

Smlouva o nájmu nebytových prostor

SMLUVNÍ STRANY:

Pronajímatel: **Město Turnov**, ul. Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov
zastoupené: [REDACTED]
IČ: 00276227, DIČ: CZ 00276227
bankovní spojení: [REDACTED]
č.ú.: [REDACTED]
ID datové schránky: vehbx9

dále jen pronajímatel
a

Nájemce: **MUDr. Tomáš Kilevník**, Jana Palacha 1931, 511 01 Turnov
[REDACTED]
IČ: 08754373
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]

dále jen nájemce

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
smlouvu o nájmu nebytových prostor
podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy o nájmu (dále jen "smlouva") je nájem prostor za podmínek dále stanovených.

II. Vymezení předmětu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém vlastnictví prostory v budově č. p. 1931, v ulici Jana Palacha, Turnov, stojící na pozemku p.č. 1802/11, k.ú. Turnov, který je zapsán na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Semily.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedeném objektu tyto místnosti v přízemí:

- čekárna	25,00 m ²
- místnost sestry lékaře	34,52 m ²
- ordinace lékaře	23,41 m ²
- WC pacienti	4,82 m ²
- úklidová místnost	1,43 m ²
- šatna + WC	9,48 m ²
- kuchyňka	12,06 m ²

Celková plocha pronajatých prostor je 110,72 m².
3. Nájemce bude pronajatý prostor užívat pro ordinaci praktického lékaře pro děti a dorost.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem prostoru před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že prostor je způsobilý pro sjednaný účel nájmu. O převzetí prostor bude sepsán zápis podepsaný smluvními stranami. Současně pronajímatel seznámí nájemce s platnými předpisy týkajícími se užívání prostor.

III. Nájemné a úhrada energií a služeb spojených s užíváním prostoru

1. Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran takto: 869,30 Kč/m²/rok, tj. celkem 96.248,90 Kč/rok. Nájemné bude hrazeno až od 1.2.2022.
2. Nájemné bude pronajímatelem fakturováno čtvrtletně nejpozději do 25. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí ve výši dle čl. III odst. 1. této smlouvy. Faktury jsou splatné do 15 dnů od řádného doručení na adresu nájemce na účet pronajímatele [REDACTED]
3. Skončí-li nebo započne-li nájem dle této smlouvy v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného za příslušný rok.
4. Výše záloh na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním prostoru, které nájemci zajišťuje pronajímatel (topení - plyn, vodné a stočné) je stanovena dohodou takto: 20.000,- Kč/rok, tj. 5.000,- Kč/čtvrtletí.
5. Zálohy na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním prostoru budou pronajímatelem fakturovány nájemci čtvrtletně nejpozději do 25. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí ve výši dle čl. III, odst. 4. této smlouvy. Faktury jsou splatné do 15 dnů ode dne jejich řádného doručení na adresu nájemce na bankovní účet pronajímatele vedený [REDACTED]
6. Pronajímatel provede vyúčtování zaplacených záloh na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním prostoru neprodleně poté, co obdrží vyúčtování od posledního poskytovatele následujících služeb:
 - spotřebu plynu - faktura bude pronajímatelem vystavena na základě výpočtu, vycházejícího ze skutečné roční ceny fakturované pronajímateli poskytovatelem těchto služeb a dle odečtů na jednotlivých topných tělesech.
 - spotřebu vody, vodné a stočné - faktura bude pronajímatelem vystavena na základě výpočtu, vycházejícího ze skutečné roční ceny fakturované pronajímateli poskytovatelem těchto služeb. Fakturovaná částka bude vypočítána jako podíl kvalifikovaného odhadu měsíční spotřeby vody a % vyjádření podílu podlahové plochy.
7. Skončí-li nebo započne-li nájem dle této smlouvy v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část záloh na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním prostoru za příslušné kalendářního čtvrtletí.
8. Nájemce je povinen případný nedoplatek na uhrazených zálohách uhradit pronajímateli nejdéle do 15 kalendářních dnů ode dne doručení konečného vyúčtování záloh pronajímatele a to bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele uvedený v odst. 5. tohoto článku této smlouvy.
9. Pronajímatel je povinen případný přeplatek na uhrazených zálohách vrátit nájemci nejdéle do 15 kalendářních dnů ode dne, kdy bylo nájemci doručeno konečné vyúčtování a to bezhotovostně na jeho účet.
10. Pronajímatel si vyhrazuje právo od začátku kalendářního roku písemným dodatkem upravit výši zálohy na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním prostoru. Vždy však pouze o částku odpovídající zvýšení ceny za tyto služby poskytovateli služeb. Pronajímatel oznámí nájemci úmysl o zvýšení záloh na úhradu nákladů spojené s užíváním prostoru nejméně 3 měsíce předem.
11. Náklady na elektrickou energii, odvoz domovního odpadu a jiné náklady spojené s užíváním pronajatého prostoru si bude nájemce hradit na základě vlastních smluv s poskytovateli služeb.
12. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného či záloh energií dle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodloužení v zákonné výši.
13. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit výši nájemného podle vývoje inflace a vývoje cen. Úprava nájmu nastane od počátku července roku následujícího po roce, kdy vznikl jeho důvod a za předpokladu, že nový výměr zašle pronajímatel doporučeným dopisem alespoň tři měsíce předem.

