

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Pronajímatel:

Město Opočno

Kupkovo nám. 247, 517 73 Opočno

IČO: 00275191

DIČ: CZ00275191

Zastoupené: Šárkou Škrabalovou, starostkou

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Č. účtu:

Kontakt:

jako pronajímatel na straně jedné

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Nájemce:

Oblastní nemocnice Náchod a.s.

Sídlo: Purkyňova 446, 547 01 Náchod

IČO: 26000202

DIČ: CZ26000202, pro účely DPH: CZ699004900

Zastoupená: RNDr. Bc. Janem Machem, předsedou správní rady

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2333

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Č. účtu: 78-8883900227/0100

Kontakt: Pavel Tér, tel. 603 556 027

jako nájemce na straně druhé

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce jsou dále označováni jako „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

(dále jen „**smlouva**“)

I.

Úvodní prohlášení

Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, obec Opočno, k. ú. Opočno pod Orlickými horami. Jedná se pozemek parc. č. 454/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova s č.p. 635 Opočno, objekt občanské vybavenosti, která na něm stojí. V této budově jsou umístěny nebytové prostory resp. prostory, které mohou sloužit podnikání.

II.

Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel tímto pronajímá nájemci předmět nájmu, a to nebytové prostory sloužící podnikání o celkové výměře podlahové plochy 87,17 m² a podíl na společných prostorách o celkové výměře podlahové plochy 117,69 m² umístěné v přízemí budovy čp. 635, která je součástí pozemku parc. č. 454/2 a stojí na něm, vše v obci Opočno, k.ú. Opočno pod Orlickými horami, které jsou přesně specifikované v Příloze č. 1 této smlouvy - Plánek předmětu nájmu.

Struktura místností a prostor:

- Místnost č.: 14, 15, 16, 22, 23, 24, 25, 26, 03a - výměra: 87,17 m²
- Společné prostory: - výměra 117,69 m²

(dále jen „předmět nájmu“).

2. Předmět nájmu bude užíván výlučně pro potřebu nájemce za účelem poskytování zdravotnických služeb

– **Pracoviště klinické biochemie a diagnostiky.**

3. Nájemce se zavazuje od pronajímatele předmět nájmu převzít a užívat dle podmínek stanovených touto smlouvou, především pak platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné sjednané v této smlouvě.
4. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu.
5. Nájemce zároveň prohlašuje, že předmět nájmu od pronajímatele do nájmu převezme ve lhůtě do 01. 04. 2022. O předání a převzetí předmětu nájmu do užívání nájemci bude sepsán Protokol o předání a převzetí nebytových prostor s uvedením stavu předmětu nájmu.

III.

Nájemné a jiné platby

1. Smluvní strany sjednaly výši nájemného za užívání předmětu nájmu následovně:

Prostory sloužící podnikání:	celkem 87,17 m ² x 600 Kč	52 302 Kč/rok
Roční nájem za podíl na společných prostorách:		17 044 Kč/rok

Roční nájem celkem:	69 346 Kč/rok
----------------------------	----------------------

Měsíční nájem:	5 779 Kč
-----------------------	-----------------

V souladu s ustanovením § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, je nájem pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor osvobozen od daně z přidané hodnoty.

2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši **17 337 Kč** za každé čtvrtletí a zálohy na úhradu služeb zajišťovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu ve výši **11 550 Kč** vč. DPH za každý jeden měsíc, tj. celkem **34 650 Kč** vč. DPH za každé čtvrtletí.

Zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, které bude pronajímatel po dobu nájmu nájemci zajišťovat, činí 11 550 Kč vč. DPH:

- Odběr el. energie NP: 7 500 Kč
- Odběr el. energie společných prostor: 500 Kč
- Vodné a stočné: 500 Kč
- Náklady na topení: 1 800 Kč
- Náklady na topení společných prostor: 1 200 Kč
- Náklady na údržbu objektu v areálu nemocnice: 50 Kč

(dále jen „vedlejší náklady“).

3. Na sjednané platby budou vždy k 1. dni příslušného čtvrtletí pronajímatelem vystaveny faktury na nájemné a na zálohy za služby (vedlejší náklady), které budou doručeny na e-mailovou adresu fakturace@nemocnicenachod.cz. Případnou změnu e-mailové adresy je nájemce povinen pronajímateli neprodleně nahlásit.
4. Splatnost faktur bude stanovena do 15. dne třetího měsíce ve čtvrtletí.
5. Způsob rozúčtování vedlejších nákladů, tj. cen a úhrad služeb stanoví právní předpis; kromě toho smluvní strany výslovně sjednávají, že úhrady za služby spojené s užíváním společných prostor bude pronajímatel nájemci rozúčtovávat poměrně podle počtu nájemců v budově na podlaží. Úhrada za vedlejší náklady bude vyúčtována dle skutečné spotřeby jednou ročně. Úhrady za vedlejší náklady jsou uváděny včetně DPH.

6. Roční vyúčtování bude vyhotoveno do 30. 04. následujícího roku.
7. Nájemce uhradí případný nedoplatek plynoucí z vyúčtování do 14 dnů po obdržení vyúčtování. Přeplatek plynoucí z vyúčtování bude vrácen pronajímatelem do 14 dnů na účet nájemce č. 78-8883900227/0100.
8. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného a/nebo zálohy na úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a/nebo s nebo doplatkem rozdílu dle ročního vyúčtování úhrad těchto služeb, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý kalendářní den prodloužení.

IV.

Dohoda o zvyšování nájemného

1. Smluvní strany se ve smyslu § 2248 občanského zákoníku dohodly, že nájemné bude každoročně, a to od roku 2023 zvyšováno o index spotřebitelských cen za posledních dvanáct měsíců předcházejícího roku, zveřejněný Českým statistickým úřadem, popř. jiným subjektem, který jej nahradí.
2. Při stanovení výše nájemného na následující rok se vychází z pevně stanovené částky 600,- Kč/m²/rok za nebytové prostory a 430,-Kč/m²/rok za společné prostory, nikoli z poslední, předcházející upravené výše ročního nájemného.
3. Po uplynutí každých pěti let trvání nájmu bude výše pevně stanovené částky nájemného jako základu pro jeho zvyšování upravena tak, aby odpovídala nájemnému v místě a čase obvyklému, které bude za tímto účelem zjištěno znaleckým posudkem vyhotoveným na náklady pronajímatele.
4. Nájemné bude upravováno vždy od 01. 01. příslušného roku. Pronajímatel doručí nájemci písemné oznámení o zvýšeném nájemném, a to nejpozději do 30. 04. kalendářního roku, v němž má ke zvýšení nájemného dojít.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné nebude výše uvedenou úpravou po dobu nájmu snižováno.

V.

Povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce je oprávněn na svůj náklad vnášet a instalovat v předmětu nájmu movité věci sloužící k provozování sjednaného účelu nájmu.
2. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu; přitom se bude řídit analogicky nařízením vlády č. 308/2015 Sb.
3. Stavební úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Náklady na provedení technického zhodnocení hradí nájemce bez nároku na jejich vypořádání po skončení nájmu.
V případě odsouhlasení technického zhodnocení nemovitosti pronajímatelem, pronajímatel nájemci povoluje odepisování jím vynaložených nákladů v souladu s ustanovením zákona o daních z příjmů v platném znění.
Pronajímatel prohlašuje, že o technické zhodnocení provedené nájemcem nezvýší vstupní cenu předmětné nemovitosti.
Pokud nebude dohodnuto jinak, je nájemce povinen uvést nebytové prostory po skončení nájmu do původního stavu.
4. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav většího rozsahu než těch, které jsou uvedeny v předchozích odstavcích, které se týkají předmětu nájmu, případně zasahují do podstaty nemovitosti s tím, že nutné opravy většího rozsahu budou hrazeny nájemcem, pokud jím byly zaviněny, v ostatních případech hradí opravy většího rozsahu pronajímatel. Při nesplnění této povinnosti nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce se zavazuje dodržovat povinnosti vyplývající z obecně platných předpisů, především BOZP, hygienických předpisů, předpisů o ochraně životního prostředí, předpisů o ochraně majetku a

provozně technických předpisů. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádným způsobem v souladu s těmito předpisy.

