

10422/P/2023-HSPH

Čj.: UZSVM/P/7540/2023-HSPH

**Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2,

za který právně jedná: Ing. Libor Kazda, ředitel odboru Hospodářsko správního, Územního pracoviště Plzeň, na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v platném znění

IČO: 69797111

**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**NORA fyzio s.r.o.**

se sídlem: Zahradní 376, Merklín 334 52

kterou zastupuje Jaromír Liška - jednatel

IČO: 063 45 310

zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Plzni

oddíl C, vložka 35022

bankovní spojení č. účtu:

kontakt: e-mail:mobil. č.:

datová schránka:

**(dále jen „ nájemce“)**

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“), tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO

K PODNIKÁNÍ č. 40/2023

**Čl. I.**

1. Česká republika je vlastníkem i mimo jiné těchto nemovitých věcí:

* Pozemek č. 6676 o výměře 1562 m2 druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba s číslem popisným 1926/1, adresní místo: 17. listopadu č. p. 1926/1 Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň, občanská vybavenost, zapsané na listu vlastnictví č. 60000,
* pozemek č. 6672/1 o výměře 1219 m2 druh pozemku: ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsaný na listu vlastnictví č. 60000.

Výše uvedené nemovité věci jsou zapsané v katastru nemovitostí vedené Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň-město, pro katastrální území Plzeň, obec Plzeň.

1. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je a na základě Smlouvy o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu ze dne 31.5.2019, s účinností dne 30.8.2019 příslušný s nemovitými věcmi uvedenými v Čl. I. odst. 1 této smlouvy hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

**Čl. II.**

1. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí prostory, které pronajímatel podle rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti majetku vydaného podle § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb., dne 9.2.2023 pod č.j. UZSVM/P/4490/2023/HSPH dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu, nebo jiných úkolů v rámci své působnosti, ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání následující nebytové prostory v budově uvedené v Čl. I. odst. 1. této smlouvy na adrese:

17. listopadu 1926/1, 301 00 Plzeň 3 – Jižní Předměstí.

číslo místnosti druh nemovitosti způsob využití výměra v m2

3.09 nebytový prostor ordinace  27,30

3.10 nebytový prostor ordinace 24,73

3.12 nebytový prostor ordinace 49,85

Podíl užívaných nebytových prostor (3.11) 11,22

Užívaný nebytový prostor (celkem) **113,10**

Podíl užívaných společných ploch 59,61

**Celková užívaná plocha 172,71**

Výše popsané prostory o celkové výměře 172,71 m2 pro 5 osob, jsou označené na půdorysném plánku, který je nedílnou součástí této smlouvy (Příloha č. 1). Nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu.

Při užívání pronajatých prostor může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: (společná hala, schodiště, společné WC, chodby, kuchyňský kout) v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor. Podíl z těchto prostor je uveden ve výpočtovém listu, který je přílohou této smlouvy (Příloha č. 2).

1. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti:

* fyzioterapie a regenerační péče.

1. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si ho prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání a dle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil s pravidly, kterých je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
2. O faktickém předání a převzetí nebytových pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

**Čl.III.**

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené Čl. II. této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši **9.383,00 Kč** měsíčně, jako nájemné v místě a čase obvyklé viz výpočtový list, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele **č. 19-24728311/0710**. Splatnost faktur je 21 kalendářních dnů ode dne jejich doručení nájemci. Fakturu doručí pronajímatel nájemci písemně v listinné podobě nebo elektronicky na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví smlouvy.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol……… uvedený na výpočtovém listu.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného nájemného.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce a při změně právní úpravy. Nedojde-li v daném roce k navýšení nájmu, může být nájem navýšen o inflaci za více předchozích let, nejen vždy za poslední rok. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

N (t+1) = Ní x (1+IÍ/100) **kde:**

N (t+1) je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

Nt je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

It je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci a nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu od **1. dubna 2023 do 31. března 2027**.

**Čl. V.**

1. Obě strany se dohodly, že služby spojené s užíváním nebytových prostor (dále jen „služby“) bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce bude pronajímateli náklady s tím spojené nahrazovat.
2. Náklady spojené se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli hradit na základě vystavených faktur dle skutečné spotřeby z předchozího zúčtovacího období. Seznam služeb, bankovní spojení, variabilní symbol a způsob jejich výpočtu je uveden ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Dojde-li k jakékoli změně, sdělí tuto změnu pronajímatel nájemci zasláním nového výpočtového listu s uvedením data platnosti.
3. Úklid pronajatých prostor si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
4. Nájemce má povinnost hlásit změny počtu osob užívající nebytové prostory, v případech, kdy se změní počet osob na dobu přesahující 3 měsíce.

**Čl. VI.**

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatých prostor. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

**Čl. VII.**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.

2. Pronajímatel je povinen pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit

účelu užívání.

3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání

nájmu.

1. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 3.
2. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatých prostor, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit), a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
3. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
4. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
6. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách.
7. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
8. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
9. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
10. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.
11. Nájemce bere na vědomí, že nemovité věci uvedené v Čl. I. odst. 1 této smlouvy, jejíž součástí jsou pronajaté prostory nejsou pojištěny. Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že pronajímatel vylučuje odpovědnost za škodu na věcech vnesených nájemcem. Nájemce si předmětné věci může, dle vlastního uvážení, na svůj náklad pojistit.

**Čl. VIII.**

1. Nájem skončí uplynutí doby, na kterou byl ujednán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného ujednání nájmu podle ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., ve spojení s ustanovením § 2311 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na uskutečnění výzvy k opuštění pronajatých prostor končí ke sjednanému datu a případné další setrvání nájemce v pronajatých prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.
5. Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. nájemce pronajaté prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení nemovité věci, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází pronajaté nebytové prostory odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením této smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
7. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.
8. Umístí-li nájemce informační štít, návěstí či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
9. V případech, uvedených v odst. 6 - 8 činí výpovědní doba měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
10. Nájemní vztah založený touto smlouvou dále zaniká i před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, a to ke dni podání návrhu na zahájení vkladového řízení o změně vlastnického práva k nemovité věci, jejíž součástí jsou pronajaté prostory.

Čl. IX.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení nájemního vztahu (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

**Čl. X.**

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby za služby, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úroky z prodlení dle platné právní úpravy. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % ročního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor.
3. Za porušení povinnosti nájemce, uvedené v Čl. VI. odst. 1, nebo dle Čl. VII. odst. 7 této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % z ročního nájemného za každý případ porušení povinnosti. Smluvní pokutu lze udělit i opakovaně, pokud nájemce v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem nezajistí nápravu. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu vypovědět dle Čl. VI. odst. 2 nebo Čl. VII. odst. 7 této smlouvy.
4. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinnosti nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
5. Smluvní sankce jsou splatné ve lhůtě 15 kalendářních dní od doručení příslušné výzvy povinné smluvní straně na její adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy.

**Čl. XI.**

* 1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
  2. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv 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.
  3. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti.
  4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
  5. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
  6. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb.) a zákonem č. 219/2000 Sb.
  7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
  8. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
  9. Nedílnou přílohou této smlouvy jsou:
* Příloha č. 1 – Půdorysný plánek
* Příloha č. 2 – Výpočtový list
  1. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Za pronajímatele:Za nájemce:

V Plzni dne ………………………… V Plzni dne………………………

Ing. Libor Kazda Jaromír Liška

ředitel odboru Hospodářsko správního jednatel společnosti

Územní pracoviště Plzeň