

Níže uvedeného dne uzavřeli

Město Přeštice

IČ: 00257125

DIČ: CZ00257125

se sídlem Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice,

zast.: Mgr. Karlem Naxerou – starostou města,

jako pronajímatel na straně jedné

(dále jen pronajímatel)

a

MUDr. Gabriela Naxerová, zubní lékařka, s.r.o.

Rebcova 555

334 01 Přeštice

IČ: 29163773

zast. MUDr. Gabrielou Naxerovou

(dále jen nájemce), tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku evidovaného v KN jako st. parcela č. 223/1, jejíž součástí je budova č.p.104, na Masarykově nám. v Přešticích. Vlastnictví je zapsáno na LV č. 10001 vedeného Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih pro obec a k.ú. Přeštice.
2. Pronajímatel touto smlouvou nájemci ve shora uvedeném domě pronajímá ve 2. NP prostory o 4 místnostech (místnost 20,5m²-hl.prostory, místnost 9,5m²-hl.prostory, chodba 7,6m²-pom.prostory, WC 5m²-pom.prostory) o celkové výměře podlahové plochy 42,6m² a dále ve 3. NP prostor o 1 místnosti i ploše 20m²-hl.prostory. Celková plocha pronajatých ploch činí 62,60m² (dále jen „prostor“).
3. Nájemce je oprávněn užívat i společné prostory v domě, které se sestávají z přístupové chodby a schodiště.
4. V případě, že je prostor vybaven vnitřním zařízením a vybavením, bude rozsah a stav vybavení uveden v předávacím protokolu prostoru, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.
5. Ke dni uzavření této smlouvy se prostor nachází v nepoškozeném, uklizeném a užívání schopném stavu a bez jakýchkoliv závad.

II.

Smluvní konsensus

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci prostor za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce v souladu s jeho podnikatelským oprávněním, tj. **zubní péče**.

2. Nájemce nesmí přenechat prostor do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti může ve smyslu ust. § 2215 odst. 2, § 2232 zák.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o.z.“) být důvodem pro podání výpovědi pronajímatelem bez výpovědní doby.
3. Nájemce je povinen nahlásit změnu podnikatelské činnosti provozované v prostoru ve lhůtě nejpozději do sedmi dnů od vzniku změny.
4. V případě, že pronajímatel nebude souhlasit se změnou předmětu podnikání nájemce v pronajatém prostoru nebo nájemce bude v pronajatém prostoru provádět jinou činnost, než má v předmětu svého podnikání, jedná se o vážný důvod, pro který je pronajímatel oprávněn nájemci vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době.

III.

Rozsah a způsob užívání prostoru

1. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakékoliv poškození prostoru a jeho vybavení, jakož i vznik závady ve lhůtě do sedmi dnů od vzniku poškození či závady. Jedná-li se o poškození či závadu, jež je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to nájemce pronajímateli ihned. Nájemce v tomto případě učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby nevznikla další škoda.
2. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory sloužící podnikání řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid, péči a ostatní běžnou údržbu a opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.
3. Za běžnou údržbu prostoru se touto smlouvou považují náklady na malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry. Dále se za běžnou údržbu a drobné opravy považují náklady na udržování a čištění prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění zejména těchto předmětů: vodovodní výtok, zápachová uzávěrka - "sifon", mísící baterie, sprcha, ohřívač vody, umyvadlo, výlevka, dřez, splachovač, uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení.
4. Nájemce hradí ze svého drobné opravy související s užíváním prostoru. Za drobné opravy se touto smlouvou považují náklady na opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
5. Podle věcného vymezení se za **drobné opravy** považují tyto opravy a výměny: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken včetně zasklení a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, žaluzií, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů pro prostor, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, opravy indikátorů vytápění. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek (sifon), mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, výlevek, splachovačů. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny

drobných součástí takovýchto předmětů. **Podle výše nákladu** se za drobné opravy považují další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny ve shora uvedeném věcném vymezení drobných oprav, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000,-Kč.

