

Nájemní smlouva na nájem nebytových prostor

Střední odborná škola obchodu a služeb, Olomouc, Štursova 14

se sídlem v Olomouci, Štursova 14, PSČ 779 00

IČ 00577448

zastoupená PhDr. Ladislavem Pochyloou, ředitelem školy

bankovní spojení: Komerční banka

číslo účtu: 27-4186310207/0100

jako pronajímatel (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Dentmed s. r. o.

zastoupená MUDr. Markem Pluháčkem

se sídlem: Karla Mareše 1373/4

779 00 Olomouc

IČ 06535470

jako nájemce (dále jen „nájemce“)

(společně dále také „**smluvní strany**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, v platném znění, tuto

nájemní smlouvu:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že Olomoucký kraj je vlastníkem budovy Střední odborné školy obchodu a služeb, Olomouc, Štursova 904/14, postavené na pozemku 1023/1 v katastrálním území Hodolany a obci Olomouc zapsané na listu vlastnictví č. 159 vedeném u Katastrálního úřadu Olomouc. Pronajímatel dále prohlašuje, že má tuto budovu v hospodaření. Budova se nachází na ulici Štursova č. p. 904 v Olomouci.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou prostory a místnosti, které se nacházejí v I. a II. nadzemním podlaží budovy dle odst. 1, o celkové výměře 79,4 m².

Jedná se o následující nebytové prostory:

- vstupní hala (předsíň)	7,5 m ²
- podesta (mezipodlaží)	3,0 m ²
- schody	10,0 m ²
- podesta II. NP	5,0 m ²
- čekárna 1.	12,9 m ²
- čekárna 2.	8,3 m ²
- předsíň (ordinace)	3,6 m ²
- šatna	4,1 m ²
- ordinace	18,0 m ²
- lodžie	2,5 m ²
- sklad léků	1,5 m ²
- soc. zařízení	3,0 m ²
celkem	79,4 m²

s následujícím vybavením:

- skříňka se šuplíky 1 ks
- skříň dělená 1 ks
- křeslo čalouněné 2 ks
- hasící přístroj práškový 6 kg 1 ks

Veškeré vybavení je plně funkční, opotřebením je úměrné stáří.

Předmět nájmu se předává ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebením nebytových prostor.

(dále i „nebytové prostory“)

II. Projev vůle

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu do dočasného užívání za účelem uvedeným v čl. III. této smlouvy. Nájemce předmět nájmu do dočasného užívání přijímá a zavazuje se zaplatit za to pronajímateli nájemné.

III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory za účelem provozování zdravotnické činnosti – stomatologické praxe.
Nájemce se zavazuje využívat nebytové prostory pouze pro tento účel.
2. Nájemce se při užívání nebytových prostor na své náklady zavazuje dodržet příslušné právní předpisy (zejména z oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce, odpadového a vodního hospodářství).

IV. Nájemné a služby spojené s užíváním nebytových prostor

1. Výše uvedené nebytové prostory se pronajímají za úplaty. Nájemné bylo sjednáno dohodnutou částkou 1300,- Kč za 1 m² za jeden kalendářní rok, tedy 103 220,- Kč (slovy: stotřítisícdvěstědvacetkorun českých). K této částce se hradí částka za odpis budovy 7,25 Kč/m² a měsíc, tedy 575,65 Kč, tedy za jeden rok 6 908,- Kč (slovy: šesttisícdevětsetosmkorun českých). Celkem za nájem a odpis budovy v kalendářním roce 110 128,- Kč (slovy: stodesettisícstodvacetosmčeských).

Nájemné a odpis budovy je nájemci fakturováno poslední den daného měsíce a pronajímatel v posledním dni hrazeného měsíce vystaví fakturu a zašle na adresu nájemce. Faktury jsou vystavovány se splatností 14 dní a nájemce je povinen je včas uhradit, a to v českých korunách bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 24-4186310207/0100 vedený Komerční bankou. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele. Nájemce na základě identifikačních údajů fakturu uhradí výše uvedeným způsobem. Výpočet úroků z prodlení se řídí nařízením k občanskému zákoníku č. 351/2013 Sb..

