

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

1. **Město Stod**, IČ: 257265, se sídlem nám. ČSA 294, 333 01 Stod, zastoupené Bc. Jiřím Vlkem, starostou

na straně jedné jako pronajímatel

a

2. **Stodská nemocnice, a.s.**, IČ: 26361086 se sídlem Hradecká 600, 333 01 Stod, zastoupená Ing. Miroslavem Zábranským - předsedou představenstva a Mgr. Jaroslavem Šimou, MBA - členem představenstva,

na straně druhé jako nájemce

tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. st. 478/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 923 m², jehož součástí je budova s číslem popisným 377, stavba občanského vybavení, zapsaného na LV č. 10001 pro k.ú. a obec Stod, část obce Stod u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Plzeň-jih..
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží výše uvedené budovy č. p. 377, stojící na pozemku parc. č. st. 478/3, v k. ú. a obci Stod, a to v následujícím rozsahu, vymezeným pronajímatelem:
 - jídelna – 140 m²
 - kuchyňka – 5,71 m²
 - kancelář – 20,52 m²
 - kancelář – 9,86 m²
 - kancelář – 9,86 m²
 - kancelář – 16,38 m²
 - sociální zařízení – 9,77 m²
 - sociální zařízení – 5,1 m²

- úklidová komora – 6,92 m²

Uvedená označení jednotlivých místností odrážejí způsob užívání předchozího vlastníka Centra sociálních služeb a nemusí vždy odpovídat skutečnému způsobu využití toho kterého prostoru. Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 224,1 m². Umístění pronajatých nebytových prostor v budově č. p. 377 je zakresleno v plánu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 1.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu specifikovaný v článku I. pouze k účelu stanovenému touto smlouvou, jímž se rozumí výkon předmětu činnosti nájemce, a to činnosti ambulance hygienicko-epidemiologické, jako očkovací centrum.

III.

Výše nájemného, úhrada za služby a splatnost

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání pronajatých nebytových prostor dle této smlouvy platit pronajímateli nájemné, jehož výši si smluvní strany sjednaly na 500,- Kč (slovy pět set korun českých) ročně za jeden metr čtvereční podlahové plochy, celkem tedy ve výši **112 050,- Kč** (slovy jedno sto dvanáct tisíc padesát korun českých) **ročně**.
2. Nájemce se zavazuje k úhradě za služby spojené s užíváním pronajatého nebytového prostoru, a to úhradu za dodávku studené a teplé vody, elektrické energie a tepla, úklid a odvoz komunálního odpadu v paušální výši 66,- Kč (slovy šedesát šest korun českých) měsíčně za 1 metr čtvereční podlahové plochy, která je s ohledem na výšku stropů snížena o 2/3, tedy na částku ve výši 22,- Kč/m²/měsíčně. Celková výše paušální platby za služby spojené s užíváním pronajatého nebytového prostoru tak činí **4 930,- Kč** (slovy čtyři tisíce devět set třicet korun českých) měsíčně.
3. Nájemné za nebytové prostory bude nájemce hradit vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí. Měsíční nájemné ve výši 9 337,50 Kč se hradí bezhotovostním příkazem na účet pronajímatele, č. ú.: 19-2429361/0100, variabilní symbol 36392132, specifický symbol 22897461.
4. Pro případ prodloužení nájmu s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení úroku z prodloužení v zákonné výši z dlužné částky za každý den prodloužení.

5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení jednostranně změnit výši nájmu v případě změn daní, daňových sazeb a cenových předpisů provedených v průběhu trvání nájemní smlouvy.
6. Dojde-li dle oznámení Českého statistického úřadu o indexu inflace za uplynulý kalendářní rok ke zvýšení míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, je pronajímatel oprávněn jednostranným prohlášením zvýšit nájemné v poměru odpovídajícímu takovému zvýšení inflace. K dalším zvýšením nájemného dojde obdobně vždy, když se zvýší index inflace za předemtný uplynulý rok. Zvýšení nájemného je účinné vždy od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno prohlášení o zvýšení nájemného.
7. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn po příslušném ročním kalendářním vyúčtování služeb na základě písemného oznámení doručeného nájemci jednostranně změnit výši paušální platby za služby spojené s užíváním pronajatého nebytového prostoru.

IV.

