**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání dle zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

1. **Dům sociální péče Kralovice, příspěvková organizace,** se sídlem Plzeňská 345, 331 41 Kralovice, IČ: 49748190, jednající ředitelem Ing. Rudolfem Salfickým

na straně jedné a dále jen jako **pronajímatel**

a

**2. MUDr. Miloš Krupička.,**se sídlem Skrétova 1210/47, 301 00 Plzeň, IČ: 47734213

na straně druhé a dále jen jako **nájemce**

tuto

**Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání dle zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění**

**I.**

Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření se svěřeným majetkem Plzeňského kraje, a to budovou č.p. 345 postavenou na pozemku č.parc. st. 469 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.402 m2, nacházející se v k.ú. Kralovice u Rakovníka, obci Kralovice a zapsané na LV 1564 pro k.ú. Kralovice u Rakovníka, obce Kralovice u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice.

V budově č.p. 345, blíže specifikované v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy, se nachází nebytové prostory v přízemí hlavní budovy č.p. 345; nebytové prostory se stávají z vlastního pracoviště o výměře 50,84 m2 a ostatních prostor o výměře 23,6 m2, přičemž se jedná o o ordinaci, s právem užívání čekárny a sociálního zařízení u čekárny ordinace.

**II.**

Pronajímatel prohlašuje, že je podle čl. VIII. odst. 4.2. zřizovací listiny oprávněn pronajímat nebytové prostory.

**III.**

Smluvní strany se dohodly, že nebytové prostory budou nájemci pronajaty za účelem poskytování zdravotní péče ortopedie a traumatologie pohybového aparátu.

Nájemce prohlašuje, že nebytové prostory jsou pronajímány za účelem podnikání, přičemž v pronajatých nebytových prostorech bude nájemce vykonávat činnost v souvislosti se svým předmětem podnikání ortopedické ambulance.

**V.**

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli roční nájemné ve výši 21.924,- Kč.

Takto stanovené nájemné je osvobozené od DPH a je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí, za které se nájemné platí, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Čtvrtletní nájemné tedy činí na základě dohody smluvních stran částku **5 481,00** Kč.

Kromě splátek nájemného bude nájemce platit měsíčně náklady za služby (úklid čekárny a sociálního zařízení u čekárny ordinace, spotřeba plynu k vytápění, spotřeba elektřiny), přičemž tyto náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor budou nájemcem hrazeny na základě měsíčních samostatných faktur a to v návaznosti na přijaté faktury u pronajímatele za jednotlivé měsíce o spotřebě elektrické energie a plynu a odpočtu spotřeby z podružného měřícího zařízení, resp. vytápěné plochy. Výše měsíční splátky nákladů za TDO, separovaný odpad a úklid je stanovena paušálně a výše nákladů za nájem vybavení vyplývá z dohodnuté výše viz. soupis majetkového vybavení, tj.:

Roční výše měsíční výše

Odvoz TDO vč.DPH 660,- Kč 55,- Kč

Odvoz separovaného odpadu vč. DPH 300,- Kč 25,- Kč

Nájem vybavení NP vč. DPH 240,- Kč 20,- Kč

Sazba za studenou vodu 1m3 112,- Kč

Sazba za teplou vodu 1m3 309,- Kč

Úklid vč. DPH 8.700 Kč 725,- Kč

Úklid prostor čekárny a sociálního zařízení u čekárny ordinace se sestává s utření prachu, umytí podlahy, dezinfekce povrchů a umytí WC mís a umyvadel.

Výše zálohy na vodné jsou smluvními stranami stanoveny dle spotřeby vody z podružného měřícího zařízení x sazba za vodu. Sazby za studenou a teplou vodu jsou vypočítány z posledního vyúčtování skutečné spotřeby od provozovatele služeb vodného a stočného 1 x ročně.

Vyúčtování záloh za skutečnou spotřebu vodného a stočného provede pronajímatel 1x ročně, přičemž toto vyúčtování je pronajímatel povinen předložit nájemci nejpozději do posledního dne kalendářního čtvrtletí následujícího po skončení zúčtovacího období, a to na základě provedených odpočtů spotřeby vody z podružného měřícího zařízení. a vyúčtování skutečné spotřeby od provozovatele služeb vodného a stočného*.*

V případě nedoplatku za služby je nájemce povinen tento nedoplatek zaplatit na základě faktury vystavené pronajímatelem.

