# Smlouva o nájmu prostorů sloužících k podnikání

**I.**

## Účastníci smlouvy

**Laušman a Malý s.r.o.**

Zastoupená Mgr. Vítězslavem Malým, jednatelem

Adresa: Metyšova 150, 514 01 Jilemnice

IČ: 287 92 556

Bankovní spojení: Moneta Money Bank, a.s.

Číslo účtu: 197860839/0600

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**MMN, a.s.**

zastoupená: MUDr. Jiřím Kalenským, předsedou představenstva

Ing. Otou Krejčím, členem představenstva

adresa: Metyšova 465, 514 15 Jilemnice

IČO: 054 21 888

Bankovní spojení: Komerční banka a.s.

Číslo účtu: 115-3453310267/0100

(dále jen „**nájemce**“)

uzavřeli v souladu se zákonem 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, níže uvedeného dne a za dále stanovených podmínek v platném znění tuto smlouvu:

**II.**

**Předmět smlouvy**

Pronajímatel má ve vlastnictví pozemek p. č. 131/6 v k. ú. Jilemnice, jehož součástí je víceúčelová stavba nemovitost č. p. 1161 v ul. Metyšova, 514 01 Jilemnice, tj. stavbu vč. pozemků, zapsaných v katastru nemovitostí pro k. ú. Jilemnice v nichž se nacházejí prostory k podnikání, které pronajímatel přenechává do užívání nájemci:

1. za účelem provozování **ordinace Dětské alergologie a klinické imunologie** v tomto rozsahu:

a/ prostory k podnikání ve výlučném užívání nájemce v 1. NP:

102 chodba 4,40 m2

103 WC pacienti 2,40 m2

104 WC personál 2,30 m2

105 Úklid, sklad 1,60 m2

106 Čekárna – infekční 12,00 m2

107 Čekárna – neinfekční 10,30 m2

108 Sesterna 12,60 m2

109 Ordinace 20,50 m2

b/ společné prostory k podnikání ve společném užívání:

101 Vstup, schodiště 13,10 m2

110 Výtah 2,40 m2

# Celková výměra prostorů ad a/ 66,10 m2

Výměra prostorů ad b/ 15,50 m2

**Celková výměra pronajatých prostorů 81,60 m2**

1. za účelem provozování **zubní ordinace** v tomto rozsahu:

a/ prostory k podnikání ve výlučném užívání nájemce ve 2. NP:

202 chodba 8,70 m2

203 WC pacienti 2,30 m2

204 WC personál 2,30 m2

205 Úklid, sklad 2,70 m2

206 RTG 3,70 m2

207 Denní místnost 10,00 m2

208 Ordinace 01 14,50 m2

209 Čekárna 13,80 m2

210 Ordinace 14,50 m2

b/ společné prostory k podnikání ve společném užívání:

211 Výtah 2,40 m2

201 Schodiště 10,70 m2

# Celková výměra prostorů ad a/ 72,20 m2

Výměra prostorů ad b/ 13,10 m2

**Celková výměra pronajatých prostorů 85,30 m2**

Pronajaté prostory jsou vyznačeny na půdorysných schématech podlaží, které jsou přílohou této smlouvy.

* 1. V ceně nájmu prostor k podnikání je technická příprava pro zařizovací předměty i jednotlivé přístroje potřebné pro provozování výše uvedených ordinací (v souladu s Vyhláškou č. 92/2012 Sb. o požadavcích na minimální technické a věcné vybavení zdravotnických zařízení a kontaktních pracovišť domácí péče v platném znění).
  2. Prostory ve výlučném užívání nájemcem jsou ohraničeny vstupními dveřmi uzamykatelnými nájemcem ; prostory ve spoluužívání jsou volně přístupné ve všední dny

v době od 07:00 hod do 17:00 hod. V případě používání prostor mimo tuto dobu je nájemce povinen objekt uzamykat.

V případě, že nájemce bude užívat předmět smlouvy v rozporu s účelem této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli, bez ohledu na své zavinění ve smyslu dohody smluvních stran, smluvní pokutu ve výši měsíčního nájemného za každý započatý měsíc, ve kterém došlo k porušení smlouvy, a tu zaplatit do 1 týdne od doručení písemného vyrozumění pronajímatele nájemci o porušení této povinnosti na účet pronajímatele uvedený níže. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

**III.**

**Doba trvání nájemního vztahu**

1. Tato smlouva podléhá zveřejnění v Registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb., v platném znění. Smlouvu do 30 dnů od jejího uzavření zveřejní Nájemce.
2. Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou od 1. 9. 2021.

**IV.**

**Nájemné a jeho splatnost**

Nájemce se zavazuje za prostory k podnikání přenechané do užívání platit nájemné za 1. a 2. NP v ceně: 38.000,- Kč/měsíc.

