

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. ve spojení s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**Občanský zákoník**“),

(dále jen „**Smlouva**“)

Smluvní strany:

Město Vimperk

Se sídlem: Steinbrenerova 6, 385 17 Vimperk
IČ: 002 50 805
DIČ: CZ00250805, plátce DPH
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú.

(dále jako „**Pronajímatel**“)

a

DUOMAD s.r.o.

IČ: 280 60 491
DIČ: CZ280060491
Se sídlem: Horní 180, 383 01 Prachatice
Bankovní spojení: ČSOB a.s., č. ú.

(dále jako „**Nájemce**“)

I. ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ

Pronajímatel prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví pozemek parc. č. **2698/2**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 961 m², jehož součástí je **stavba č. p. 484**, objekt občanské vybavenosti, na adrese Nad Stadionem, část obce Vimperk II, Vimperk, k.ú. a obec **Vimperk**, (dále jen „**Budova**“), zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice.

II. PŘEDMĚT NÁJMU

2.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci následující prostory nacházející se v 2. nadzemním podlaží Budovy:

prostory č. 313 o celkové výměře podlahové plochy 7,74 m², který sestává z 1 místnosti a č. 316 o celkové výměře podlahové plochy 37,11 m², který sestává ze 2 místnosti, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, (dále jen „**Předmět nájmu**“), k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné dle čl. IV. této Smlouvy. Nákras 2. nadzemního podlaží Budovy s vyznačeným Předmětem nájmu je jako **Příloha č. 1** nedílnou součástí této Smlouvy.

2.2. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si Předmět nájmu, je mu znám jeho stav a v tomto stavu jej tímto přebírá do dočasného užívání. O předání/převzetí bude sepsán písemný předávací protokol, který bude tvořit **Přílohu č. 2** této Smlouvy.

2.3. Pronajímatel spolu s Předmětem nájmu přenechává Nájemci i vnitřní vybavení a zařízení. Vybavení je specifikováno v předávacím protokolu, který tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy.

2.4. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy je Předmět nájmu v uklizeném a užívání schopném stavu a vybavení Předmětu nájmu je plně funkční a provozuschopné.

2.5. Nájemce je oprávněn užívat i společné prostory v Budově, které sestávají ze vstupní haly, vstupní chodby, spojovací společné chodby a společného WC s předsíní k WC.

III. ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu za účelem podnikání – zřízení ordinace očního lékaře. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze k tomuto účelu.
- 3.2. Způsobilost Předmětu nájmu za účelem nájmu si zajistí Nájemce vlastními silami a na vlastní náklady, a to včetně případné změny účelu užívání a zajištění kolaudačního souhlasu.

IV. NÁJEMNÉ A ZÁLOHY NA SLUŽBY SOUVISEJÍCÍ S NÁJMEM

- 4.1. Na základě dohody smluvních stran se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné a vybavení ve výši **323,- Kč/měsíčně** (dále jen „**Nájemné**“) z prostoru č. 313 a ve výši **1880,- Kč/měsíčně** (dále jen „**Nájemné**“) z prostoru č. 316.
- 4.2. Pronajímatel se zavazuje Nájemci zajistit tato plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu: dodávku vody, odvádění odpadních vod (včetně srážkových), úklid společných částí Budovy, odvoz komunálního odpadu-popelnice, dodávku elektrické energie do společných částí Budovy a do pronajatého prostoru, elektřina výměňkové stanice, poplatek za teplo a dodávku tepla, (dále jako „**Služby**“), přičemž:
 - a) Náklady spojené s dodávkou vody, odvoz a odvádění odpadních vod se rozúčtuje dle směrných čísel roční potřeby vody, uvedených dle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 120/2011, kterou se mění vyhláška č. 428/2011 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu ve znění pozdějších předpisů, vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem v návaznosti na počet osob a dní užívaných předmět nájmu za zúčtovací rok;
 - b) Náklady na odvádění odpadních vod srážkových se rozúčtují dle výměry Předmětu nájmu;
 - c) Náklady na úklid společných částí Budovy se rozúčtují dle počtu osob a dní rozhodných pro rozúčtování;
 - d) Náklady na odvoz komunálního odpadu se rozúčtují dle počtu osob a dní rozhodných pro rozúčtování;
 - e) Náklady spojené s dodávkou elektrické energie do společných prostor spojených s užíváním Předmětu nájmu jako osvětlení společných prostor se rozúčtují dle počtu osob a dní rozhodných pro vyúčtování. Do Předmětu nájmu je nájemce povinen si dodávku elektrické energie sjednat smluvně s dodavatelem elektrické energie (prostor č.313 a č.316 je osazen samostatným měřením).
 - f) Náklady na dodávku tepla se rozúčtují dle vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění.
 - g) Poplatek za teplo představuje podíl na rozúčtování topných nákladů podle počtu i RTN respektive radiátorů v Předmětu nájmu k celkovému počtu i RTN respektive radiátorů ve všech pronajatých prostorách v Budově
 - h) Poskytnuté plnění spojené s užíváním prostoru spojené s dodávkou el. výměníku se rozúčtuje dle velikosti započitatelné podlahové plochy pro ÚT.
- 4.3. Zálohy na Služby budou Nájemcem hrazeny v následující výši: **487,- Kč/ měsíčně z prostoru č. 313**(dále jen „**Zálohy**“) a **2.892,- Kč/ měsíčně z prostoru č. 316** (dále jen „**Zálohy**“).
- 4.4. Zúčtovací období Záloh na Služby je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek je od 1.1. a konec 31.12. každého roku.

- 4.5. Výpočet výše Nájemného a výše měsíčních Záloh na Služby jsou uvedeny: ve výpočtovém listě pro prostor č. 313 a č. 316, který je obsažen v **Příloze č. 3** této Smlouvy
- a) Příslušný výpočtový list stanoví variabilní symbol pro platbu Nájemného a Záloh, který je Nájemce povinen při provádění platby uvádět, variabilní symbol, a to variabilní symbol: **4840313 a 4840316**
- 4.6. Nájemné a Zálohy jsou splatné vždy k 5. dni měsíce, za který se hradí, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
- 4.7. Je sjednáno, že platby Nájemce za Nájemné a Zálohy na Služby se přiřadí dle variabilního symbolu s tím, že případné starší neuhrazené pohledávky se považují dále za neuhrazené. Platby, které nebudou Nájemcem řádně specifikovány variabilním symbolem dle požadavků Pronajímatele, jsou vždy započítány Pronajímatelem na nejstarší dlužné Nájemné a nejstarší Zálohy na Služby či neuhrazené úroky z prodlení s pozdní úhradou.
- 4.8. Vyúčtování skutečné výše nákladů a Záloh za Služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb jednou ročně vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání provedou poskytovatel služeb a příjemce služeb nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.
- 4.9. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit Nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oznámenou Českým statistickým úřadem (popř. jiným orgánem plnícím tuto funkci). Zvýšení nájemného provede Pronajímatel v příslušném kalendářním roce písemným přípisem doručeným Nájemci do 31. ledna, popř. bezodkladně poté, kdy později bude míra inflace skutečně vyhlášena s tím, že nájemné z Předmětu nájmu se zvyšuje pro daný rok již od 1. února.
- 4.10. Pronajímatel je oprávněn postupem dle § 4 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, změnit v průběhu roku měsíční Zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů (zejm. změna počtu osob užívajících prostor, změna rozsahu nebo kvality služby). Nájemce se zavazuje akceptovat a hradit takto nově upravenou výši Záloh na Služby.
- 4.11. Bude-li Nájemce v prodlení s placením Nájemného, jakož i dalších úhrad splatných podle této Smlouvy, přísluší Pronajímatelem zákonný úrok z prodlení za každý den prodlení.

V. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 5.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou od 15.03.2022.**

VI. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.
- 6.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu dále pronajímat nebo jinak přenechávat do užívání třetím osobám.
- 6.3. Nájemce je povinen Předmět nájmu po dobu trvání nájmu a poté až do jeho předání Pronajímatelem řádně udržovat v souladu s účelem, za kterým mu byl Pronajímatelem Předmět nájmu přenechán do užívání.
- 6.4. Užívá-li Nájemce Předmět nájmu a/nebo jeho vybavení takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmět nájmu a jeho vybavení, vyzve ho Pronajímatel, aby Předmět nájmu a/nebo jeho vybavení užíval řádně, určí mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky

neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemci doručena. Totéž platí při nadměrném opotřebením společných částí Budovy.

- 6.5. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Předmětu nájmu, jak jsou definovány v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, a dále veškeré opravy v Předmětu nájmu, s výjimkou oprav společných částí Budovy ve smyslu Nařízení vlády 366/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- 6.6. V případě provádění oprav a údržby Předmětu nájmu Pronajímatelem se Nájemce zavazuje strpět po dobu nezbytně nutnou přechodné omezení v užívání Předmětu nájmu.
- 6.7. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu on, jeho zaměstnanci nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, klienti a jiné osoby, které k němu mají vztah. Nájemce odpovídá i za případné nároky, které by v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu mohly třetí osoby uplatnit vůči Pronajímateli. Nájemce tudíž odpovídá za veškeré škody, které v důsledku užívání Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu vzniknou Pronajímateli či třetím osobám. Totéž platí o škodách na společných částech Budovy. Pronajímatel je oprávněn odstranit poškození nebo závadu na náklad Nájemce v případě, že tak Nájemce neučiní na výzvu Pronajímatele.
- 6.8. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do sedmi (7) dnů, poškození nebo závadu Předmětu nájmu nebo jeho vybavení, která brání obvyklému užívání Předmětu nájmu. Jedná-li se o poškození či závadu Předmětu nájmu nebo jeho vybavení, jež je třeba odstranit bez prodlení, oznámí to Nájemce Pronajímateli ihned. Nájemce v tomto případě učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby nevznikla další škoda. Při porušení povinnosti dle tohoto odstavce odpovídá Nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost užívat Předmět nájmu řádným způsobem.
- 6.9. Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit nezbytné periodické revize a kontroly jím užívaných plynových a elektrických spotřebičů a udržovat je v řádném stavu. Nezajistí-li Nájemce tyto revize a kontroly, je Pronajímatel oprávněn je zajistit na náklady Nájemce. V případě zjištění závady na spotřebiči se zavazuje Nájemce zajistit odstranění závady nebo výměnu spotřebiče, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě sedmi (7) dnů od takového zjištění.
- 6.10. Stavební práce a jiné podstatné změny Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Provede-li Nájemce takovou změnu bez souhlasu Pronajímatele, uvede Předmět nájmu do původního stavu v přiměřené lhůtě, kterou Pronajímatel k nápravě určí. Totéž platí při podstatných změnách společných částí Budovy.
- 6.11. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních, hygienických, technických, ekologických a dalších obecně závazných právních předpisů v Předmětu nájmu, které se k předmětu jeho činnosti vztahují.
- 6.12. Nájemce je povinen po předchozím oznámení Pronajímatele umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě kontrolu stavu Předmětu nájmu, odečet spotřebovaných energií či odstranění havárií a jejich následků v Předmětu nájmu.
- 6.13. Nájemce má právo opatřit Předmět nájmu nebo Budovu v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 6.14. Pojištění provozní činnosti, včetně vlastního movitého zařízení (tj. proti živelní pohromě, vloupání a krádeži) je odpovědností Nájemce.
- 6.15. Nájemce oznámí písemně Pronajímateli změnu počtu fyzických osob a dní užívajících Předmět nájmu, které užívají Předmět nájmu (zejména počet spolupracujících osob, zaměstnanců, osob jednajících za Nájemce), a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do sedmi (7) dnů ode dne vzniku této změny.
- 6.16. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel předá PENB Nájemci při protokolárním předání Předmětu nájmu (**Příloha č. 5**).

VII. SKONČENÍ NÁJMU

- 7.1. Tato Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.
- 7.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu ukončit písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně s výpovědní dobou 3 měsíce, a to z jakéhokoliv důvodu nebo bez jeho udání.
- 7.3. Trvá-li nájem po dobu delší než 5 let a vzhledem k okolnostem smluvní strana nemohla předpokládat, že druhá smluvní strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy 6-měsíční.
- 7.4. Výpovědní doba počne běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně doručena písemná výpověď.
- 7.5. Poruší-li Smluvní strana svou povinnost zvláště závažným způsobem, a tím způsobí značnou újmu druhé Smluvní straně, je druhá Smluvní strana oprávněna ukončit nájem podle této Smlouvy bez výpovědní doby, zejména:
 - a) užívá-li Nájemce Předmět nájmu k jinému než ke sjednanému účelu v rozporu s odst. 3.1. této Smlouvy;
 - b) je-li Nájemce po dobu delší než dva (2) měsíce v prodlení s placením Nájemného nebo Záloh na Služby;
 - c) přenechá-li Nájemce Předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v rozporu s odst. 6.2. této Smlouvy;
 - d) neuposlechne-li Nájemce Pronajímatelovy výzvy v rozporu s odst. 6.4. této Smlouvy;
 - e) provede-li Nájemce stavební práce a jiné podstatné změny Předmětu nájmu či společných prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v rozporu s odst. 6.10. této Smlouvy a neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele Předmět nájmu nebo společný prostor do původního stavu.
- 7.6. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a předat jej Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení vzniklému řádným užíváním Předmětu nájmu. O předání/převzetí bude sepsán písemný protokol. Ohledně skončení nájmu Předmětu nájmu se uplatní ust. § 2220, § 2292 a § 2294 OZ obdobně, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
- 7.7. Bude-li Nájemce po skončení nájmu Předmětu nájmu v prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu, je Pronajímatel oprávněn po Nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s jeho vyklizením a předáním.
- 7.8. V období posledních 20 dní před ukončením nájemního vztahu se Nájemce zavazuje umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě návštěvu Předmětu nájmu za účelem prohlídky pro případné další zájemce o uzavření smlouvy o nájmu Předmětu nájmu.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí Občanským zákoníkem.
- 8.2. Tato Smlouva může být měněna pouze formou číslovaných písemných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Dodatku není zapotřebí v případě změny výše Nájemného v důsledku inflace (odst. 4.9. výše) a změny výše Záloh (odst. 4.10. výše).
- 8.3. Tato Smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, každé s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení, jedno (1) vyhotovení obdrží správce Budovy a jedno (1) vyhotovení obdrží nájemce specifikovaný v odst. 8.4 této Smlouvy.
- 8.4. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti 1. dnem sjednané doby nájmu dle odst. 5.1. této Smlouvy za podmínky, že tato Smlouva byla uveřejněna v Registru smluv, přičemž uveřejnění zajistí Pronajímatel.
- 8.5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem Smlouvy a že tato Smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

- 8.6. Záměr obce přenechat Předmět nájmu do užívání byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Vimperk pod č. 05/03/2022 ve dnech 11.02.2022 do 28.02.2022.
- 8.7. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Vimperk č. 140 ze dne 02.03.2022.
- 8.8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 – Nákres
 - Příloha č. 2 – Předávací protokol
 - Příloha č. 3 – Výpočtový list
 - Příloha č. 4 – Informace - „Údržba a opravy Předmětu nájmu“
 - Příloha č. 5 – PENB

Pronajímatel:

Nájemce:

Ve Vimperku dne 15.03.2022

Ve Vimperku dne 15.03.2022

.....
Město Vimperk
Ing. Jaroslava Martanová v. r.
Starostka

.....
DUOMAD s.r.o. v. r.
Nájemce

