SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2302 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), takto:

# Účastníci

* 1. Pronajímatel: Základní škola a Mateřská škola, Česká Lípa, Jižní 1903, příspěvková organizace  
     se sídlem: Jižní 1903, Česká Lípa 470 01  
      zastoupené: Mgr. Janem Policerem, ředitelem školy

IČ: 48283088  
bankovní spojení: Moneta Money Bank, pobočka nám. T. G. Masaryka 127, 470 01 Česká Lípa

č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxx  
(dále jen „pronajímatel“)

* 1. Nájemce: **EstetikaDent s.r.o**

se sídlem: Jiřího z Poděbrad 1327, Česká Lípa, 47001  
IČ: 09969268

zastoupené: jednatelem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „účastníci smlouvy“).

# Preambule

* 1. Pronajímatel je správcem Základní školy a Mateřské školy, Česká Lípa, Jižní 1903, příspěvková organizace, všech prostor zde se nacházejících – tj. budovy včetně pozemku, na němž je budova školy umístěna. (dále jen „objekt“)

# Předmět nájmu

* 1. Pronajímatel přenechává nájemci prostory sloužící podnikání, nacházející se v objektu. Jedná se o prostory: ordinace o celkové výměře 30 m2, čekárny, chodby a WC o celkové výměře 30 m2. .
  2. Předmět pronájmu je nájemci poskytován za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti uvedené v živnostenském, či jiném obdobném oprávnění v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně podnikání nájemce a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
  3. Účelem nájmu je provozování stomatologické ordinace.
  4. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

# Doba trvání nájmu

* 1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu neurčitou od 1. 7. 2021.

# Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

* 1. Nájemné je stanoveno v souladu s usnesením Rady města Česká Lípa ve výši: ordinace…1 276,- Kč/m2/rok 30 m2, tj. Kč 38 280,-Kč ročně s DPH, čekárna, chodba a WC ve výši: 319,- Kč/m2/rok 30 m2, tj. 9 570,-Kč ročně s DPH. Celkové nájemné tak činí: 47 850,- Kč Nájemce bude hradit nájemné v čtvrtletních splátkách ve výši Kč 11962,50Kč převodem na účet pronajímatele, vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce.
  2. V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s nájmem.

Nájemce dnem účinnosti této smlouvy se zavazuje hradit provozní náklady spojené s předmětem nájmu (el. energii, teplo, vodné a stočné, odvoz odpadků apod.)

Otop 19 068,- Kč/ročně

El. energie 19 944,- Kč/ročně

Vodné, stočné 3 996,- Kč/ročně

Svoz odpadu 600,- Kč/ ročně

Nájemce bude hradit tyto provozní náklady ve čtvrtletních splátkách ve výši 10 902,-Kč převodem na účet pronajímatele, vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce.

* 1. Sjednaná výše nájemného se počínaje rokem 2022 každoročně k 1. březnu upraví podle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Jde o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebních cen. Takto vypočtená nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé koruny, bude platit od 1. března daného roku do posledního dne měsíce února následujícího roku a současně se stane základem pro úpravu nájemného v následujícím roce.
  2. Sjednaná výše provozních nákladů se každoročně upravuje podle změny ceny energií.
  3. Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení.