Doba nájmu a ukončení smlouvy

1. Nájemní vztah dle této smlouvy vzniká dnem 1.11.2021 a je sjednán na dobu neurčitou.
2. Nájemní vztah dle této smlouvy lze ukončit jednak písemnou dohodou účastníků a jednak písemnou výpovědí jednoho z účastníků, a to i bez uvedení důvodu, když výpovědní doba se sjednává v délce tří měsíců a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhému účastníkovi. Při skončení nájmu dohodou nebo výpovědí jednoho z účastníků je nájemce povinen vyklidit nebytový prostor a předat nebytový prostor pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce bude užívat předmět nájmu k jinému účelu než účelu stanovenému touto smlouvou nebo jej bude užívat v rozporu s touto smlouvou, nebo bude v prodlení s úhradou nájemného o více než 30 dní. V případě vypovězení nájmu bez výpovědní doby je nájemce povinen vyklidit nebytový prostor a předat nebytový prostor pronajímateli do 5 dnů od doručení písemného vypovězení smlouvy.
4. Pro případ nesplnění povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu dle tohoto článku si účastníci sjednávají smluvní pokutu v neprospěch nájemce ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

V případě, že po skončení nájmu pronajímatel bezdůvodně odmítne převzít nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, nedostává se nájemce do prodlení s předáním nebytového prostoru po skončení nájmu.

V.

Předání

K faktickému předání předmětu nájmu došlo před podpisem této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že byl řádně seznámen se stavem předávaného předmětu nájmu, že tento je zcela způsobilý k užívání ke sjednanému účelu, a že předmět nájmu v tomto stavu přebírá.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje:
 - a) užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním.
 - b) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele a jeho odborných zaměstnanců, jakož i dodržovat všechna opatření učiněná pronajímatelem k zabezpečení ostrahy budovy.
 - c) neprodleně hlásit pronajímateli všechny závady, poruchy a poškození vzniklé v předmětu nájmu. V případě havarijních a obdobných situací je nájemce povinen bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 3 pracovních dnů o takovýchto skutečnostech informovat pronajímatele a přijmout bezodkladně vhodná opatření, která by zabránila dalšímu znehodnocování předmětu nájmu. V případě nesplnění povinností dle tohoto odstavce nájemce odpovídá za škodu, která tím pronajímateli vznikla.
 - d) provádět či zabezpečit na své náklady běžnou údržbu předmětu nájmu, zejména úklid pronajatých prostor, včetně drobných oprav.
 - e) zajistit neprodlenou nápravu závadného stavu, zjištěného kontrolou dle ust. VII. odst. 2 písm. a) této smlouvy.
 - f) neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 - g) při skončení nájmu odevzdat pronajímateli vyklizený nebytový prostor ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, o odevzdání předmětu nájmu bude pořízen zápis (tj. předávací protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran). V případě zjištěných závad nad rámec obvyklého opotřebení je nájemce tyto

závady odstranit nejpozději do 3 pracovních dnů od skončení nájmu, jinak je pronajímatel oprávněn jejich odstranění provést sám a náklady vyúčtovat nájemci.

h) nepřenechat předmět nájmu do podnájmu.

2. Nájemce má právo:

a) účastnit se kontroly dle ust. VII. odst. 2 písm. a) této smlouvy a vyjádřit se ke zjištěným závadám.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:

a) zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po dobu trvání nájemního vztahu a umožnit nájemci užívání předmětu nájmu k účelu v této smlouvě uvedenému,

b) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání.

2. Pronajímatel je oprávněn:

a) provádět kontrolu předmětu nájmu, a to na základě předchozího písemného upozornění. Termín kontroly bude stanoven tak, aby nadměrně nenarušoval provoz nájemce v pronajatém nebytovém prostoru, a bude nájemci pronajímatelem oznámen nejméně 5 pracovních dní předem. Nájemce je povinen kontroly dle tohoto odstavce strpět. O provedené kontrole bude proveden zápis, jehož kopii obdrží nájemce.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání se pro účely této smlouvy neuzijí.

2. Pronajímatel prohlašuje, že splnil povinnost, kterou mu ukládá § 39 a § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Záměr obce pronajmout předmětný nebytový prostor byl zveřejněn na úřední desce od 15.10.2021 do 1.11.2021. Rada města Stod schválila pronájem předmětného nebytového prostoru a uzavření nájemní smlouvy svým usnesením č. 865/2021 ze dne 2.11.2021.

3. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o

registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění v registru smluv zašle správci registru smluv pronajímatel, a to nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření.

4. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplnit na základě dohody smluvních stran pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, jakákoliv jiná forma je vyloučena.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 – situační pláněk předmětu pronájmu.
7. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu si před jejím podpisem přečetly a že ji uzavřely po vzájemném projednání na základě své pravé a svobodné vůle, prosté omylu, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Stodě dne...*18. 11. 2021*.....

Ve Stodě dne ...**11. 11. 2021**.....

.....
Bc

.....
Stodská nemocnice, a.s.
Ing. Miroslav Zábranský
předseda představenstva

.....
Stodská nemocnice, a.s.
Mgr. Jaroslav Šíma, MBA
člen představenstva