**Celkové nájemné činí 456.000,- Kč/rok**.

**V.**

### **Služby spojené s užíváním**

S užíváním předmětu smlouvy uvedeného v čl. II této smlouvy bude nájemce hradit nájemné a zálohy na služby v tomto rozsahu:

1. za činnosti spojené s provozem objektu (revize, provoz a servis výtahu, úklid a údržba společných prostor, vytápění společných prostor, úklid a osvětlení společných prostor + garáží, internetové připojení, STA), zajišťované pronajímatelem zálohu ve výši 6.700,- Kč/měsíc.

1. Nájemné garážového stání 2 x 1.500,- Kč/měsíc celkem 3.000,- Kč/měsíc.
2. **Celková výše nájemného a záloh na služby spojené s užíváním činí 9.700,- Kč/měsíc.**
3. Roční vyúčtování nákladů na služby bude provedeno jednou za kalendářní rok, nejpozději do 31. 3. následujícího kalendářní roku.

Nevyjmenované služby nejsou součástí této smlouvy a nájemce si je zajistí sám na své náklady. Budou-li služby pro nájemce zajišťovány na smluvním základě, dává pronajímatel předem souhlas nájemci k uzavření takové smlouvy a současně se zavazuje, že pronajímateli umožní provádění služeb poskytovatelem.

**VI.**

## Cenové ujednání

1. Měsíční úhrada za nájemné dle bodu IV a nájemné a zálohy na služby dle bodu V ve výši **47.700,- Kč** bude placena do 15. dne stávajícího měsíce.
2. Nájemce je povinen uhradit nájemné i v tom případě, že pronajatý prostor nebude ve stanoveném rozsahu využívat z příčin, za něž pronajímatel neodpovídá. Výše celkové úhrady bude nově stanovena při změně dodavatele nebo změně způsobu či rozsahu zajišťování služeb a v souladu s růstem míry inflace.
3. V případě prodlení nájemce s plněním sjednaných úhrad má pronajímatel právo požadovat úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, které se stanou přednostní součástí pohledávky.
4. V případě, že index růstu spotřebitelských cen vyhlašovaný Českým statistickým úřadem přesáhne od podpisu smlouvy či od poslední úpravy nájemného 1 %, je pronajímatel oprávněn jednostranným písemným úkonem doručeným podnájemci zvýšit o tento růst nájemné a služby dle bodu IV a V. Nová výše nájemného je pak platná vždy od následujícího platebního termínu od doručení tohoto oznámení.

**VII.**

**Ostatní ujednání**

Nájemce je povinen využívat pro provoz ordinací pouze hlavní vstup v 1. PP.

**VIII.**

**Práva a povinnosti účastníků**

1. Nájemce prohlašuje, že prostory k podnikání a jejich vybavení si předem řádně prohlédl a že jsou způsobilé k užívání za účelem uvedeným v čl. II. Nájemce při převzetí nezjistil žádné vady, které by mohly mít vliv na užívání nájemcem.
2. Nájemce je povinen ze svých výdajů hradit běžnou údržbu a opravy předmětu smlouvy a jeho vybavení. Vznikne-li potřeba hradit rozsáhlejší opravy nebo nákladnější úpravy bude dohodnut podíl úhrady po odborném posouzení. Jakékoliv úpravy vnitřního prostoru nebo dovybavení zařizovacími předměty a elektrospotřebiči nad 1000 W lze provádět jen se souhlasem pronajímatele. Totéž se týká i úprav nebo umístění věcí ve společných prostorách nebo na vnějším plášti budovy.
3. Nájemce bere na vědomí, že je povinen si své věci pojistit pro případ, že v důsledku jejich umístění nebo použití by mohla vzniknout škoda.
4. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, změny či opravy předmětu smlouvy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Reklamy a poutače na zevní stěně předmětu smlouvy mohou být osazeny jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce je oprávněn užívat předmět smlouvy řádně a v souladu s účelem této smlouvy a dbát o jeho dobrý stav, provádět jeho běžnou údržbu. Za obvyklou údržbu se považuje udržování, které je spojeno s každodenním užíváním předmětu smlouvy, bez něhož nelze předmět smlouvy užívat pro účely uvedené v této smlouvě.
6. Nájemce není oprávněn přenechat předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce se seznámil se stavem předmětu smlouvy a prohlašuje, že je způsobilý ke smluvenému způsobu užívání dle č. II. této smlouvy, což potvrzuje podpisem této smlouvy.
8. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu smlouvy a povinen předat předmět smlouvy ve stavu způsobilém účelu nájmu, o čemž bude sepsán předávací protokol, jehož součástí bude i soupis pronajímaných movitých věcí.
9. Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen pronajímateli předat předmět smlouvy ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě prodlení nájemce s předáním předmětu smlouvy ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen platit pronajímateli smluvní pokutu odpovídající dvojnásobku výše měsíčního nájemného za užívání předmětu nájmu dle čl. IV. této smlouvy, a to za každý, byť i započatý, měsíc prodlení. Smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli bez ohledu na své případné zavinění.
10. Nájemce zajistí na vlastní náklady úklid předmětu smlouvy a odvoz a zneškodnění odpadu, který vznikne při užívání předmětu nájmu.
11. Drobné opravy předmětu nájmu je povinen zajistit na vlastní náklady nájemce. Ostatní opravy zajistí pronajímatel na vlastní náklady. Pro účely této smlouvy se drobnou opravou rozumí oprava předmětu nájmu, jejíž hodnota nepřevýší částku 300 000,- Kč v jednotlivém případě. V případě, že nájemce nezajistí drobnou opravu, a to ani po upozornění pronajímatele a po uplynutí dodatečné přiměřené lhůty stanovené pronajímatelem, je pronajímatel oprávněn provést drobnou opravu sám na vlastní náklady a jejich náhradu posléze požadovat po nájemci.
12. Nájemce je povinen potřebu oprav, jejichž provedení je povinen zajistit pronajímatel, písemně oznámit pronajímateli, a to bez zbytečného odkladu po jejich zjištění.
13. V případě, že nájemce poruší smluvní povinnosti dle tohoto článku smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli, vyjma případu dle odst. 6. tohoto článku smlouvy, bez ohledu na své zavinění, smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč do 1 týdne od doručení písemného vyrozumění pronajímatelem podnájemci o porušení této povinnosti na účet pronajímatele. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

