

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění

Město Benešov, se sídlem Masarykovo náměstí 100, Benešov, IČ 002 31 401
zastoupené starostou **Ing. Jaroslavem Hlavničkou**
jako pronajímatel na straně jedné

a

SPINE CORD s.r.o., se sídlem Jana Masaryka 623, Vlašim, IČ 279 01 360,
zastoupená jednatelem **Ing. Jaroslavem Hřebíkem**
jako nájemce na straně druhé

uzavírají tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p. 1700 (poliklinika) na Malém náměstí v Benešově, na pozemku parc.č. 77/1, zapsané na LV č. 10001 pro obec Benešov a katastrální území Benešov u Prahy u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov, (dále jen „budova“) a dále prohlašuje, že je oprávněn pronajmout v ní umístěné nebytové prostory specifikované dále v čl. II.

II.

Předmět nájmu

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory umístěné v přízemí budovy uvedené v čl. I. (dále jen „nebytové prostory“) o výměře 82,88 m².

Nebytové prostory jsou pronajímány nezařízené, vybavené WC, 2x umyvadlem, 2x baterií, bojlerem, sprchou, 3 ks topných těles, příprava pro umístění kuchyňské linky (obklad) včetně připojení na teplou a studenou vodu.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory jen a pouze za účelem **provozování nestátního zdravotnického zařízení v rozsahu fyzioterapeut – preventivní, diagnostická, léčebná a rehabilitační péče v oboru fyzioterapie** s tím, že tyto nebytové prostory jsou stavebně určeny k účelu uvedenému v této smlouvě, že tyto nebytové prostory budou užívány v souladu s platnými předpisy upravujícími provozování činnosti, která je účelem nájmu, popř. za souhlasu příslušného úřadu, který si nájemce vyžádá, bude-li podle těchto předpisů nutný, v souladu s jinými obecně závaznými právními normami, vyhláškami vydanými k provedení zákonů a právními předpisy města Benešov. K tomu účelu je nájemce oprávněn tyto prostory užívat.
2. Nájemce je dále spolu s pronajímatelem a ostatními nájemníky dalších nebytových prostorů v domě oprávněn užívat společné prostory domu.
3. Nájemce se seznámil se stavem pronajímáných nebytových prostor a v tomto stavu je do nájmu přejímá a prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

IV.

Doba nájmu

Nájem se uzavírá na dobu **určitou od 01.06.2013 do 31.05.2017.**

V. Doložka

1. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Benešov č. 455-9/2013/RM ze dne **15.05.2013**.
2. Oznámení o záměru města pronajmout nebytový prostor bylo na úřední desce vyvěšeno od 15.04.2013 do 30.04.2013.

VI. Nájemné

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za nájem nebytových prostor uvedených v čl. II. této smlouvy nájemné sjednané dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění ve výši:

1.050 Kč /m²/ ročně

tj. celkem nájemné za pronajaté nebytové prostory ve výši 87.024 Kč ročně, slovy osmdesát sedm tisíc dvacet čtyři koruny české. Nájemné je v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb. osvobozeno od DPH.

2. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel i přes upozornění nájemce neodstraní v nebytovém prostoru nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání nebytového prostoru. Právo na slevu přísluší nájemci ode dne, kdy o její poskytnutí pronajímatele písemně požádá a toto právo zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládající.
3. Nájemce bere na vědomí, že nezaplatí-li nájemné do 15 dní po jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle platných právních předpisů.
4. Nájemné bude *valorizováno* od 01.01.2014 ročně o procentní index inflace, vždy k 01.01. každého roku podle oficiálně vyhlášené míry inflace. Tuto úpravu provede pronajímatel po zveřejnění údaje o výši inflace a sdělí nájemci. Takto upravené nájemné bude nadále platit vždy do další úpravy.
5. Nájemce je povinen složit *kauci ve výši 3 měsíčních plateb nájemného* při podpisu smlouvy, tj. částku ve výši **21.756 Kč** na účet města Benešov č. 6015-320035309/0800, VS 1350071. Kauce může být použita pronajímatelem na úhradu pohledávek vůči nájemci vzniklých z titulu neuhrazení nájmu, služeb poskytnutých s užíváním nebytového prostoru, popř. smluvních pokut, náhrady škody a úroků z prodlení.
V případě, že nájemce bude řádně plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy a dodrží všechny podmínky této smlouvy, bude mu kauce po uplynutí doby nájmu uvedené v čl. IV. této smlouvy tj. po 31.05.2017 a vyklizení nebytového prostoru vrácena do 30 dnů.
Nájemce je povinen doplnit kauci na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do 1 měsíce.

VII.

Úhrada za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor

1. Spolu s nájemným dle čl. VI. této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli úhradu za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor a to takto:

| | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| roční záloha teplo | 7 000 Kč | (bez DPH) |
| roční záloha vodné, stočné | 3 000 Kč | (bez DPH) |
| roční záloha el. energie | 5 000 Kč | (bez DPH) |
| roční záloha provozní náklady | 15 000 Kč | (bez DPH) |
| celkem | 30 000 Kč | (bez DPH) |
2. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje. Právo na slevu přísluší nájemci ode dne, kdy o její poskytnutí pronajímatele písemně požádá.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit výši úhrady za služby v návaznosti na cenové změny v průběhu roku.