IV. Doba trvání nájmu

Nájemní poměr vzniká dne 1.1.2022 a je sjednán na dobu neurčitou.

V. Výpovědní důvody a odstoupení

1. Nájemní poměr podle této smlouvy zaniká
 - a) písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany bez uvedení důvodu,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
2. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje:
 - a) jestliže nájemce řádně a včas neplní své povinnosti stanovené nájemní smlouvou,
 - b) jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného.
4. Pronajímatel má rovněž možnost odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky dohodnuté v této smlouvě. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
5. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu způsobu využití pro účely dle čl. II. odst. 3. této smlouvy, resp. v takovém stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání bude sepsán písemný protokol opatřený datem a podpisy oprávněných pracovníků pronajímatele a nájemce.
6. Nájemce má možnost jednostranně odstoupit od této smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky v této smlouvě sjednané a z uvedeného důvodu mu budou bránit výkonu jeho činnosti, pro které byl nájemní vztah sjednán, nebo pokud ze zákonných či jiných objektivních důvodů přestane tuto činnost vykonávat.

VI. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat prostor řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškození. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět veškeré opravy jím poškozených částí prostoru.
2. Nájemce je povinen provádět na svůj náklad provoz a běžnou údržbu prostoru obdobně dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, vymezujícím pojmy běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a to do výše 5.000,- Kč za jednotlivý případ.
3. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit pronajímateli potřebu odstranění závad, které vznikly opotřebením nebo haváriemi, jež nájemce nezpůsobil a umožní pronajímateli provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
4. Nájemce nesmí přenechat prostor do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele. Pokud tak učiní bez písemného souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.
5. Nájemce je povinen zpřístupnit prostory pronajímateli nebo třetím osobám po předchozím oznámení a za účasti nájemce nebo osoby nájemcem pověřené.
6. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by pronajímateli vznikly v souvislosti s užíváním prostoru v důsledku činnosti nájemce nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích

osob, které se zdržují v budově za účelem návštěvy prostor užívaných nájemcem.

7. Jakékoliv stavební úpravy může nájemce provádět pouze se souhlasem pronajímatele, přičemž bude formou dodatku k této smlouvě dohodnuto, zda bude nájemce povinen po skončení nájmu tyto stavební úpravy odstranit a uvést prostor do původního stavu, nebo je může ponechat s tím, že bude předem dohodnut způsob vyrovnání mezi pronajímatelem a nájemce.
8. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit prostor pronajímateli v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Movité věci ve vlastnictví nájemce, je nájemce povinen vyklidit na vlastní náklady ke dni předání prostor zpět pronajímateli.
9. Pronajímatel neodpovídá za movitý majetek nájemce ani za případné jeho poškození nebo zničení. Za úrazy, k nimž dojde na pronajaté nemovitosti, odpovídá nájemce.
10. Nájemce je povinen platit řádně a včas pronajímateli nájemné a úhradu energií a služeb dle čl. III. této smlouvy.

VII. Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit na svůj náklad pojištění objektu proti živelným událostem.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat nebytové prostory v provozuschopném stavu.
3. Pronajímatel je povinen informovat písemně nájemce o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s prostorem nejméně sedm dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději ihned po jejich zahájení.
4. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.
5. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození nebo zničení movitého majetku nájemce, s výjimkou případu, kdy tento majetek poškodil pronajímatel.
6. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do prostoru z důvodu zjištění aktuálního stavebního a provozního stavu a případného zjištění potřeb oprav. O vstupu pronajímatele do pronajatých prostor je pronajímatel povinen uvědomit nájemce včas, nejméně 7 dní předem.
7. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci nájemné spojené s užíváním předmětu nájmu vč. úhrady nákladů energií a služeb dle čl. III. této smlouvy.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku č.89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
2. Změny v této smlouvě lze provést pouze písemně po dohodě smluvních stran formou číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Tato smlouva byla vyhotovena a podepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží tři stejnopisy, nájemce jeden stejnopis.
5. Záměr města pronajmout předmětnou nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce města od 12.11.2021 do 29.11.2021. Pronájem za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen radou města dne 1.12.2021, usnesením RM č. 797/2021 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

7. Pronajímatel je oprávněn zveřejnit smlouvu a její dodatky včetně metadat v rozsahu a způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), příp. dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Zveřejnění zajistí pronajímatel. Nájemce je se zveřejněním smlouvy včetně metadat srozuměn.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1: plán pronajímaných prostor

V Turnově dne: 13. 12. 2021

V Turnově dne: 12. 12. 2021

