

Nájemní smlouva

uzavřená v souladu s § 2201 a násl zák č. 89/2012 Sb.
občanského zákoníku ve znění

Článek 1 Strany smlouvy

SJM MUDr. Ladislav Hodeček a MUDr. Zita Hodečková
Myslbekova 837, 473 01 Nový Bor
bankovní spojení: KB Liberec, č.ú. 115-3441020297/0100
tel. 602764396, e-mail
(dále jen pronajímatel)

a

Česká republika – Zdravotnické zařízení Ministerstva vnitra
sídlo: Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12 – Kamýk
zastoupená: Ing. Miroslavem Červenkou, ředitelem
IČ: 751 54 960
DIČ: CZ75115960
bank. spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 4800881/0710
adresa pro zasílání faktur: Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12 – Kamýk
kontaktní osoba:
(dále jen nájemce)

Článek 2

Strany této smlouvy v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných předpisů, a to zejména zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších změn a doplňků, uzavírají svobodně a vážně tuto **Nájemní smlouvu**

Článek 3

Předmět nájmu

- 1) Pronajímatelé prohlašují, že mají ve vlastnictví nemovitost: pozemek parc.č.st.342/2 – zastavěná plocha nádvoří o výměře 301 m², jehož součástí je budova s číslem popisným 987, stavba občanského vybavení Dvořákova, k.ú. Nový Bor; nemovitost je zapsána na LV č. 3660 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa.
- 2) Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, sestávající se z pěti místností, čekárny o výměře 4,2 m², sester o výměře 16,2 m², ordinace o výměře 20,3m², WC o výměře 4,3 m² a chodby s čekárnou o výměře 5,6 m².
Celkem pronajímaná plocha činí 50,6 m².

Článek 4

Účel nájmu

Účelem nájmu je užívání nebytových prostor uvedených v článku 4 této smlouvy a to k činnostem: **lékařská ordinace**

Článek 5

Doba nájmu

Nájem dle této smlouvy je sjednán na **dobu neurčitou**, počínaje dnem 1.2.2021.

Nájem může zaniknout:

1. dohodou smluvních stran, kdy dohoda musí mít písemnou formu a je třeba v ní uvést den, k němuž nájem končí
2. písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce, kdy výpovědní lhůta činí šest (6) měsíců a začne běžet prvým dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

Článek 6

Nájemné a cena za služby, smluvní pokuta

1. V souladu s touto smlouvou je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné a zálohy za služby.

2. Nájemné se vypočítává částkou nájemného za čtvereční metr pronajímané plochy násobený celkovou pronajímanou plochou. Nájemné za 1 m² činí Kč 168/m² měsíčně, tj. 102.009,60 ročně. Nájemné bude placeno ve čtvrtletních splátkách ve výši 25.504,2 Kč.
3. Nájemce je povinen hradit zálohy na služby související s nájemním vztahem, a to za dodávku elektrické energie ve výši Kč 1.100,- měsíčně a za vodné a stočné Kč 250,- měsíčně, tj. 16.200,- Kč ročně. Cena služeb bude placena zálohově čtvrtletně ve výši **4.050,- Kč**.
4. Dodávka služeb bude vyúčtována 1x ročně dle zúčtovacího období jednotlivých dodavatelů těchto služeb, nejpozději do jednoho měsíce od obdržení faktur od dodavatelů. Nájemce se zavazuje uhradit vzniklé nedoplatky na službách ve lhůtě třiceti dnů, která počíná běžet dnem doručení vyúčtování nájemci, a to na účet pronajímatele č.238 687 826/0300 u ČSOB, a.s. V případě přeplatku je pronajímatel povinen vzniklý přeplatek vrátit nájemci ve lhůtě třiceti dnů, která počíná běžet dnem vystavení faktury za vyúčtování.
5. **Roční nájemné se službami a paušálními platbami činí částku 118.209,60 (slovy:stoosmnácttisícdevětdevět korun šedesát haléřů).**
6. **Čtvrtletní nájemné se službami a paušálními platbami činí částku 29.552,-Kč (slovy:dvacetdevět tisíc pět set dvacet dva korun).**
7. **Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli uvedenou částku nájemného a služeb v pravidelných čtvrtletních splátkách, nejpozději do patnáctého dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí, za nějž nájemné hrazeno, počínaje únorem 2021, a to ve prospěch účtu, uvedeného v hlavičce této smlouvy.**
8. V případě prodlení nájemce se zaplacením čtvrtletního nájemného a služeb se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % za každý započatý den prodlení.

Článek 7

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájemního vztahu a to tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu smlouvy.
2. Obsahem povinnosti pronajímatele je především zajištění dodávek elektrické energie a vody.
3. Součástí tohoto závazku je zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo k omezení provozu.
4. Pronajímatel se zproští odpovědnosti, pokud prokáže, že nesplnění povinnosti nezpůsobil ani na ní neměl žádný vliv.
5. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu v doprovodu nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách, a to za účelem kontroly dodržování podmínek smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav, jestliže je toto zapotřebí. Mimo pracovní dny je oprávněn pronajímatel vstoupit jen při odstraňování havárií, popř. nutných oprav. O tomto je pronajímatel povinen nájemce uvědomit. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel má v držení náhradní klíče k pronajatým prostorám. V případě, že bude pronajímatel požádán o provedení oprav v předmětu smlouvy, mohou tyto provést pronajímatel i mimo úřední hodiny či o víkendy i bez přítomnosti nájemce.
6. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid společných prostor, jakož i přístup do domu, a to v rámci běžné údržby těchto prostor.

Článek 8

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory v rozsahu a účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a služby dle výše uvedených ustanovení této smlouvy.

3. Nájemce je povinen hradit na vlastní náklady běžné opravy předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak jeho zaviněním tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je nutno provést a umožnit pronajímateli jejich provedení, jinak odpovídá škodu, která tímto zaviněním a nesplněním povinnosti vznikla.
5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívání a nájmních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájmních, užívání a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.
6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru, které způsobil svou nedbalostí nebo svou vinou. Nájemce dále odpovídá za škody způsobené jednáním s zákazníky (klientů). Za škody způsobené jinou osobou nenese nájemce odpovědnost a má nárok na náhradu způsobené škody. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář.
8. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v případě podobného charakteru výhradně s písemným souhlasem pronajímatele.
9. Nájemce je povinen hradit nájem a služby, nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení této nájmní smlouvy. V případě neuhrazení dvou nájmu a služeb ze strany nájemce se smluvní strany dohodly, že toto porušení s důvodem okamžitého zrušení nájmního vztahu s čímž nájemce souhlasí a toto bere na vědomí.

Článek 9

Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy či úpravy trvalejšího rázu s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace a popis těchto oprav.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení.
3. Nájemce je oprávněn bezplatně umístit na objektu (u vstupních dveří popř. místě tomu určeném) informační tabuli o své firmě či provozu. Umístění jiných reklam je možné jen po předchozím souhlasu pronajímatele.
4. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení smluvního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, jak jemu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a je povinen odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl i byť se souhlasem pronajímatele.

Článek 10

Pojištění

Pronajímatel je povinen uzavřít pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (živly), za škody způsobené požárem, výbuchem, vodou z vodovodního zařízení, krádeží vloupáním, atd. Pronajímatel neodpovídá za jiné škody, zejména za škody na vnesených věcech a není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv jiné pojistky.

Článek 11

Cena nájmu pro další období – inflační doložka

1. Výši nájmného je pronajímatel oprávněn každoročně k 1. 1. příslušného roku zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok publikovaných Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájmného bude nájemci oznámeno písemně v době co nejkratší. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je vždy částka čtvrtletního nájmného naposledy stanovená.
2. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení záloh na el. energii, plyn a vodné a stočné, se přiměřeně změní i výše příslušné zálohy na služby počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodu pro změnu. O změně výše záloh za služby bude pronajímatel nájemce informován písemně.

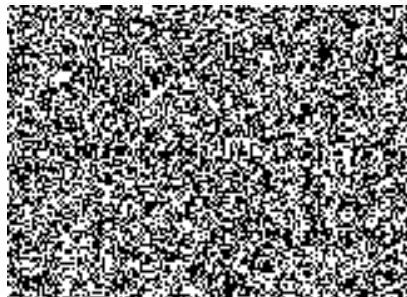
Článek 12

Ustanovení závěrečná a přechodná

- 1) Ostatní práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 2) Veškeré změny této smlouvy lze provádět výhradně písemně, na základě číslovaných dodatků.
- 3) V případě, že se stane některé ustanovení této smlouvy neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení v platnosti. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, které svým obsahem a smyslem odpovídají nejlépe obsahu původního neúčinného ustanovení.
- 4) Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž jeden stejnopis obdrží pronajímatel a jeden stejnopis obdrží nájemce.

V Novém Boru dne 1.2.2021

Pronajímatel



MUDr. Zita Hodečková

V Praze dne 1.2.2021

Nájemce



Ing. Miroslav Cervenka, ředitel