6. Nájemce odstraní veškeré poškození nebo provede opravu závady způsobené okolnostmi, za které odpovídá, a to ať už tato škoda či závada byla způsobena nájemcem, či jeho zákazníky nebo osobami, které se v prostoru zdržovaly na základě jeho práva (zejména spolupracující osoby, osoby jednající za nájemce, zaměstnanci). Totéž platí o škodách na společných částech domu. Pronajímatel je oprávněn odstranit poškození nebo závadu na náklad nájemce v případě, že tak nájemce neučiní na výzvu pronajímatele.
7. Pokud nájemce nebo osoby s ním využívající pronajatý prostor užívá/užívají prostor způsobem uvedeným v ust. 2228 o.z. má pronajímatel za dodržení podmínek tohoto zákonného ustanovení právo vypovědět nájem prostor bez výpovědní doby. Totéž platí při nadměrném opotřebením společných částí domu.
8. Jakékoliv změny na prostoru nebo společných částech domu, jdoucí nad rámec běžné údržby a oprav, jakož i stavební úpravy prostoru nebo společných částí domu, smí nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti zakládá pronajímateli právo vypovědět nájem bez výpovědní doby za splnění podmínek ust. § 2220 odst.2 o.z.
9. Nájemce se zavazuje sám svým nákladem zajistit nezbytné periodické revize a kontroly jím užívaných elektrických spotřebičů (popř. plynových) a udržovat stav spotřebičů v řádném stavu. Nezajistí-li toto nájemce, je pronajímatel oprávněn zajistit tyto revize na náklad nájemce. Za tímto účelem se nájemce zavazuje pronajímatele či jím pověřenou osobu vpustit do prostoru a umožnit prohlídku spotřebičů. V případě zjištění závady na spotřebiči, zavazuje se nájemce zajistit odstranění této závady nebo výměnu spotřebiče a to bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do 7 kalendářních dnů od takového zjištění. Poruší-li nájemce některou z povinností uvedených v tomto bodě tohoto článku této smlouvy, jedná se o vážný důvod, pro který je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době podle ust. § 2312 o.z.
10. Nájemce oznámí písemně pronajímateli jakoukoliv změnu počtu fyzických osob, které užívají prostor (zejména počet spolupracujících osob, osob jednajících za nájemce, zaměstnanců), a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 7 kalendářních dnů ode dne vzniku této změny. Sdělení musí být písemné. Nájemce pronajímateli sdělil, že při podpisu této smlouvy prostor užívá celkem 2 fyzických osob. Porušení této povinnosti je vážným důvodem, pro který je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době podle ust. § 2312 o.z.
11. Nájemce je oprávněn na budovu, v níž se nachází pronajatý prostor, umístit v přiměřeném rozsahu štíty (reklamní zařízení přiměřených rozměrů), návěstní znamení, a to po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
12. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

IV.

Nájemné a ostatní platby

1. Obvyklé nájemné činí dle Pravidel rady Města o stanovení diferencovaných sazeb nájemného z nebytových prostor v majetku Města Přeštice...860,- Kč/m²/rok.

2. Na výše uvedené nájemné je nájemci poskytnuta sleva dle Pravidel Rady Města č. 3/2015 o stanovení diferencovaných sazeb nájemného z nebytových prostor v majetku Města Přeštice , a to následovně: dle čl. 5 písmeno a) se výsledná sazba v pomocných prostorách násobí koef. 0,5.
3. Roční nájemné tedy činí: z výhradně pronajatých prostor 48 418,-Kč.
4. **Roční nájemné činí celkem 48 418,- Kč a je stanoveno v úrovni bez DPH.**
5. Pokud se nájemce v průběhu trvání této smlouvy stane plátcem DPH, je pronajímatel oprávněn účtovat k nájemnému uvedenému v bodě 2 tohoto článku smlouvy od okamžiku registrace nájemce jako plátce DPH. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu nejpozději do 30ti pracovních dní od své registrace plátce DPH písemně tuto skutečnost. Nájemce se zavazuje bez toho, aniž by bylo třeba změny této smlouvy, hradit nájemné spolu s příslušnou DPH. Pro případ porušení závazku nájemce oznámit pronajímateli svoji registraci k platně DPH, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 10 000,-Kč.
6. Vedle nájemného se nájemce zavazuje hradit za služby spojené s užíváním nebytového prostoru tyto roční částky záloh: vodné a stočné 2 500,-Kč, teplo 26 000,-Kč, el. energie 10 000,-Kč . **Zálohy činí celkem 38 500,-Kč**
7. Vedle nájemného a výše uvedených záloh se nájemce zavazuje hradit **paušál za úklid společných prostor ve výši 3 379,- Kč/rok bez DPH.** Nájemce je oprávněn účtovat k paušálu za úklid DPH dle zákonné sazby.
8. V případě změny Pravidel Rady města Přeštice upravujících výši nájemného si pronajímatel vyhrazuje právo upravit výši nájemného v souladu s těmito pravidly. Pronajímatel se zavazuje oznámit tuto změnu písemnou formou s tím, že výše nájemného se mění s platností od 1. ledna roku, ve kterém změna vstoupila v platnost.
9. Vzniklý rozdíl mezi nájemným zaplaceným od začátku kalendářního roku do oznámení o nové výši nájemného připadajícího na toto období, uhradí nájemce do 30-ti dnů po obdržení písemného oznámení.
10. Nájemné zvýšené pronajímatelem v souladu s tímto článkem smlouvy se nájemce zavazuje respektovat bez toho, že by bylo zapotřebí změny nájemní smlouvy.
11. Nájemce si uhradí sám svým nákladem odvoz komunálního odpadu přímo dodavateli této služby.
12. Nájemné , zálohy na služby a paušál za úklid jsou splatné ve čtyřech čtvrtletních splátkách, a to vždy k 15. 2. , 15. 5. , 15. 8. , 15. 11. za kalendářní čtvrtletí, za které úhrada přísluší, na účet pronajímatele č. 19-829361/0100 vedený u KB Přeštice, **v. s 1040100014.** Pro dodržení lhůty splatnosti je rozhodující den, kdy platba byla připsána na účet pronajímatele.
13. Vyúčtování úhrad za služby bude provedeno pronajímatelem 1x ročně a to do 90-ti dnů po obdržení vyúčtování od všech dodavatelů služeb za příslušný kalendářní rok. Pokud je nebytový prostor vybaven podružným elektroměrem, vodoměrem a plynoměrem, budou tyto vyúčtovány dle skutečné spotřeby nájemce. V případě, že tomu tak není nebo se jedná o společnou spotřebu, budou pro potřeby vyúčtování užitá přiměřeně ustanovení odst. 17,19,20 tohoto článku smlouvy.
14. Pronajímatel je oprávněn postupem dle § 4 zák.č. 67/2013 Sb. změnit v průběhu roku čtvrtletní zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů (zejm. změna počtu osob užívajících prostor, změna rozsahu nebo kvality služby). Nájemce se zavazuje akceptovat a hradit takto nově upravenou výši zálohy za služby/službu.
15. Zúčtovací období pro plnění spojená s užíváním prostor je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek je od 1.1. a konec 31.12. každého roku
16. Pronajímatel bude nájemci dodávat tyto služby spojené s nájmem : dodávku vody a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, elektřiny, úklid společných částí domu.

17. Poskytnuté plnění spojené s užíváním prostoru spojené s dodávkou vody, odvoz a odvádění odpadních vod se rozúčtuje v poměru směrných čísel roční potřeby vody, uvedených dle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2011 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu ve znění pozdějších předpisů, vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.
18. Poskytnuté plnění spojené s užíváním prostoru spojené s dodávkou úklidu se rozúčtuje dle počtu nájemců nebo provozoven užívajících předmět nájmu za zúčtovací rok, po případě podle podílu užívaných společných prostor.
19. Poskytnuté plnění spojené s užíváním prostoru spojené s dodávkou elektrické energie společných prostor a pronajatého prostoru se rozúčtuje dle typu předmětu podnikání nájemce užívajícího předmět nájmu a u společných prostor lze také přihlídnout k četnosti užívání předmětu nájmu za zúčtovací rok.
20. Poskytnuté plnění spojené s užíváním prostoru spojené s dodávkou tepla se rozúčtuje dle vyhlášky č. 372/2001 Sb, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele
21. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohu za služby spojené s užíváním prostoru ani do splatnosti příštího nájemného nebo zálohy, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem podle ust. 2228 o.z. bez výpovědní doby.

VI.

Doba nájmu, předání prostoru

1. **Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje od 1. 1. 2016.**
2. Ohledně odevzdání prostoru platí analogie ust. § 2292 o.z. Pro případ provedení změn v prostoru platí při skončení nájmu mezi smluvními stranami režim dle ust. §2220 a §2294 o.z., nebude-li písemně stranami dohodnuto jinak.
3. Bude-li nájemce po skončení nájmu prostor v prodlení s vyklizením a předáním prostor, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení s vyklizením a předáním prostor.

VII.

Skončení nájmu

1. Nájem prostoru může být ukončen písemnou dohodou smluvních stran k libovolně zvolenému datu.
2. Nájem zanikne rovněž písemnou výpovědí z důvodů uvedených v této smlouvě. Nájem rovněž zanikne výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v o.z.
3. Výpověď z nájmu se řídí dle § 2312 o.z. . Strana má právo jej vypovědět v šestiměsíční výpovědní době; 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. Výpovědní lhůta začne běžet od 1. dne měsíce následující po doručení výpovědi. Účastníci smlouvy se mohou po podání a obdržení výpovědi dohodnout písemně na zkrácení výpovědní lhůty.
4. Účastníci této smlouvy sjednali vyloučení aplikace ust. § 2230 o.z. o obnově nájmu .

VIII.

Ostatní ujednání, doručování, inflační doložka

1. Pronajímatel prohlašuje, že nemá sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví, na majetku a pojištění odpovědnosti za finanční újmu způsobené v důsledku užívání prostoru třetími osobami. Pronajímatel tak nájemci doporučuje sjednat toto pojištění odpovědnosti a za účelem sjednání tohoto typu pojištění uděluje nájemci svůj výslovný souhlas k jednání s pojišťovnou a k uzavření pojistné smlouvy. Nájemce odpovídá v pronajatém prostoru za dodržování bezpečnostních a požárních obecně platných předpisů. Nájemce je povinen vybavit **výhradně** pronajaté prostory příslušným protipožárním zařízením a bezpečnostním označením tak, jak to vyžadují předpisy pro jeho druh podnikatelské činnosti
2. Pojištění své provozní činnosti, včetně vlastního movitého zařízení je věcí nájemce (pojištění proti živelné pohromě, proti vloupání a krádeži, apod.).
3. Nájemce je povinen po předchozím oznámení pronajímatele umožnit pronajímateli nebo jím sjednané osobě kontrolu stavu prostor, odečet spotřebovaných energií, odstranění havárií a jejich následků v pronajatém prostoru. Před skončením nájemního vztahu v období posledních 20 dní před ukončením nájemního vztahu se nájemce zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě návštěvu prostoru za účelem prohlídky pro případné další zájemce o uzavření smlouvy o nájmu prostoru.
4. Pro doručování jakýchkoliv písemností z této smlouvy plynoucích platí pro účastníky této smlouvy adresa uvedená v záhlaví této smlouvy. Pro doručování platí podmínky uvedené v ust. § 570 až 573 o.z.
5. Pronajímatel si sjednává oprávnění každoročně jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oznámené českým statistickým úřadem (eventuálně jiným orgánem plnícím tuto funkci). Zvýšení nájemného provede pronajímatel v příslušném kalendářním roce písemným přípisem doručeným nájemci do 30. června, případně bezodkladně poté, kdy později bude míra inflace skutečně vyhlášena s tím, že nájemné z prostor sloužících k podnikání se zvyšuje pro tento rok již od 1. července.
6. Nájemce se zavazuje prostor převzít od pronajímatele nejdéle do 7-ti pracovních dnů od podpisu nájemní smlouvy. Předání prostor sloužících k podnikání bude provedeno na základě písemného protokolu vyhotoveného při předání prostoru pronajímatelem, nebo jeho zástupcem. Pro případ, že nájemce nebo jeho zástupce nepřevzme na základě písemného předávacího protokolu tento prostor do 14-ti dnů od podpisu této nájemní smlouvy, je sjednána dle ust. § 548 o.z. rozvazovací podmínka účinnosti této smlouvy, tj. smlouva splněním této podmínky zaniká.
7. Práva a povinnosti v této smlouvě neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
8. Pokud by se jakákoli část nebo ujednání této smlouvy ukázalo či stalo neplatným či neúčinným, nedotýká se to platnosti a účinnosti ostatních ustanovení smlouvy. Namísto neplatného nebo neúčinného ustanovení pak nastupuje ustanovení obecně závazného právního předpisu, a pokud by takového předpisu nebylo, řídí se práva a povinnosti smluvních stran účelem, který smluvní strany zjevně zamýšlely dosáhnout.
9. Smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis, který při podpisu této smlouvy přebírá do svého držení.

10. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
11. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo sjednané dle této smlouvy nebudou zapisovat do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrálním úřadem.
12. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany
13. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli včetně jejích příloh a že jejích obsahu porozuměli. Účastníci dále prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
14. Tato smlouva v plném rozsahu ruší a nahrazuje smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 17. 4. 2013 ve znění jejích dodatků.

V Přešticích dne 18. 11. 2015

.....
pronajímatel

.....
nájemce