VIII. Splatnost

1. Celkovou sumu za roční nájemné dle čl. VI. a úhrady za služby poskytované s užíváním nebytových prostor dle čl. VII. je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na účet města Benešov č. 30031-320035309/0800 vedený u České spořitelny a.s. Benešov. Nájemné a zálohy na služby za první měsíc nájmu je nájemce povinen uhradit při podpisu smlouvy, nejdéle však do 5 dnů po podpisu smlouvy. Dále bude hradit nájemné a zálohy na služby měsíčně, *vždy do 25. dne předchozího měsíce.*

| | | | |
|--------------------------|----------------|-------------------|------------|
| měsíční úhrada nájemného | 7.252 Kč | variabilní symbol | 2101000081 |
| měsíční úhrada služeb | 2 500 Kč + DPH | variabilní symbol | 2100000081 |

2. Skutečné náklady na služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor budou nájemci vyúčtovány do 30.5. následujícího roku. Vzniklý rozdíl s ohledem na výši poskytovaných záloh za běžný rok smluvní strany vzájemně vyrovnají do jednoho měsíce po vyúčtování.

IX.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s jejich užíváním.
2. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory, společné prostory, popř. zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním nebytových prostor.
3. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytové prostory řádným způsobem. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v časovém předstihu. Nájemce je povinen odstranit zjištěné závady bez zbytečného odkladu.
4. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v souladu s platnými předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, popř. s jinými předpisy a podrobit se zabezpečovacímu režimu v domě.
5. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv a aby nedocházelo k narušování životního prostředí v domě a jeho okolí. Za tím účelem je nájemce zejména povinen na svůj náklad zajistit v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění ukládání a odvoz odpadů vzniklých z jeho činnosti.
6. Nájemce je povinen při výkonu své podnikatelské činnosti a činnosti s tím související (např. provádění zásobování prodejny) dodržovat platné právní předpisy včetně právních předpisů města Benešov – např. obecně závazná vyhláška o veřejném pořádku (noční klid) a rozhodnutí orgánů veřejné správy, popř. zajistit dodržování této povinnosti 3. osobou, s níž je nájemce ve smluvním vztahu.
7. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby užíváním nebytových prostor a společných prostor v domě nevznikla škoda pronajímateli ani třetím osobám.
8. Nájemce se zavazuje, že v případě, že užíváním nebytových prostor, společných prostor v domě, popř. v souvislosti s jejich užíváním, způsobí pronajímateli nebo třetí osobě škodu, za kterou odpovídá nahradí tuto škodu uvedením do původního stavu, popř. v penězích.
9. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Za tím účelem je nájemce povinen umožnit pronajímateli kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor a odstranění zjištěných nedostatků.
10. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Účel podnájmu musí

být shodný s účelem dle této smlouvy. Za škodu způsobenou podnájemcem z titulu užívání pronajatých nebytových prostor odpovídá pronajímateli nájemce.

11. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor. Nájemce je tak povinen provádět drobné opravy v nebytovém prostoru související s jejich užíváním a hradit náklady spojené s běžnou údržbou, zejména náklady spojené s prováděním úklidu, vymalování místností apod. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu nebytových prostor, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.
12. Pronajímatel je povinen odstranit závady bránící nájemci řádnému užívání nebytových prostor nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. Nesplní-li pronajímatel tuto svoji povinnost, má nájemce právo po předchozím písemném upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 14 dnů od odstranění závad.
13. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a nemůže z tohoto důvodu žádat o slevu nájemného.
14. Vynaložil-li nájemce v havarijních případech, kdy oprava závady nebytových prostor nesnesla odkladu, náklady na opravu, kterou je povinen obstarat pronajímatel, přísluší mu náhrada účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 14 dnů od odstranění závady.
15. Další práce nad rámec drobných oprav a běžné údržby nebytových prostor je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
16. Nájemce je oprávněn provádět jakémkoliv stavební úpravy, změny, práce a jiné obdobné úkony pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, na vlastní náklady a v souladu se stavebně právními předpisy.
17. Nájemce je povinen na svoje náklady pojistit pronajaté nebytové prostory včetně vnitřního zařízení.

X.

Další ujednání

1. Pronajímatel tímto vyslovuje souhlas s tím, aby si nájemce nechal zavést do nebytových prostor telefonní stanice (včetně faxu) a tyto užíval v souladu s platnými předpisy. Veškeré telekomunikační poplatky, to jest zejména měsíční sazbu, hovorné za místní, městské a mezinárodní hovory a jednorázové sazby je povinen platit nájemce, a to přímo organizaci spravující telekomunikační síť.
2. Nájemce je oprávněn na svůj náklad na místě a způsobem pronajímatelem určeným umístit vývěsní štít, na němž bude uvedeno jeho označení a další údaje dle platných právních předpisů.