**IX.**

## Odpovědnost

1. Nájemce odpovídá pronajímateli za dokonalou ochranu pronajatého prostoru, příslušenství a součástí proti zničení, poškození, zneužití nebo zcizení.
2. Nájemce nese odpovědnost za případné škody vzniklé v příčinné souvislosti s činností nájemce. Nájemce ve vztazích souvisejících s obsahem této smlouvy jedná vůči třetím osobám vlastním jménem a nese veškerou odpovědnost za svoji i související činnost prováděnou v pronajatých prostorách. Vznikne-li pronajímateli v důsledku činnosti nájemce újma, má vůči podnájemci právo na náhradu škody.
3. Nájemce odpovídá za včasnou úhradu nájmu a služeb a bere na vědomí, že pronajímatel nemůže mít zájem na trvání smlouvy, dojde-li k prodlení. Případné porušení smlouvy nájemcem je důvodem pro ukončení smlouvy odstoupením pronajímatele se všemi právními důsledky pro nájemce.

**X.**

## Kontrola

Pronajímatel má právo kontrolovat stav pronajatého předmětu prostřednictvím pověřeného zástupce či jeho doprovodu. Za tím účelem je nájemce povinen mu umožnit přístup do kontrolované části na základě předchozí žádosti pronajímatele podané nejméně 1 den předem. To však neplatí v případě hrozby havárie nebo poruchy takového druhu, která by mohla mít za následek jiné škody či závažné důsledky.

**XI.**

**Platnost smlouvy**

1. Smlouvu je možno vypovědět s výpovědní lhůtou 6 měsíců v souladu s § 2312 NOZ. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení druhé straně.
2. Mimo to smlouva zanikne odstoupením pronajímatele pro porušení smlouvy nájemcem (čl. VIII.)
3. Smlouva může být ukončena v souladu s výpovědními důvody uvedenými v § 2308 a § 2309 NOZ.

**XII.**

**Důsledky zániku smlouvy**

1. Nájemní vztah je možné skončit písemnou dohodou obou smluvních stran.
2. Pronajímatel je navíc oprávněn odstoupit od smlouvy s účinností k datu doručení písemného odstoupení nájemci v případě, že na majetek nájemce bude vyhlášen konkurs nebo v případě, že ohledně jeho majetku bude zahájeno řízení o vyrovnání.
3. Skončení platnosti smlouvy má za následek vznik povinnosti nájemce předmět smlouvy vrátit pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a prostory vyklidit ke dni zániku smlouvy. Chybějící nebo poškozený inventář bude nájemce povinen uhradit v hodnotě odpovídající době převzetí snížené o opotřebení.

**XIII.**

**Doručování a adresy pro doručování**

Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit prokazatelně buď osobně, nebo doporučenou listovní zásilkou.

**XIV.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami smlouvy.
2. Tuto smlouvu lze měnit jen písemnou dohodou obou smluvních stran, z nichž každá obdrží po jednom vyhotovení.
3. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, nemá to vliv na platnost, účinnost a vykonatelnost ustanovení ostatních. Pro takový případ se smluvní strany zavazují, že bez zbytečného odkladu po dni, kdy taková okolnost vyjde najevo, stávající ustanovení nahradí ustanovením novým, platným, účinným a vykonatelným, které bude nejlépe odpovídat smyslu původního ustanovení smlouvy.
4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: půdorysná schémata podlaží s vyznačením předmětu nájmu

1. Změna podmínek smlouvy může být provedena pouze písemnou dohodou s výjimkou zvýšení úhrady za užívání a služby, které může pronajímatel upravit na základě vyhlášené míry inflace 1x ročně.
2. Účastníci potvrzují, že tato nájemní smlouva zcela odpovídá jejich pravé vůli, že byla uzavřena dobrovolně a bez jakékoliv tísně a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Jilemnici dne

Nájemce Pronajímatel

MUDr. Jiří Kalenský, Mgr. Vítězslav Malý

předseda představenstva jednatel

Ing. Ota Krejčí,

člen představenstva