

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku těmito smluvními stranami (dále jen „smlouva“):

Město Soběslav

IČ: 00252921,

se sídlem náměstí Republiky 59, Soběslav I, Soběslav, PSČ 392 01,
zastoupená panem Ing. Jindřichem Bláhou, starostou města,

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Zuzana Kulhavá, DiS.

r.č. 76 [REDACTED]

[REDACTED] Soběslav III, Soběslav, PSČ 392 01,

fyzická osoba podnikající na základě živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

I.

Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 203 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 737 m², jehož součástí je budova č.p. 159 – objekt občanské vybavenosti, nacházející se na adrese Soběslav I, ulice Petra Voka, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, pro katastrální území a obec Tábor na LV č. 10001.
2. V budově č.p. 159 se nacházejí prostory sloužící k podnikání, určené k provozování zdravotního zařízení, umístěné v 1. patře uvedené budovy o celkové výměře **108,10 m²** (dále jen „předmět nájmu“), které zahrnují:

- místnost rehabilitace	o výměře.....21,80 m ²
- místnost elektroléčby	o výměře.....25,80 m ²
- místnost vodoléčby	o výměře.....15,50 m ²
- čekárna	o výměře.....16,50 m ²
- sklad	o výměře.....2,50 m ²
- místnost pro personál	o výměře.....5,40 m ²
- chodba	o výměře.....6,10 m ²
- část sociálního zařízení	o výměře.....2,30 m ²
- část společných prostor	o výměře.....12,20 m ²

Přesné vymezení předmětu nájmu je zachyceno v situačním plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory sloužící k podnikání, blíže specifikované v článku I. odst. 2 této smlouvy, o celkové výměře 108,10 m², umístěné v 1. patře budovy č.p. 159, a nájemce se zavazuje za to platit pronajímateli nájemné.
2. Účastníci se dohodli, že nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k podnikatelské činnosti - provozování zdravotnické péče v oboru rehabilitace. Nájemce prohlašuje, že bude ke dni zahájení činnosti v předmětu nájmu oprávněn k provozování uvedené podnikatelské činnosti v daném oboru na základě odpovídajících oprávnění. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze pro sjednaný účel.
3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy řádně seznámil se stavem předmětu nájmu, který je způsobilý ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej přijímá.
4. Smluvní strany dále sjednávají, že ke změně způsobu užívání předmětu nájmu je potřeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nad rámec shora uvedeného je nájemce oprávněn užívat pro potřeby svého provozu vnitřní společné prostory v budově čp. 159 a jejich vybavení, a to zejména vstupní hlavní a zadní schodiště, spojovací chodby a výtah.

III. Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to ode dne 1. července 2022.
2. Smluvní strany sjednávají, že nájem skončí výlučně následujícími způsoby:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí v případech stanovených touto smlouvou,
 - c) zánikem pronajímatele nebo nájemce bez právních nástupců,
 - d) zánikem předmětu nájmu.
3. Pronajímatel i nájemce mohou kdykoli i bez uvedení důvodů tuto smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v případě, že nájemce:
 - užívá pronajaté prostory sloužící podnikání k jiným účelům, než sjednaným touto smlouvou
 - je v prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc
 - je v prodlení s placením nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než jeden měsíc,
 - přenechá pronajaté prostory nebo jejich část do užívání nebo požívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - provedl stavební úpravy předmětu nájmu nebo jakékoli jiné změny, úpravy či opravy předmětu nájmu stavebního či technologického charakteru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - porušuje-li zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí pronajímateli značnou újmu,
 - užívá předmět nájmu v rozporu s dobrými mravy.

5. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v případě, že:
 - ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
 - přestane být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý ke sjednanému účelu nájmu.
6. Výpověď musí být vždy písemná, přičemž výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď se považuje za doručenu rovněž v případě, že ji smluvní strana, které je určena, odmítne převzít. Bude-li výpověď zaslána druhému účastníkovi doporučeným dopisem, je považována za doručenu převzetím druhým účastníkem. Při uložení zásilky na poště je považována za doručenu uplynutím úložní lhůty a v případě nedoručitelnosti patnáctým dnem po odeslání doporučeného dopisu na adresu druhého účastníka uvedenou v této smlouvě nebo jinou adresu oznámenou jím jako novou adresu pro doručování.

IV. **Nájemné**

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **79.908,- Kč** (slovy: sedmdesát devět tisíc devět set osm korun českých) ročně. K nájemnému se nepřipočítává DPH.
2. Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **6.659,- Kč** (slovy: šest tisíce šest set padesát devět korun českých), splatných vždy nejpozději do 10. dne běžného kalendářního měsíce na účet pronajímatele Města Soběslav č. 19-0701490399/0800, VS 7080000022, zřízený u České spořitelny, a.s., pobočka Soběslav.
3. Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné počínaje rokem 2023 každoročně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel provede zvýšení nájemného formou písemného oznámení doručeného nájemci do jednoho měsíce od oficiálního vyhlášení míry inflace Českým statistickým úřadem a v této lhůtě písemně oznámí novou výši nájemného nájemci. V případě platného zvýšení nájemného je nájemce povinen v nejbližším termínu pro platbu měsíčního nájemného (po obdržení oznámení o nové výši nájemného) spolu s navýšeným řádným nájemným zaplatit případný nedoplatek na nájemném, který představuje rozdíl mezi navýšeným nájemným a předchozím nájemným za období od počátku kalendářního roku do oznámení nového navýšeného nájemného.
4. Dohodnutá výše nájemného neobsahuje poplatky za elektrickou energii, vodné, stočné, úklid společných prostor, odvoz odpadu, výtah a další služby, spojené s užíváním předmětu nájmu.
4. Pro případ, že se dostane nájemce do prodlení s úhradou kterékoli ze splátek nájemného, uhradí úrok z prodlení z dlužné částky v zákonné výši za každý den prodlení. Tímto ustanovením není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