# Práva a povinnosti účastníků

* 1. Pronajímatel je povinen:
     1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
     2. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat, a bez zbytečného odkladu, nejpozději do 14 dnů od nahlášení závady, zajistit odstranění závad bránících řádnému užívání předmětu nájmu,
     3. zajistit nájemci, jeho zaměstnancům, obchodním partnerům, klientům, pacientům a návštěvníkům nerušený přístup do předmětu nájmu a nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
     4. provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a nezbytné opravy,
     5. sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění,
     6. provádět revize vyhrazených technických zařízení, nainstalovaných pronajímatelem.
     7. Pronajímatel souhlasí s případným umístěním informační tabule, nájemci musí pronajímatel vyjádřit souhlas, zejména s jejími rozměry, grafickým ztvárněním, obsahem a umístěním, přičemž osazení informační tabule a loga si zabezpečí nájemce vlastním nákladem.
  2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy účastníci věděli a které nebrání užívání prostor. Pronajímatel dále neodpovídá nájemci za případnou škodu způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.
  3. Nájemce je povinen:
     1. užívat prostor jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné a provozní náklady dle této smlouvy,
     2. provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, zajistit zachování pořádku a úklid předmětu nájmu,
     3. seznámit se s provozním řádem objektu (případně dopsat další směrnice)
     4. užívat pouze pronajaté prostory s výjimkou běžného užívání společných prostor pro přístup a zásobování,
     5. provádět drobné opravy předmětu nájmu do výše 10.000,-Kč za jednu opravu; za drobné opravy se považují zejména:
        1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, malování ordinace, opravy podlahových krytin do 2 m2 a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
        2. výměny vypínačů, zásuvek, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, mísících baterií, sprch, umyvadel,
        3. výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích bodech,
     6. oznámit pronajímateli, že prostor má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí,
     7. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání prostor, přičemž pronajímatel poskytne maximální součinnost, aby k omezení užívání nedošlo, resp. došlo v co nejmenším rozsahu,
     8. oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku prostor, jakož i přístup k němu nebo do něj, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby prostor. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného,
     9. předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s připojištěním věcí užívaných,
     10. dodržovat veškeré požární, bezpečností, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány v případě porušení těchto předpisů nájemcem, nebo jím pověřenými osobami,
     11. hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu,
     12. umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu,
  4. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jeho zaměstnanci a jím pověřené osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
  5. Nájemce je oprávněn:
     1. Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu **jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou prostor k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých prostorách jakékoliv stavební úpravy. Provede-li však nájemce změnu prostor bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, a požadovat veškeré náklady na uvedení prostor do původního stavu.
     2. Nájemce je oprávněn zřídit v předmětu pronájmu sídlo společnosti.

# Podnájem

* 1. Nájemce může zřídit třetí osobě k prostorám užívací právo **jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu prostor.
  2. Umožní-li nájemce užívat prostor třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby prostor užíval sám.

# Skončení nájmu

* 1. Při odevzdání prostoru je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do prostoru sloužícího podnikání vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata prostoru sloužícího podnikání nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.
  2. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku 4 této smlouvy.
  3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
  4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
  5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhému účastníkovi. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhému účastníkovi.
  6. Nájemce i pronajímatel mohou vypovědět nájem bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době.
  7. Použití ustanovení § 2291 odst. 3 občanského zákoníku se vylučuje.
  8. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
  9. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání a k vadám, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
  10. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se účastníci jinak.
  11. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
  12. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
  13. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a odpovídajících nákladů na služby, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% z posledně stanovené měsíční platby za nájem a služby za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
  14. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
  15. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

# Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby

* 1. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostory odevzdal, nejpozději však do 14 dní od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, tedy zejména pokud
     1. je nájemce v prodlení s úhradou nájemného či jiné platby dle této smlouvy delším než 15 dní
     2. poškozuje-li prostory nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
     3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo v něm užívají nebytové prostory,
     4. je tak ujednáno v této smlouvě.
  2. Použití ustanovení § 2291 odst. 3 občanského zákoníku se vylučuje.

# Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

* 1. Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

# Závěrečná ustanovení

* 1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísni ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
  2. Záměr k pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, od 19. 4.2021 do 5. 5.2021 a od 19. 4.2021 do 5. 5.2021 na elektronické úřední desce.
  3. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.
  4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
  5. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
  6. Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Česká Lípa dne 31. 5. 2021, č. u: 1089/2021
  7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

V České Lípě dne ………….…………… V České Lípě dne ………………………

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ZŠ a MŠ, Česká Lípa, Jižní 1903, přísp. org. **EstetikaDent s.r.o**,

Mgr. Bc. Jan Policer, pronajímatel jednatel xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx