

2. Nájemce prohlašuje, že je držitelem příslušných podnikatelských či jiných obdobných oprávnění dle platných právních předpisů, odpovídajících účelu užívání předmětu nájmu. Nájemce plně a samostatně odpovídá za řádné provozování činností v pronajatých prostorách, jakož i za plnění veškerých ostatních podmínek pro podnikatelské provozování dle platných právních předpisů.
3. Změnit účel užívání předmětu nájmu může nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a s přihlédnutím k platným právním předpisům.

Článek III.

Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1. 2. 2022.
2. V případě skončení nájmu je nájemce nejpozději ke dni skončení nájmu povinen protokolárně předat předmět nájmu zpět pronajímateli a to ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě.

Článek IV.

Nájemné

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu dle čl. I této smlouvy bylo sjednáno dohodou smluvních stran a činí 1.000 Kč za 1m² ročně.
Roční nájemné ve výši 18.000,- Kč
Měsíční nájemné ve výši 1.500,- Kč
2. V průběhu nájmu může být provedena úprava výše nájemného po vzájemné dohodě obou smluvních stran písemným dodatkem k této smlouvě, anebo může pronajímatel jednostranně a přiměřeně upravit výši nájemného na základě oficiální zprávy ČSÚ o vývoji meziročního indexu cen podnikatelských služeb v oblasti nemovitostí a pronájmů za uplynulý kalendářní rok. Zvýšenou výši nájemného pronajímatel každoročně písemně sdělí nájemci nejpozději k 28. 2. běžného roku s platností úpravy nájemného od 1.3. běžného kalendářního roku.
3. Plnění a služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (ústřední vytápění, dodávka studené a teplé vody, úklid ordinace, komunální odpad, režie společných prostor domu) hradí nájemce ve výši účtované jejich dodavateli a poskytování těchto plnění a služeb nájemci zprostředkovává pronajímatel. V souladu s tím se smluvní strany dohodly, že nájemce bude hradit pronajímateli měsíční zálohy na služby spojené s užíváním prostor, jejichž výše je sjednána dohodou smluvních stran a činí 645,- Kč /m²/rok.
Zálohy ročně celkem 9.675,- Kč
Zálohy měsíčně celkem 806,- Kč
Celková měsíční úhrada nájemného a záloh činí 2.145,- Kč.
4. V průběhu nájmu může pronajímatel jednostranně a přiměřeně upravit výši záloh na služby spojené s užíváním prostor na základě vyúčtování služeb za uplynulý kalendářní rok.
5. Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním prostor jsou splatné měsíčně, a to vždy nejpozději do 15. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele s uvedením variabilního symbolu sestávajícího z čísla nájemní smlouvy a příslušného běžného měsíce. 15. dne běžného měsíce musí být nájemné a zálohy na úhradu režijních nákladů připsány na účet pronajímatele, jinak je nájemce v prodlení. Pronajímatel je oprávněn si v těchto případech účtovat úrok z prodlení z nezaplacené částky, a to v souladu s předpisy občanského práva.
6. Zálohy na služby spojené s užíváním prostor vyúčtovává pronajímatel na základě a v souladu s jemu dodavateli služeb zúčtovanými skutečnými náklady na tyto služby v přiměřené době, nejpozději však do čtyř měsíců po skončení kalendářního roku, resp. do 30 dnů po skončení

nájmu. Nedoplatky resp. přeplatky vyúčtování služeb jsou splatné na účet pronajímatele resp. nájemce nejpozději do 15 dnů po doručení vyúčtování nájemci, není-li dohodnuto jinak.

7. Stane-li se pronajímatel v období nájemního vztahu plátcem DPH, smluvní strany se dohodly, že bude tato daň připočtena k částce nájemného i záloh na poskytované služby v zákonné výši.

Článek V.

Ukončení nájemního vztahu

Nájemní vztah zaniká:

1. Písemnou dohodou
2. Výpovědí bez uvedení důvodu, přičemž se sjednává tříměsíční výpovědní lhůta, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání a využívání dle této smlouvy.
2. Práva a povinnosti smluvních stran související s užíváním pronajatých prostor a společných prostor a zařízení budovy se řídí příslušnými ustanoveními této smlouvy, a platných právních předpisů.
3. Pronajímatel se zavazuje dle svých možností zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv souvisejících s užíváním předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je povinen udržovat budovu v řádném stavu, zejména pak včas provádět potřebnou údržbu a opravy.
5. Nájemce se zavazuje včas a řádně platit veškeré finanční úhrady související s nájmem a užívat předmět nájmu výhradně za účelem dle čl. II této smlouvy a způsobem a v souladu s platnými bezpečnostními, požárními, hygienickými a ostatními souvisejícími předpisy. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě.
6. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu, zejména pak včas a na své náklady provádět potřebnou údržbu a běžné opravy. Podstatné opravy předmětu nájmu zajišťuje na své náklady pronajímatel.
7. Nájemce je oprávněn provádět úpravy předmětu nájmu výhradně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Souhlas musí obsahovat popis schvalovaných úprav a v případě, že schvalované úpravy budou mít charakter technického zhodnocení, též jednoznačné označení takové skutečnosti.
8. Při vybavování a zařizování prostor je nájemce povinen zajistit možnost přiměřeného přístupu k měřicím a regulačním zařízením umístěným v daných prostorách.
9. Z důvodu potřeby řešení případných havárií v pronajatých prostorách či budově, jakož i jiných neodkladných záležitostí, je nájemce povinen zajistit, aby bylo u pronajímatele k dispozici kontaktní spojení na osobu či osoby, schopné v odůvodněných případech bezodkladně zajistit přístup do pronajatých prostor.
10. Pronajímatel je povinen provádět pravidelné revize elektroinstalace a hasičských přístrojů v pronajatých prostorách.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva je platná a účinná dnem 1. 2. 2022. Smlouva má čtyři strany a je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech stejné právní závaznosti. Jakékoliv změny či dodatky této smlouvy mohou být vyhotoveny pouze písemnou formou a se souhlasem obou smluvních stran.
2. Veškeré skutečnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními platných právních předpisů České republiky, zejména pak zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoliv ustanovení této nájemní smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost jejich ostatních ustanovení. Neplatné ustanovení bude nahrazeno novým, které bude odpovídat původnímu úmyslu smluvních stran.
3. Smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné k právnímu jednání, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí a uzavírají ji svobodně, vážně a určitě, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Němčicích nad Hanou dne 24.1.2022

V Prostějově 26.1.2022

