

MĚSTO FRENŠTÁT POD RADHOŠTĚM		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
651	2012	015011
poř. číslo	rok	zkr. odb.

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Město Frenštát pod Radhoštěm

se sídlem: nám. Míru 1, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm
zastoupené: Mgr. Zdeňka Leščišínová, starostka města
IČ: 00297852
DIČ: CZ00297852 plátce DPH
bankovní spojení: KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm
číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“)

a

MUDr. NEUWIRTH s.r.o.

se sídlem: Dolní 497, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm
IČ: 29390028
DIČ: není plátce DPH
bankovní spojení: GE Money Bank, a.s.
číslo účtu: [REDAKCE]
zastoupený: MUDr. Jiří Neuwirth, jednatel

zapsán u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka C38299

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu.

I.

Předmět nájmu

1. Město Frenštát pod Radhoštěm je vlastníkem budovy č.p. 497, ul. Dolní ve Frenštátě pod Radhoštěm, zapsaným na LV č.10001 pro k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, na parc. st. 80/3, k.ú. Frenštát pod Radhoštěm.
2. Pronajímatel v souladu s ust. § 3 odst. 1 Zákona. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, přenechává za podmínek stanovených touto smlouvou nájemci do nájmu nebytové prostory o celkové výměře **88 m² v 1. patře budovy č.p. 497 na ul. Dolní** ve Frenštátě pod Radhoštěm (4 místnosti + sociální zařízení vpravo od přístupového schodiště).

II.

Účel nájmu

1. Sjednaným a výhradním účelem nájmu dle této smlouvy je užívání pronajatých nebytových prostor nájemcem **za účelem provozování lékařské ordinace.**
2. V případě zamýšlené změny účelu nájmu je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele s takovouto změnou.
3. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že pronajaté nebytové prostory jsou dle svého stavebně-technického určení způsobilé k plnění účelu nájmu.

III.

Doba nájmu

1. Nájem nebytových prostor je smluvními stranami sjednán **od 1. 6. 2012** na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou .

ky

2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoliv vypovědět, a to i bez udání důvodu. Tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Uplynutím výpovědní lhůty nájem končí a nájemci zaniká právní důvod k užívání nebytových prostor. Pronajímatel má právo počínaje prvním dnem následujícím po dni skončení nájmu do nebytových prostor vkročit a provést jejich vyklizení svépomocí na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje takové jednání pronajímatele strpět.
4. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nájemce závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:
 - přenechá-li nájemce nebytové prostory nebo jejich část k užívání do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, tedy v rozporu s ust. čl. VII., odst. 1 této smlouvy,
 - provede-li nájemce podstatný zásah do stavebně-technické konstrukce nebytových prostor nebo jiných částí domu v rozporu s touto smlouvou či jinými ujednáními,
 - užívá-li nájemce přes písemné upozornění pronajímatele nebytové prostory pro jiný účel, než je sjednán v ust. čl. II odst. 1 této smlouvy,
 - je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného po dobu více jak 30 dnů.

IV.

Cena nájmu

1. Výše nájmu činí **882,- Kč/m²/rok**. Cena je stanovena dohodou.
2. Celková cena nájemného za rok pronájmu činí **77.616,- Kč** a bude splácena nájemcem v **měsíčních** rovnoměrných splátkách na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy vždy do **5. dne příslušného kalendářního měsíce, variabilní symbol 9166065112**. Nájemné za měsíc **červen 2012** ve výši **6.468,- Kč** uhradí nájemce do 15 dnů od data podpisu smlouvy.
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. V případě, že se nájemce stane plátcem DPH, bude sjednaná výše nájemného zvýšena o sazbu DPH platnou k datu zdanitelného plnění.
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. IV, odst. 4 nájemce pronajímateli prokazatelně neoznámí a bude mu vystaven za pronájem daňový doklad, zavazuje s nájemné uhradit včetně DPH.
6. V úhradě za nájem není zahrnuta úhrada za dodávku el. energie společných prostor a vodné, stočné. Za spotřebu el. energie společných prostor a vodné, stočné bude pronajímatel účtovat nájemci poměrnou část nákladů připadající na užívané nebytové prostory.
Vyúčtování spotřeby el. energie společných prostor a vodné, stočné 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. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy činí 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

V.

Opravy a údržba nebytových prostor

1. Nájemce je oprávněn provádět v pronajatých nebytových prostorách stavební či jiné úpravy trvalého či nevratného charakteru pouze za splnění podmínek uvedených v čl. V. odst. 2 této smlouvy.

2. K provádění úprav v pronajatých nebytových prostorách je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před započítáním 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. V případě, že se tak nestane a pronajímatel se nezaváže k úhradě nákladů, zavazuje se nájemce po skončení nájmu bezúplatně převést případné zhodnocení předmětu nájmu na pronajímatele.
3. 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, plynových, vodovodních rozvodů či rozvodů ústředního vytápění.

VI.

Odovědnost za užívání nebytových prostor

1. Pronajímatel neodpovídá nájemci ani třetím osobám za jakékoliv škody či újmy způsobené na věcech a hodnotách v souvislosti s užíváním nebytových prostor nájemcem.
2. Nájemce odpovídá samostatně třetím osobám za škody a újmy na věcech či hodnotách, které vzniknou v souvislosti s provozem v nebytových prostorách.
3. V případě zjištění vzniku škody na majetku pronajímatele je nájemce povinen bez zbytečného odkladu uvědomit pronajímatele o takové události.
4. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na nutnost oprav, ke kterým je pronajímatel v předmětných nebytových prostorách povinen, a to ihned po zjištění této skutečnosti.

VII.

Ostatní ujednání

1. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, vydaným po rozhodnutí Rady města Frenštát pod Radhoštěm, to vše pod sankcí neplatnosti podnájmu. Při udělení souhlasu pronajímatele s podnájmem nebytových prostor je nájemce povinen stanovit podnájemné tak, aby jeho výše za 1 m² nepřesáhla nájemné sjednané dle této smlouvy.
2. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory vyklizené a ve stavu, v jakém mu byly při započítání nájmu předány, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a provedeným i rozpracovaným úpravám. Vyklizení se sjednává pod smluvní pokoutou 1 000,- Kč za každý den prodlení nájemce s vyklizením nebytových prostor.
3. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory s péčí řádného hospodáře a chránit je před poškozením. Nájemce se rovněž zavazuje k udržování nebytových prostor v řádném stavu.
4. Nájemce se zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady obvyklou údržbu nebytových prostor, malování všech pronajatých nebytových prostor a provádění běžných oprav v nebytových prostorách vyjma společných prostor domu. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady úklid v pronajatých nebytových prostorách. Provádění běžných oprav nájemcem nemá vliv na výši a splatnost nájemného, pokud pronajímatel nerozhodne jinak.
5. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
6. Periodické revize el. spotřebičů a nářadí, popř. jiných technických zařízení nainstalovaných a umístěných v pronajatých nebytových prostorech nájemcem zajišťuje na svůj náklad nájemce

- nebytového prostoru. Po provedené revizi předá nájemce nebytového prostoru kopii revizní zprávy pronajímateli k založení.
7. Nájemce je povinen písemně **ohlásit veškeré změny u své osoby 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. Pronajímatel má vůči nájemci právo na jednostranné započtení pohledávek. Proti pohledávce pronajímatele není možné jednostranné započtení pohledávky nájemce.
 8. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek k domu přilehlý a společné prostory znečišťovat a zaplňovat různými materiály a předměty. Pokud se tak stane, bude znečištění odstraněno na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatelem.
 9. Nájemce se zavazuje svým jménem a na své náklady pečovat o pořádek a čistotu na chodnicích přilehlých k nebytovému prostoru (odklizení sněhu apod.). Nájemce je povinen si zajistit řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých nebytových prostorách.
 10. 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. **Nájemce se zavazuje rozdíl v ceně nájemného doplatit spolu s následující platbou nájemného po obdržení předmětného oznámení.**
 11. Pronajímatel (nebo jím pověřená osoba) je oprávněn vstupovat do všech pronajatých nebytových prostor za přítomnosti nájemce za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy a kontroly stavu nebytových prostor.
 12. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s tím, že v případě vzniku dluhu na nájemném, zveřejní po předchozí marné písemné výzvě k úhradě pronajímatel jeho jméno, bydliště nebo sídlo a výši dluhu prostřednictvím tisku nebo jiných vhodných místních médií. Nájemce výslovně souhlasí s takovým zveřejněním za shora uvedených podmínek.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit pouze po oboustranné dohodě obou smluvních stran, a to pouze formou písemných očíslovaných dodatků nebo doplňků.
2. Práva nebo povinnosti z této smlouvy nemůže nájemce pod sankcí absolutní neplatnosti takového úkonu jednostranně a bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit (převést) na cizí osobu, a to ani částečně.
3. Práva a povinnosti z této nájemní smlouvy uplatňují účastníci vlastním jménem.
4. Právní vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména pak ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
5. Pronajímatel v souladu s ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů stvrzuje, že záměr pronajímatele pronajmout nebytové prostory dle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Frenštát pod Radhoštěm od 12. 4. 2012 do 26. 4. 2012 a nájem nebytových prostor dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Frenštát pod Radhoštěm č. **792/36 ze dne 17. 5. 2012.**
6. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

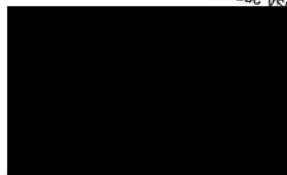
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném jednání, podle jejich vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
8. Platnost a účinnost této smlouvy nastává dnem podpisu obou smluvních stran. V případě, že smlouva bude podepsána po datu 1. 6. 2012, právní vztahy vzniklé mezi smluvními stranami v období před podpisem smlouvy, a to **od 1. 6. 2012** do data podpisu této smlouvy, se řídí touto smlouvou.

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 7.6.2012

.....


za pronajímatele

Mgr. Zdeňka Leščíštinová, starostka

.....


za nájemce

MUDr. Jiří Neuwirth, jednatel

MUDr. NEUWIRTH s.r.o.
Ordinace všeobecného praktického lékařství
Dolní 497
Frenštát pod Radhoštěm
IČO: 293 90 028