrady

1. Smluvní strany se dohodly na následující úhradě platby za nájem s platností od **1.1.2021**
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem prostor vymezených v článku II. nájemné stanovené smluvní cenou 891,-Kč za m²/rok, tj. po zaokrouhlení **ve výši 46128,--Kč ročně, tj. 3844,--Kč měsíčně**. Nájemce bude pronajímateli hradit nájemné v měsíčních splátkách, splatných do **28. dne každého měsíce** ve výši odpovídající 1/12 roční úhrady na účet pronajímatele, který je vedený u Komerční banky Holice, **č.ú.:19-1628561/0100, variabilní symbol 29218** (viz. platební kalendář – příloha č.2).
Nájemné je osvobozeno od DPH podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
3. Výše nájmu bude vždy 1x ročně upravena o částku, která bude odpovídat průměrné roční míře inflace předchozího kalendářního roku zjištěné oficiálním statistickým orgánem. Úprava dle inflace bude nájemci **oznámena** vždy k 15. 3. běžného roku, ve kterém k oznámení došlo a nájemce je povinen takto upravenou výši nájemného platit od **1.4. každého roku**, ve kterém k oznámení došlo.

IV. Výše cen služeb a způsob jejich úhrady

1. Platby za služby se sjednávají zálohově s následným vyrovnáním po provedení konečného vyúčtování. Výše záloh je uvedena ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Výši záloh je pronajímatel oprávněn měnit v závislosti na změnách cen služeb, je však povinen takovouto změnu nájemci předem **oznámit**.
2. Nájemce je povinen platit zálohy za služby společně s nájmem v termínech a způsobem dohodnutým pro platbu nájemného (viz. článek III.)
3. Konečné zúčtování záloh na služby bude nájemci předkládáno vždy za kalendářní rok v pořádkové lhůtě do 30. dubna následujícího roku. Skutečná výše cen služeb bude rozúčtována podle zvláštního předpisu, není-li na službu stanoven žádný zvláštní předpis, bude provedeno rozúčtování dle těchto kritérií: úklid společných prostor a úklidových prostředků (vč. zákl.sazby DPH), osvětlení společných prostor a provoz výtahu - podílem na jednotku; srážková voda - dle výměry pronajaté plochy; dodávka el.energie v pronajatém prostoru - dle náměru elektroměru + podíl stálé platby; dodávka pitné vody a odvod odpadních vod - v poměru spotřeb spotřebitelských vodoměrů v závislosti na spotřebě naměřené domovním vodoměrem. Do nákladů budou zahrnuty i náklady na odečítání a vyhodnocování měřidel energií, které vzniknou pronajímateli, resp. jím pověřeným odborným subjektům.
4. Při užívání jednoho pracoviště více uživateli budou náklady rozúčtovány v poměru doby užívání.

V. Doba nájmu a skončení nájmu

Smlouva o nájmu prostor se **uzavírá od 1.1.2021 na dobu neurčitou.**

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 šestiměsíční výpovědní době bez udání důvodu; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
4. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi.
6. Porušuje-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 pronajatých prostor výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání pronajatých prostor nebo jejich 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.
7. Obdobně může vypovědět kterákoli smluvní strana nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce ztratí oprávnění k podnikání nebo je na něj vyhlášen konkurs.
8. 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.
9. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.
10. Pokud nájemce nevyklidí a nepředá prostor k poslednímu dni výpovědní lhůty, zaplatí pronajímateli za každý i započatý měsíc neoprávněného užívání nebytového prostoru kromě běžného nájmu navíc smluvní pokutu ve výši čtvrtletního nájemného.

VI. Majetkové sankce

Při prodlení s úhradou se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není dotčena povinnost nájemce zaplatit pronajímateli dlužnou částku v plné výši.

VII. Další ustanovení

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přebírá, viz. protokol o předání a převzetí prostor, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že bude prostory užívat tak, aby nedošlo k jejich poškození, zničení, či nepřiměřenému opotřebení. V opačném případě je povinen nahradit vzniklou škodu v plné výši.
2. Nájemce je povinen hradit ze svého náklady spojené s obvyklým udržováním prostor, zejména malování, včetně oprav omítek, odhmyzování, zasklívání rozbitých oken, výměny zámků, výměny podlahových krytin (PVC, parkety, atd.), jakož i obložení stěn a opravy vestavěného nábytku.
3. Nájemce zajišťuje a hradí opravy takových zařízení, která slouží výlučně zvláštnímu účelu nájemce jako např. portály, výklady, firemní štíty, reklamní tabule, neony, zařízení interiéru apod. Stavební úpravy, rekonstrukce a adaptace může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele v souladu s projektem a rozpočtem projednaným a odsouhlaseným pronajímatelem, na svůj náklad.
4. Vnitřní vybavení pronajatých prostor potřebným zařízením si nájemce zabezpečuje sám na vlastní náklady za předpokladu splnění všech hygienických, bezpečnostních a technických podmínek. Na jeho účet jdou rovněž náklady, které souvisí s obnovou tohoto zařízení.
5. Ostatní opravy, zejména společných prostor, udržování podstaty budovy a společných zařízení zajišťuje a hradí pronajímatel. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav a musí umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním těchto povinností vznikla. Po dobu rekonstrukce nevyvolané a nezaviněné nájemcem, poskytne pronajímatel náhradní prostory v nezbytně nutném rozsahu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Pokud nebude nájemce moci předmětné prostory bez svého zavinění používat, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájmu, pokud nebude mezi stranami dohodnuto jinak.
6. Nájemce je povinen umožnit přístup do pronajatých prostor pronajímateli nebo jeho zástupci za účelem správní a kontrolní činnosti, a to po předchozím ústním nebo písemném upozornění a za jeho přítomnosti, přičemž bude respektovat charakter provozu tak, aby nedošlo k jeho narušení, nebo kdykoliv v případě nebezpečí z prodlení.
7. Nájemce – původce odpadu je povinen uzavřít smlouvu o likvidaci TKO s organizací oprávněnou k likvidaci TKO.
8. Nájemce odpovídá za požární ochranu, bezpečnost práce a hygienu v pronajatých prostorách.
9. Nájemce se zavazuje, že bude v prostoru podnikat pouze vlastním jménem a na vlastní účet.
10. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen prostor vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebude dohodnuto mezi účastníky jinak.
11. Nájemce zajišťuje na vlastní náklady úklid pronajatého prostoru.
12. Pronajímatel uzavírá pojistnou smlouvu na nájmané nemovitosti proti živelným událostem, nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění věcí vnesených do pronajatých prostor.
13. Firemní, popřípadě i jiné označení pronajatého prostoru ve společných prostorách a na vnějším plášti budovy může nájemce realizovat jen se souhlasem pronajímatele dle předloženého návrhu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem podnikatelských prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.
2. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom výtisku. Její změny a doplnění lze provést jen písemným, oboustranně odsouhlaseným dodatkem.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.1.2021.

Účastníci smlouvu přečetli a prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

Doložka podle ustanovení §41, odst.1 zák.č.128/200Sb. o obcích (obecní zřízení)

1. Město Holice (IČ:273571) zastoupené Mgr. Ondřejem Výborným, starostou města, tímto potvrzuje, že pro právní úkon spočívající dle této smlouvy o pronájmu prostor pro podnikání v domě čp 29, nám T.G.Masaryka, 53401 Holice užívat k provozování ordinace zubního lékaře byly splněny podmínky stanovené §39, zákona 128/2000 Sb. o obcích.

Pronajímatel:

V Holicích dne: 16.12.2020

MĚSTO HOLICE
Holubova čp. 1, 534 01 Holice
IČ 273 571, DIČ CZ00273571
-1-

.....
Mgr. Ondřej Výborný
starosta města

Nájemce:

V Holicích dne: 16.12.2020

.....
MUDr. Marcela Bartošová
N-DENT s.r.o.

Příloha č.1) Výpočtový list
Příloha č.2) Platební kalendář
Příloha č.3) Předávací protokol