2. Nájemné v sobě nezahrnuje provozní náklady (odběr elektrické energie, vody, tepla, poplatky za telefon a náklady na odvoz a likvidaci odpadů a podobně).
3. Spotřebu elektrické energie, poplatky za telefon a náklady na odvoz a likvidaci odpadů si nájemce hradí sám.
4. Spotřebu pitné vody, stočné a dodávku tepla pro vytápění pronajímaných prostor

bude nájemce platit pronajímateli po uplynutí kalendářního roku jednorázově se splatností do 14 dnů od doručení faktur vystavených pronajímatelem. Tyto provozní náklady bude pronajímatel účtovat za ceny, které zaplatil svým dodavatelům.

5. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a úklidem jemu pronajímaných nebytových prostor. Jakékoliv úpravy v těchto prostorách přesahující běžnou údržbu může nájemce provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.
6. Nájemce se zavazuje pečovat o to, aby v pronajímaných prostorách nevznikla pronajímateli škoda. Nájemce se rovněž zavazuje podle obecně závazných právních předpisů uhradit pronajímateli veškeré škody, pokud činností nájemce na majetku pronajímatele vzniknou. Případné poruchy nebo závady v pronajímaných prostorách vzniklé na majetku pronajímatele je nájemce povinen neprodleně pronajímateli hlásit. Nájemce se zavazuje své zařízení v pronajímaných prostorách na svůj náklad pojistit a pronajímatele s pojistnou smlouvou seznámit.
7. Nájemce odpovídá v pronajímaných prostorách za dodržování předpisů o bezpečnosti práce a ochraně zdraví a předpisů o požární ochraně. Za technický stav svého zařízení v pronajímaných prostorách odpovídá nájemce a hradí si samostatně i náklady spojené s technickými revizemi tohoto svého zařízení. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů o nakládání s odpady, které vzniknou jeho činností v pronajímaných prostorách.
8. Nájemce je oprávněn umístit na svůj náklad na objektu pronajímatele své firemní označení. Při skončení nájmu je nájemce povinen firemní označení a své zařízení z pronajímaných prostor na své vlastní náklady odstranit a uvést vše do stavu, v jakém tyto prostory od pronajímatele převzal k užívání.

V. Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, a to na 1 kalendářní rok.

2. Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak.

2. Před uplynutím sjednané doby nájmu je každá ze smluvních stran oprávněna vypovědět nájem písemně a s uvedením důvodu. Výpovědní doba činí pro obě smluvní strany 1 měsíc. Před uplynutím sjednané doby nájmu je dále možné nájem vypovědět z důvodů a za podmínek uvedených v občanském zákoníku.

3. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně a skončí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Výpověď musí být vždy adresována na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebude-li druhé smluvní straně písemně oznámena změna adresy. Nebude-li výpověď doručena dříve, smluvní strany se dohodly, že se za den doručení výpovědi považuje 15. den od převzetí písemné výpovědi osobou poskytující poštovní služby za účelem

doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě odepření převzetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena dnem odepření jejího převzetí.

VI. Předání předmětu nájmu nájemci

1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k sjednanému způsobu užívání dle čl. III. této smlouvy. Předání bude provedeno v souladu s nájemní smlouvou o nájmu nebytových prostor.

VII. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on nebo jiné osoby, které k němu mají vztah, ledaže nájemce nezavinil příčinu škody.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a vyklizený s přihlédnutím k obvyklému opotřebení nebytových prostor.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.
2. Tato smlouva a vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem v jeho platném znění.
3. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v úpravě. Neúčinné ustanovení nebo mezeru v úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsažených ve smlouvě.
4. Jakékoliv změny a doplňky této nájemní smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě, učiněné písemnou formou s podpisy obou smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s případným zveřejněním textu této smlouvy v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
6. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že jejímu obsahu v celém rozsahu porozuměly, že s jejím obsahem souhlasí a že ji uzavírají ze své pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho ji podepisují.
7. Tato smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení této smlouvy.

V Olomouci dne 3. 1. 2022

Za pronajímatele
PhDr. Ladislav Pochyla
ředitel školy

Nájemce/Za nájemce
MUDr. Marek Pluháček