V. **Náklady spojené s užíváním předmětu nájmu**

1. Nájemce bere na vědomí, že dodávky veškerých energií, vody a další služby, spojené s užíváním předmětu nájmu jsou zajišťovány pro nájemce na jeho náklady společností Správa města Soběslavi, s.r.o., IČ 260 29 987, se sídlem Soběslav, Soběslav III, Tyršova 482/13.
2. Veškeré náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména spotřebu elektrické energie, vodné, stočné, úklid společných prostor, odvoz odpadu, výtah a další služby, spojené s

užíváním předmětu nájmu, hradí nájemce na základě smlouvy o poskytování služeb, kterou je povinen uzavřít se společností Správa města Soběslavi, s.r.o., IČ 260 29 987, se sídlem Soběslav, Soběslav III, Tyršova 482/13, nejpozději do 15-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy.

3. Veškeré ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména telekomunikační, telefonní a internetové služby si zajišťuje na svoje náklady sám nájemce. Stejně tak nájemce hradí případné poplatky spojené s užíváním televizních a rozhlasových přijímačů, včetně autorských poplatků, náklady na běžné opravy, údržbu a úklid předmětu nájmu.

VI.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem pro naplnění účelu této smlouvy, přičemž je zejména povinen udržovat na předmětu nájmu pořádek, zajišťovat jeho pravidelný úklid a počínat si tak, aby na předmětu nájmu nevznikala škoda.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, nebo jím zmocněnému zástupci prohlídku předmětu nájmu a uskutečnění kontroly stavu, způsobu a účelu jeho využívání, kontroly ochrany předmětu nájmu. Nájemce, popř. jím určená osoba je oprávněna se této prohlídce zúčastnit.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo požívání třetí osobě.
4. Nájemce je povinen dodržovat veškeré protipožární a hygienické předpisy a jiné předpisy a technické normy, v souladu s příslušnými ustanoveními právního řádu ČR.
5. Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad udržovat předmět nájmu v řádném stavu. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu (malování místností, opravy podlahové krytiny, opravy osvětlovacích těles, elektroinstalace, sanitárního zařízení a další opravy, kde náklad na jednotlivou opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč).
6. Nájemce je povinen bez zbytečných odkladů předem oznámit pronajímateli potřebu případných oprav předmětu nájmu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Stavební úpravy předmětu nájmu a jakékoliv jiné změny, úpravy či opravy stavebního či technologického charakteru, lze provádět vždy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Veškeré práce v takovém případě provádí nájemce na svůj náklad, a v případě, že se vložené investice stanou stavební součástí předmětu nájmu, popř. celého objektu, a bez porušení majetkové podstaty je nebude možné odebrat, zůstávají tyto neoddělitelnou součástí předmětu nájmu, aniž by pronajímatel byl povinen poskytnout po skončení nájmu finanční náhradu.
8. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou z titulu užívání předmětu nájmu a je povinen tuto nahradit pronajímateli v plné výši. Za škodu způsobenou nájemcem se považuje i škoda, kterou způsobil jeho zaměstnanec nebo jiná osoba, která se s vědomím nájemce v předmětu nájmu zdržovala.
9. Nájemce je oprávněn instalovat na své náklady ve vestibulu budovy i v předmětu nájmu své označení s uvedením poskytovaných služeb, pokud neruší ráz budovy. Po skončení nájmu je nájemce povinen toto své označení na svůj náklad odstranit.

10. Nájemce se zavazuje, že nebude v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost, než uvedenou v této smlouvě.

VII.

Předání předmětu nájmu

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že byl předmět nájmu ke dni podpisu této smlouvy pronajímatelem předán nájemci.
2. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu s příslušenstvím, ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí sepíše účastníci samostatný protokol.
3. Pro případ, že nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu ke dni skončení nájmu pronajímateli, je pronajímatel po předchozím písemném upozornění nájemce oprávněn předmět nájmu na náklady nájemce zpřístupnit, případně nalezené věci vystěhovat a uskladnit na náklady nájemce a předmět nájmu užívat, popř. přenechat do užívání osobě třetí. K tomu dává nájemce výslovný souhlas.

VIII.

Závěrečné ustanovení

1. Vztahy mezi účastníky této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními z. č. 89/2012 občanský zákoník.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že by jakékoli takovéto ustanovení mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
5. Pronajímatel prohlašuje, že záměr nájmu dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Soběslav ze dne 24.5.2022 pod č. 11/152/2022 b), v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Záměr nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Soběslav a zároveň byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup, po dobu od 5.5.2022 do 16.5.2022. Toto prohlášení se činí v souladu s ust. § 41 citovaného zákona a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona.
6. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s uveřejněním této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, v registru smluv, zajištěným pronajímatelem postupem podle tohoto zákona
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.

8. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena dobrovolně, svobodně a vážně a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Soběslavi dne

25. 05. 2022

Pronajímatel



Město Soběslav
zastoupené Ing. Jindřichem
starostou města

Nájemce



Zuzana Kulhavá, DiS.