XI.

Skončení nájmu

1. Nájem může skončit pouze těmito způsoby:
 - a) **Uplynutím doby**, na kterou byl sjednán.
 - b) **Dohodou**
Dohoda musí mít písemnou formu a musí být podepsána oběma účastníky, popř. jejich zástupci, jinak je neplatná.
 - c) **Odstoupením od smlouvy**
Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajaté nebytové prostory nebo trpí-li užívání těchto nebytových prostor

takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší, a to dnem následujícím po dni, kdy nájemci byla písemnost obsahující projev vůle od smlouvy odstoupit doručena, popř. kdy nájemce zmaří doručení této písemnosti.

- d) **Zánikem předmětu nájmu**
 - e) **Smrtí nájemce, je-li fyzickou osobou, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu a že splňují všechny podmínky pro užívání nebytového prostoru dle této smlouvy.**
 - f) **Zánikem nájemce jako právnické osoby, jeho likvidací či konkurzem.**
 - g) **Výpovědí (čl. XII.)**
2. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případnému povolení dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele. O vrácení nebytových prostor bude sepsán písemný protokol.

XII.

Výpověď

1. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu pouze z těchto důvodů: Nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou nebo s účelem této smlouvy, tak jak je uveden v čl. III.
- a) Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.
 - b) Nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas.
 - c) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v domě či jeho okolí.
 - d) Nájemce brání pronajímateli nebo jím pověřené osobě provést kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor, zejména kontrolu a opravy rozvodů médií nebo nájemce neodstraní kontrolou zjištěné nedostatky ve stanovené lhůtě.
 - e) Nájemce neprovádí kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
 - f) Nájemce znečišťuje okolí pronajatých nebytových prostor, popř. neprovádí úklid chodníku přiléhajícího k části domu, ve kterém se nacházejí nebytové prostory, zejména tím, že neodklízí sníh a nezajišťuje jeho schůdnost a sjízdnost včetně dalších částí domu, které jsou přístupné třetím osobám.
 - g) Nájemce bez souhlasu pronajímatele, popř. v rozporu se stavebně právními předpisy, provede v nebytových prostorách, popř. v domě, stavební práce, případně jiným způsobem zasahuje do stavebnětechnického vybavení nebytových prostor.
 - h) Bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru.
 - i) Nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
 - j) Nájemce porušuje příslušná ustanovení zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění při nakládání s odpady vznikajícími z jeho činnosti.
 - k) Nájemce závažně nebo soustavně méně závažně narušuje životní prostředí v okolí nebytových prostor.
 - l) Nájemce, popř. jeho společník, byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin.
 - m) Nájemce, popř. jeho společník byl pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný při užívání nebytového prostoru na základě této smlouvy, popř. pro trestný čin spáchaný na pronajímateli.

- n) Jestliže nájemce pozbyl způsobilost vykonávat činnost, kterou má v nebytovém prostoru vykonávat, tj. zejména dojde-li ke zrušení (pozastavení) živnostenského oprávnění či jiného zákonného předpokladu pro tuto činnost nájemce.
2. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu pouze z těchto důvodů:
- a) jestliže ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal
 - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání souvisle po dobu nejméně 90 dnů
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající pro něho z této smlouvy a dalších obecně závazných právních předpisů.
3. Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od 1.dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.

XIII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude v souvislosti s touto smlouvou doručována kterémukoliv z účastníků této smlouvy na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy jakákoliv písemnost formou doporučeného dopisu, přičemž ten který účastník odmítne nebo opomene takovou doporučenou zásilku převzít, má se za to, že příslušný projev vůle obsažený v takto doručované písemnosti byl doručen druhému z účastníků 10. dnem od uložení doporučené zásilky u příslušného poštovního úřadu, v případě odmítnutí zásilku převzít dnem tohoto odepření. Zásilka se považuje za doručenou i v případě, že se smluvní strana o uložení nedozvěděla nebo se v místě doručování nezdržovala.
2. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
3. Obě dvě smluvní strany se dohodly v souladu s § 36 občanského zákoníku na rozvazovací podmínce, která spočívá v tom, že vzniklý nájemní vztah pomine, jestliže nájemce do 2 měsíců od vzniku nájmu nezačne užívat nebytový prostor v souladu s účelem této smlouvy.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, z nichž každý má povahu originálu. Pronajímatel obdrží tři vyhotovení, nájemce obdrží jedno vyhotovení.
5. Tato smlouva může být změněna nebo doplněna pouze písemně formou číslovaných dodatků, které musí být datovány a oběma účastníky podepsány, a to pod sankcí neplatnosti.
6. Strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s celým obsahem této smlouvy a dále obě strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, na základě pravdivých údajů a nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a toto vše osvědčují připojením svých podpisů pod tuto smlouvu.

V Benešově dne 31. května 2013

Za pronajímatele: 
Ing. Jaroslav Hlavnička
starosta



Nájemce:
Ing. Jaroslav Hřebík
jednatel 