V případě přeplatku za služby je pronajímatel povinen tento přeplatek vrátit nájemci nejpozději do 20 dnů od předložení vyúčtování nájemci.

Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájemce s platbou nájemného či služeb se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Takto stanovená smluvní pokuta je splatná 20. dne po jejím vyúčtování pronajímatelem nájemci.

Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce umožní pronajímateli nebo jím pověřeným osobám po předchozím oznámení nájemci, přístup do prostor pronajatých nájemci za účelem kontroly stavu pronajatých prostor, nainstalování měřících zařízení a provádění odpočtů za elektrickou energii, vytápění, vodné a stočné.

Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel má právo zvýšit nájemné a zálohy na služby zejména s ohledem na růst inflace a cen energií a služeb, a to po předchozím projednání s nájemcem. Změna výše nájmu a záloh však musí být sjednána písemnou formou dodatku ke smlouvě. Pokud nedojde ke vzájemné dohodě o úpravě výše úhrad, pozbývá tato nájemní smlouva platnosti po uplynutí tří měsíců od okamžiku ukončení neúspěšného jednání

**VI.**

Nájemce bere na vědomí uložení rezervních klíčů od pronajatých nebytových prostor v uzamčené schránce pronajímatele pro případ odvrácení ohrožení objektu.

Pronajímatel prohlašuje, že celý objekt, ve kterém se pronajaté nebytové prostory nacházejí, je pojištěn pro případ poškození nebo zničení živelní událostí. Pojištění se však nevztahuje na vlastní movité a cenné věci nájemce ani cizích osob využívajících jeho služeb.

**VII.**

Nájem se sjednává na dobu určitou od **1. 2. 2021 do 28. 2. 2022.**

Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012, občanský zákoník.

Tato smlouva je sepsána a podepsána ve dvojím vyhotovení, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho ji podepisují.

V Kralovicích dne ............

pronajímatel nájemce

..................................................... ..................................................

Dům sociální péče Kralovice

příspěvková organizace MUDr. Miloš Krupička

jednající ředitelem Ing. Rudolfem Salfickým

Příloha č.1: Soupis majetkového vybavení

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Příloha č. 1 |  |  |  |  |  |  |  |  | Strana 1 | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | | | | |
| **Soupis majetkového vybavení** | | | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Dům sociální péče Kralovice, p.o.** | | | | IČ: 49748190 | |  | Rok: 2020 | Dne: 31.12.2020 | | |  | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | **Datum** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Typ** |  | **Číslo** | **pořízení** |  | **Název** |  |  | **Počet** | | **Jedn. cena** | | |  | **Celkem** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Hmotný |  | OE0163e | 01.01.1997 | | lavice koženková chirurgie | | |  | 1 | 800,00 | | | 800,00 | |
| Hmotný |  | OE0163f | 01.01.1997 | | lavice koženková chirurgie | | |  | 1 | 800,00 | | | 800,00 | |
| Hmotný |  | OE0163g | 01.01.1997 | | lavice koženková chirurgie | | |  | 1 | 800,00 | | | 800,00 | |
| Hmotný |  | OE0163k | 01.01.1997 | | lavice koženková u chirurgie | | |  | 1 | 800,00 | | | 800,00 | |
| Hmotný |  | OE0163l | 01.01.1997 | | lavice koženková u chirurgie | | |  | 1 | 800,00 | | | 800,00 | |
| Hmotný |  | OE0163m | 01.01.1997 | | lavice koženková u chirurgie | | |  | 1 | 800,00 | | | 800,00 | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  | Hmotný majetek: | | | | 6 |  |  | 4 800,00 | | |
|  |  |  |  |  | Nehmotný majetek: | | | | 0 |  |  | 0,00 | | |
|  |  |  | Aktuální hodnota drobného m0ajetku: | | | |  |  | **6** |  |  | **4 800,00** | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | Výpočet roční nájem 10% z celkové hodnoty majetku | | | | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | (4800/100)\*10=480 | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | Výpočet měsíčního nájmu majetku | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | 480/12=40 | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **Celková hodnota měsíčního nájmu za vybavení 40,- Kč** | | | | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |