

NÁJEMNÍ SMLOUVA K PROSTORŮM URČENÝCH K PODNIKÁNÍ č. 3/21/Po

Účastníci:

Poliklinika Bučovice, příspěvková organizace, Sovětská 912, PSČ 685 01

zastoupení: Miroslav Pölzer, ředitel

IČO: 644 46 611

DIČ: CZ64446611

bankovní spojení: [REDAKCE]

dále jen „pronajímatel“

a

Ortopedie Vyškov s.r.o. Sedlákova 484/2, Stránice, PSČ 602 00Brno

zastoupení: MUDr. Jan Klein /popř. zmocněnec JUDr. Hana Michálková – viz Plná moc ze dne 3.2.2021

IČ: 09998802

bankovní spojení: [REDAKCE]

dále jen „nájemce“

uzavřeli dne 9.04.2021, na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (*dále NOZ*), tuto smlouvu o smlouvě budoucí /Navazující nájemní smlouva bude uzavřena nejpozději do 01.4.2021/:

Čl. 1

Prohlášení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny v aktuálním znění, vydané Městem Bučovice ve smyslu § 84 odst.2 zákona č. 128/2000 Sb. a § 27 zákona č.250/2000 Sb. z 15.5.2007, vlastníkem nemovitosti v Bučovicích, ulice Sovětská 912, PSČ 685 05, která se nachází na p.č. 724/7, zapsané v evidenčním listu vlastnictví č. 4692 Katastrálního úřadu ve Vyškově pro obec Bučovice, oprávněn výše uvedenou nemovitost se souhlasem zřizovatele pronajímat.

1.2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky.

1.3. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním jednáním práva a povinnosti.

Čl. 2

Předmět a účel nájmu

2.1. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci k užívání ve výše uvedeném objektu místnosti sloužící k podnikání (*dále též „nebytové prostory“*), jejichž soupis, rozloha a lokalizace jsou uvedeny v **příloze 1-Pasport nebytových prostor**, tvořící nedílnou součást této smlouvy.

2.2. Součástí předmětu smlouvy je i pronájem poměrné části společných prostor budovy (tj. chodeb, sociálního a technického zařízení), užívaných společně s dalšími nájemci nebytových prostor objektu, v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor a specifikovaném v **příloze 1**.

2.3. Účelem nájmu subjektu, uvedeného v záhlaví smlouvy, je poskytování služeb v rozsahu platného živnostenského oprávnění.

2.4. Nájemce se zavazuje, že pronajatých prostorů bude využívat ke sjednanému účelu v souladu s jejich stavebním určením a hygienickými předpisy.

2.5. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy

a shledal jej způsobilým pro účely jeho činnosti.

2.6. Nájemce může přenechat místnosti sloužící k podnikání, nebo jejich část, do podnájmu třetí osobě, na dobu určitou, jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

Čl. 3

Nájemné

3.1. Výše nájemného, která se stanovuje dohodou za celkovou plochu 18,93 m² je uvedena v **příloze 1 – Pasport nebytových prostor**. Výše nájemného včetně provozních nákladů je uvedena v **příloze 2 – Kalkulace provozních nákladů**. Obě přílohy tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

3.2. Pronajímatel je oprávněn každoročně k 1. dubnu valorizovat nájemné úměrně k míře inflace, vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku, proti průměru předposledního kalendářního roku, zveřejněné Českým statistickým úřadem s tím, že za základ bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy. Zvýšení nájemného bude nájemci sděleno písemně. Smluvní strany si sjednávají, že pro zvýšení není třeba dodatku k této smlouvě, postačí písemné sdělení pronajímatele nájemci.

3.3. Nájemce se zavazuje k úhradě za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem. Přesná specifikace a cena za poskytovaná plnění je uvedena v **příloze 2 – Kalkulace provozních nákladů**.

3.4. Nájemné a cena plnění, poskytovaných v souvislosti s nájmem, jsou splatné v měsíci realizace nájmu, přičemž nájemné a cena plnění, poskytovaných v souvislosti s nájmem budou fakturovány ve výši 1/12 předpokládaného ročního objemu a splatné do čtrnácti dnů od vystavení faktury bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.

3.5. Nájemce se zavazuje platit nájemné, úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem a úhradu nákladů na vytápění a dodávku TUV.

3.6. Poukončení sjednaného účetního období je pronajímatel povinen provést vyúčtování skutečné spotřeby služeb, dodávky tepelné energie dle náměrů indikátorů topných nákladů (*zákon č. 67/2013 Sb. a vyhl. č. 269/2015*) a spotřeby TUV (*vyhl. č. 405/2015 Sb.*) a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků, nejpozději do 4 měsíců od skončení sjednaného účetního období. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen nájemci doložit doklady ke způsobu rozúčtování ve smyslu § 8 zákona č. 67/2013 Sb.

3.7. Při změně okolností, rozhodných pro stanovení uvedených úhrad se přiměřeně změní i výše příslušných úhrad, počínaje měsícem, který následuje vzniku důvodů pro změnu. Pronajímatel se zavazuje, že změnu úhrad sdělí nájemci písemně.

3.8. Nezaplatí-li nájemce úhrady dle odst. 3.4 této smlouvy do pěti dnů po sjednané splatnosti, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle ust. § 1970 NOZ. Výše zákonných úroků se stanoví podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení podle NOZ.

Čl. 4

Doba nájmu

4.1. Nájem se sjednává od **1. 5. 2021** na dobu neurčitou.

Čl. 5

Všeobecná ustanovení

5.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.

5.2. Nájemce hradí náklady spojené s běžným užíváním a s opravami místností sloužících k podnikání, po vzájemné dohodě, v rozsahu stanoveném v **příloze 3**.

5.3. Nájemce je povinen provádět opravy místností sloužících k podnikání jejichž potřeba vznikne jeho zaviněním.

5.4. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatých místností za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k smluvenému obvyklému užívání. Termín prohlídky místností sloužících k podnikání oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.

5.5. Pokud opravy či úpravy v pronajatých místnostech, z důvodů vzniklých na straně pronajímatele,

prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto místnostech, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.

5.6. Nájemce bere na vědomí, že veškeré změny stavebně-dispozičního charakteru v pronajatých místnostech je oprávněn realizovat na vlastní náklady pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.

5.7. Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy pronajatých místností, a to ani po zániku nájemního vztahu.

5.8. Pronajímatel prohlašuje, že předmětné místnosti jsou pojištěny v rámci pojistky celé nemovitosti (tj. *živelní pojištění, pojištění odpovědnosti za škody*).

5.9. Nájemce je dále povinen :

- provádět kontrolu najatých místností sloužících k podnikání z hlediska protipožární prevence, **bezpečnosti a hygieny práce,**

- bez zbytečného odkladu oznámit správci potřebu oprav, které je povinen realizovat pronajímatel, v opačném případě uhradí vzniklou škodu na vlastní náklady,

- v případě pojistné události neprodleně informovat pronajímatele.

5.10. Nájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.

5.11. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.

5.12. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu.

5.13. Pronajímatel zajišťuje pravidelně revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na revize a kontroly elektrického zařízení, nářadí a spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce.

5.14. Pronajímatel je povinen plnit povinnosti související se správou předmětné nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny a bezpečnosti práce.

čl. 6

Zánik nájmu

6.1. Nájemní poměr zaniká písemnou výpovědí.

6.2. Výpovědní lhůta činí dle § 2312 NOZ 6 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

6.3. Po skončení nájmu je nájemce povinen místnosti sloužící k podnikání předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému upotřebení - včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele a to nejpozději do 5 dnů po skončení nájmu, přičemž o stavu a předmětu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

čl. 7

Závěrečná ustanovení

7.1. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

7.2. Tato smlouva je sepsána ve dvou výtiscích, z nichž každé má platnost originálu a jež každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

7.3. Tato smlouva a její přílohy ruší veškerá jiná předchozí písemná ujednání, vztahující se k předmětu této smlouvy.

7.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

7.5. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.

7.6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.

7.7. Nájemce souhlasí, že pronajímatel zveřejní údaje uvedené ve smlouvě v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a dle z.č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv.

V Bučovicích dne: 9.4.2021.

Pronajímatel :

Miroslav Pölzer

ředitel Polikliniky Bučovice, p.o.

Nájemce :

Ortopedie Vyškov s.r.o.

/popř, zmocněnec JUDr. Hana Michálková – viz Plná moc
ze dne 3.2.2021/

Přílohy: 1 *Pasport nebytových prostor*
2 *Kalkulace provozních nákladů*
3 *Drobné opravy pronajatých místností*