6. Nájemce přebírá povinnosti k zajištění požární ochrany objektů a zařízení vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dalších právních předpisů.
7. Dále nájemce přebírá odpovědnost za zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, za pohyb cizích osob v pronajatých prostorách, za provoz zařízení v pronajatých prostorách i příp. pronajatých movitých předmětů.
8. Nájemce se zavazuje umožnit pověřeným zástupcům pronajímatele přístup do předmětu nájmu za účelem provádění kontroly jeho stavu nebo případných oprav a úprav.
9. Nájemce odpovídá za případné škody způsobené jeho činnostmi na předmětu nájmu či budově, ve které se předmět nájmu nachází způsobených ať v úmyslu či z nedbalosti v souvislosti s užíváním, jakož i za škody způsobené osobami, které se s vědomím nájemce v předmětu nájmu zdržují.
10. Nájemce je povinen zajistit úklid předmětu nájmu na svůj náklad.
11. Nájemce je povinen zajistit si svoz komunálního odpadu, v případě, že produkuje nebezpečný odpad, je povinen zajistit jeho řádnou likvidaci.
12. Nájemce nesmí dát předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
13. Pronajímatel se zavazuje udržovat a zabezpečit objekt s předmětem nájmu tak, aby bylo zajištěno řádné a nepřerušované užívání nájemcem ke sjednanému účelu.
14. Pronajímatel uděluje nájemci výslovný souhlas k tomu, aby na adrese budovy, v níž se nachází předmět nájmu, tj. Opočno, čp. 635, PSČ 517 73, zřídil na dobu nájmu dle této smlouvy za účelem poskytování zdravotnických služeb „Pracoviště klinické biochemie a diagnostiky“ v předmětu nájmu svoji provozovnu, přičemž při skončení nájmu je povinen provozovnu na této adrese zrušit; adresu sídla svého podnikání na tuto adresu je nájemce oprávněn umístit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

VI. Doba trvání nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní lhůta 3 měsíce.
2. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem i bez výpovědní doby s okamžitou platností z níže uvedených důvodů:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou
 - nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a/nebo služeb (záloh) spojených s užíváním předmětu nájmu
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek
 - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem i bez výpovědní doby s okamžitou platností z níže uvedených důvodů:
 - ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal
 - předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání
 - pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje uvést předmět nájmu při skončení nájmu do původního stavu, nebude-li smluvními stranami písemně uvedeno jinak. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, s přihlédnutím k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a s přihlédnutím na vady,

které je povinen odstranit pronajímatel. O odevzdání předmětu nájmu po skončení nájmu bude sepsán Protokol o předání a převzetí nebytových prostor s uvedením stavu předmětu nájmu.

5. Obě smluvní strany se dohodly, že v jakémkoliv případě ukončení nájemního vztahu, pokud bude nájemce v prodlení s vyklizením delším než 15 dní, může pronajímatel vyklidit předmět nájmu a uložit věci nájemce do skladu na náklady nájemce.
6. Smluvní strany po vzájemné dohodě vylučují aplikaci § 2315 občanského zákoníku ohledně náhrady za převzetí zákaznické základny, kdy výslovně sjednávají, že nájemce nemá nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny za žádných okolností.

VII.

Reklamní tabule a označení

1. Nájemce je oprávněn umístit na předmětu nájmu v místech určených pronajímatelem reklamní tabule a firemní označení. Opatření příslušných úředních povolení je věcí nájemce. Náklady na reklamní tabule a firemní označení hradí nájemce.
2. Reklamní tabule a firemní označení budou zhotoveny a instalovány po konzultaci s pronajímatelem s přihlédnutím k jeho stanovisku tak, aby bylo zajištěno jednotné estetické hledisko. Při skončení nájmu je nájemce povinen reklamní tabule a firemní označení odstranit a uvést dotčenou část předmětu nájmu/budovy na své náklady do původního stavu.
3. Umísťovat jakékoliv označení provozovny na oplocení areálu je zakázáno.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podepsání oběma smluvními stranami, účinnosti dnem 01. 04. 2022.
2. Změny této smlouvy musí mít formu písemného dodatku, rovněž tak veškerá další ujednání vyplývající z nájemního poměru touto smlouvou založeného.
3. Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech stejné právní síly, z nichž po jedné obdrží každá ze smluvních stran.
4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých skutečností a podle jejich svobodné vůle.
5. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Opočna na jejím jednání dne 28. 03. 2022, usnesením č. 87R/2022/12.
6. Záměr pronájmu uvedeného v odstavci č. II. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Opočno dne 22. 02. 2022 a z úřední desky sejmut dne 10. 03. 2022, v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města (v rubrice „úřední deska“). Tento záměr byl schválen Radou města Opočna na jejím jednání dne 01. 11. 2021, usnesením č. 84R/2021/11.
7. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří její následující přílohy:
 - Příloha č. 1 - Plánek předmětu nájmu
 - Příloha č. 2 - Protokol o předání a převzetí nebytových prostor do nájmu

V Opočně, dne 29. 03. 2022

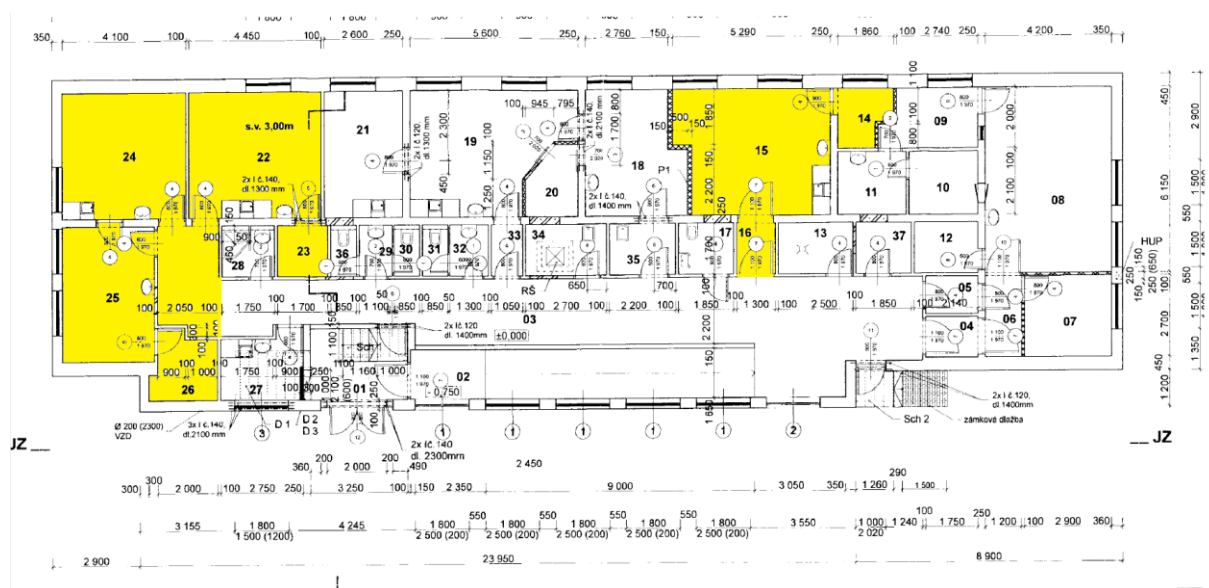
V Opočně, dne 31. 03. 2022

.....
Šárka Škrabalová, starostka
Město Opočno
pronajímatel

.....
RNDr. Bc. Jan Mach, předseda správní rady
Oblastní nemocnice Náchod a.s.
nájemce

Příloha č. 1

Nebytové prostory sloužící podnikání:



Společné prostory:

