

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

kteřou uzavřely, v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany:

1. Město Hlinsko

sídlem Poděbradovo nám. 1, 539 23 Hlinsko
IČ 00270059
DIČ CZ00270059
zastoupené Miroslavem Krčilem, DiS., starostou města
(dále také jen „pronajímatel“)

a

2. Naděžda Zelenková

Sídlem Boženy Němcové 349, 539 73 Skuteč
IČ: 43499872
(dále také jen „nájemce“)

společně také „smluvní strany“

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy – objekt občanské vybavenosti, č. p. 548, ul. Nádražní v Hlinsku, která se nachází na pozemku parcelní číslo st. 600/1, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Hlinsko a katastrální území Hlinsko v Č.
2. Ve druhém nadzemním podlaží budovy C specifikované v předchozím odstavci se nachází soubor místností o celkové výměře 105,97 m², který je určený k provozování fyzioterapie je popsán v příloze č. 1 (dále jen „prostor sloužící k podnikání“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát prostor sloužící k podnikání nájemci do nájmu.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu prostor sloužící k podnikání, a to se všemi součástmi a příslušenstvím a za podmínek specifikovaných v této smlouvě (dále také jen „předmět nájmu“).

2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru a práva přístupu k nemovitosti.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavebně technickým stavem pronajímaného prostoru a s přístupovými komunikacemi k němu a že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíše smluvní strany protokol.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat prostor sloužící k podnikání pro výkon jeho podnikání, jehož předmětem je provozování fyzioterapie. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce nemá právo, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.

IV. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly dle sazeb schválených usnesením Rady města Hlinska č. 304-2022 ze dne 14. 11. 2022 ve výši **Kč 51.925,- ročně** (příloha č. 1).

Nájemné činí čtvrtletně Kč 12.981,-.

2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit formou záloh náklady na elektrickou energii, teplo, vodné a stočné, skladování a zajištění odvozu odpadu (dále jen „náklady za služby“), a to čtvrtletně ve výši:

Kč 3.000,- za elektrickou energii

Kč 25.000,- za teplo

Kč 4.000,- za vodné a stočné

Kč 10.000,- za úklid

Kč 300,- za skladování a zajištění odvozu odpadu, provoz výtahu atd.,

a to spolu s nájemným za podmínek stanovených v této smlouvě.

Nájemné spolu se zálohami na služby spojenými s užíváním nebytových prostor činí čtvrtletně celkem Kč 55.281,-.

3. Nájemné dle odst. 1 a zálohy na služby dle odst. 2 tohoto článku jsou splatné vždy **do 15. dne prostředního měsíce kalendářního čtvrtletí**, a to převodem na bankovní účet pronajímatele u Komerční banky, a.s., exp. Hlinsko, č. 19-623531/0100, variabilní symbol 311 81 601. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet pronajímatele.
4. Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví zvláštní právní předpis (zákon č. 67/2013 Sb., v platném znění). Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.
5. Nezaplatí-li nájemce nájemné do 5 dnů od jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši určené dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění).
6. Dostane-li se pronajímatel nebo nájemce do prodlení s peněžitým plněním dle čl. IV., které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně úrok z prodlení ve výši určené zvláštními právními předpisy (nařízení vlády č. 351/2013 Sb. v platném znění).
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb nájemcem za uplynulé období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh nájemce souhlasí. Pronajímatel je na žádost nájemce povinen bez zbytečného prodlení prokazovat změnu okolností rozhodných pro určení ceny odebraných služeb.
8. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje **1. březnem 2024**, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - b) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;

- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (vymalování místností);
- e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku Kč 5.000,-; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
- f) zajišťovat na své náklady revize a kontroly vlastních technických zařízení používaných v předmětu nájmu (spotřebiče);
- g) sjednat příslušný druh pojištění na zařízení a vybavení umístěné v předmětu nájmu;
- h) provádět změnu předmětu nájmu (stavební úpravy) pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
- i) v souladu s ust. § 2305 občanského zákoníku si vyžádat souhlas pronajímatele k umístění reklamy či informační cedule na budově. Součástí žádosti musí být grafický návrh a náskres umístění na budově. Při skončení nájmu nájemce reklamu odstraní a uvede dotčenou část budovy do původního stavu.
- j) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- k) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob. Nájemce je rovněž povinen informovat ihned pronajímatele o všech změnách vztahujících se k bezpečnosti práce či k požární ochraně v pronajatém prostoru.
- l) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci prostor sloužící k podnikání ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu a v tomto stavu ho udržovat;
- b) vyznačit nájemci pronajatý prostor, určit přístupové cesty a pořídit seznam věcných prostředků požární ochrany, jimiž je prostor vybaven;
- c) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize předmětu nájmu i ostatních částí a zařízení budovy;
- d) zajistit komplexní úklid budovy a přístupových komunikací k předmětu nájmu, včetně úklidu sněhu a posypu;
- e) pojistit budovu proti živelným škodám
- f) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

VI. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu neurčitou**, počínaje dnem **1. ledna 2023**.
2. Nájem končí:
 - a) písemnou výpovědí,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran.

Nájemce i pronajímatel má právo nájem vypovědět v šestiměsíční výpovědní době, má-li však jedna ze stran k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba pouze tříměsíční. Trvá-li nájem po dobu delší pěti let a vzhledem k okolnostem nemohla jedna strana předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď nemusí být odůvodněna, to neplatí, má-li pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

3. Porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím působí značnou újmu druhé straně, přičemž na porušování byl nájemce pronajímatelem písemně upozorněn a nápravu nesjednal ani v přiměřené náhradní lhůtě ne kratší než patnáct (15) dnů od obdržení výzvy, může pronajímatel vypovědět nájem i bez výpovědní doby. Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje užívání prostor v rozporu s účelem smlouvy, poškozování předmětu nájmu nad míru přiměřenou okolnostem, přenechání prostor nebo jejich části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele či vyhlášení konkursu na nájemce.
4. Při skončení nájmu odevzdá nájemce prostory sloužící k podnikání v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Náklady na opravy nad obvyklé opotřebení uhradí nájemce pronajímateli do 15 dnů po ukončení nájmu.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti výslovně touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných vzestupně očíslovaných dodatků.

3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy pronajímatel bezodkladně informuje nájemce, nebyl-li kontaktní údaj nájemce uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani devadesátý (90) den od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.
5. Pro případ, kdy je v uzavřené smlouvě uvedeno rodné číslo, e-mailová adresa, telefonní číslo, číslo účtu fyzické osoby, bydliště/sídlo fyzické osoby, se smluvní strany dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez těchto údajů. Dále se smluvní strany dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez podpisů.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
7. Smlouva byla vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž po dvou obdrží pronajímatel a jedno nájemce. Součástí smlouvy je příloha č. 1.
8. Tato smlouva ruší a nahrazuje smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 28. 12. 2018, ve znění pozdějších dodatků.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích:
Schváleno usnesením Rady města Hlinska
č. 326-2022 ze dne 28. 11. 2022

Hlinsko dne 30. listopadu 2022

