

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Uzavřená na základě ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů mezi smluvními stranami:

Město Litovel, IČ: 00299138, DIČ: CZ00299138
se sídlem v Litovli, nám. Přemysla Otakara 778, PSČ: 784 01
zastoupené starostou panem **Viktorem K o h o u t e m**
bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Litovel
číslo účtu: [REDACTED]
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Mgr. Ivana G a r l í k o v á
IČ: 600 43 857, logopedie
se sídlem: Olomouc, Úzká 368/6, PSČ: 779 00
bankovní spojení: Československá obchodní banka a.s.
číslo účtu: [REDACTED]
(dále jen „**Nájemce**“)

Preamble

Vzhledem k tomu, že výše uvedené Smluvní strany chtějí zachovat kontinuitu existence nájemního vztahu a zajistit větší srozumitelnost a přehlednost smluvních ujednání, dohodly se Smluvní strany, že touto Smlouvou bude nahrazena Smlouva o nájmu a podnájmu nebytových prostor uzavřená dne 15. 7. 2003 ve znění pozdějších dodatků č. 1 - 6, která k 30. 6. 2023 pozbývá platnosti.

I. Prohlášení vlastníka

Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. St. 118 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 284 m² a parc. č. St. 1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 575 m², jejichž součástí je objekt číslo popisné 664, vše v k.ú. 685909 Litovel, obec Litovel, okres Olomouc a je zapsána u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Olomouc na listu vlastnictví č. 10001. Uvedenou nemovitost v Litovli, ul. Kollárova získalo město Litovel do svého vlastnictví dle privatizačního projektu původního vlastníka, tj. Nemocnice Šternberk, č. 30642, aktualizovaného dne 30. 9. 1997.

Smluvní strany shodně prohlašují, že uvedené prostory sloužící k podnikání jsou ve stavu plně způsobilé ke smluvenému užívání. Nájemce výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem touto smlouvou pronajímaných prostor sloužících k podnikání, a že nebude od Pronajímatele vyžadovat žádné jejich úpravy, pokud se společně nedohodnou jinak.

II. Předmět Smlouvy a účel nájmu

Město Litovel prohlašuje, jako výlučný vlastník shora uvedené nemovitosti, že je oprávněno k dispozici s tímto majetkem a tím i k uzavření této Smlouvy na jejímž základě přenechává dále upřesněné prostory do užívání Nájemce.

Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy Nájemci do užívání prostory nacházející se v II. nadzemním podlaží označené jako místnost č. X. o ploše 10,15 m² k níž náleží podíl z ostatních společných ploch o velikosti 10,00 m². Nájemce bude uvedené prostory užívat za účelem provozování **logopedie**.

Pronajímatel souhlasí s umístěním sídla nájemce na adrese nemovitosti, v níž jsou pronajaty prostory sloužící podnikání.

III. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu

Sazba nájemného za plochu a výše záloh za poskytované služby s nájmem spojené z užívaných prostor sloužících podnikání v objektu Polikliniky, ul. Kollárova 664/1 bylo schváleno usnesením č. RM/325/11/2023 z 11. schůze Rady města Litovel konané dne 20. dubna 2023.

Od 1. 7. 2023 činí sazby nájemného za pronajaté prostory sloužící podnikání charakteru provozních místností (ordinace, přípravná, čekárna) 1.280,- Kč/m²/rok, za prostory charakteru tzv. ostatních společných ploch (mezi něž se zahrnují: sklady, WC, umývárny, úklidové a ostatní místnosti) 720,- Kč/m²/rok a výše zálohy za služby s nájmem spojené 260,- Kč/m²/měsíc z plochy ordinace.

Výpočet nájmu za plochu:

předmět	plocha v m ²	Kč/m ² /rok	nájem/rok v Kč	nájem/měsíc v Kč
ordinace	10,15	1 280,00	12 992,00	1 082,66
ostatní společné plochy	10,00	720,00	7 200,00	600,00
Nájem celkem			20 192,00	1 683,00

Za pronájem výše uvedených prostor bude hrazeno roční nájemné ve výši 20.192,- Kč, slovy: dvacet tisíc sto devadesát dva korun českých, což představuje **měsíčně částku 1.683,-Kč**, slovy: tisíc šest set osmdesát tři korun českých.

Mimo sjednané nájemné je Nájemce povinen hradit podíl na nákladech poskytovaných služeb (dodávku tepla, dodávku el. energie, dodávku vody, odvod a likvidaci odpadních vod, úklid, odvoz TDO, užívání výtahu, drobné opravy apod.) spojené s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „**Služby**“). Na tyto služby je Nájemce povinen hradit v průběhu kalendářního roku Pronajímateli zálohové platby.

Výpočet zálohy za služby s nájmem spojené:

	plocha v m ²	Kč/m ² /měsíc	zálohy/rok v Kč	zálohy/měsíc v Kč
produkční plocha ordinace	10,15	260,00	31 668,00	2 639,00
Zálohy za služby celkem			31 668,00	2 639,00

Za služby poskytované společně s nájmem výše uvedených prostor bude hrazena roční záloha ve výši 31.668,-Kč, slovy: třicet jedna tisíc šest set šedesát osm korun českých, což představuje **měsíčně částku 2.639,-Kč**, slovy: dva tisíce šest set třicet devět korun českých.

Nájemce se zavazuje, že bude za užívání pronajatých prostor a za služby poskytované společně s nájmem hradit měsíčně částku 4.322,- Kč, slovy: čtyři tisíce tři sta dvacet dva korun českých, se **splatností vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce**, a to formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a. s., pobočka Litovel, číslo účtu **1084741811/0100, VS - 664022** nebo formou hotovostní platby na pokladně oddělení bytového hospodářství města Litovel.

Případné dodatečné služby (praní a odvoz prádla, sterilizace, odvoz vzorků apod.), které se nezahrnují do služeb účtovaných pronajímatelem, bude nájemce v plné výši hradit jejich dodavatelům.

Za nakládání s infekčním zdravotnickým odpadem, který vzniká při lékařské činnosti v ordinaci, je odpovědný původce tohoto odpadu.

Nakládání a likvidace s tímto zdravotnickým odpadem se nezahrnuje do služeb účtovaných Pronajímatelem do nákladů za běžný úklid pronajatých prostor.

Zálohy na služby se vyúčtovávají jednou ročně, a to nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Úhrada za služby spojené s užíváním prostor je splatná do jednoho měsíce poté, kdy Pronajímatel dodá nájemci jejich vyúčtování.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné v případě, že Rada města Litovel rozhodne o zvýšení nájemného v pronajímaných objektech. Případné změny výše nájemného budou sjednány v dodatcích k této smlouvě. Nájemce se zavazuje takto stanovenou výši nájemného akceptovat a hradit počínaje měsícem následujícím po měsíci, v němž bude tato nová výše nájemného písemně sdělena.

Smluvní strany se dohodly, že nájemné může pronajímatel k 1. dni měsíce července upravit v souladu s indexem spotřebitelských cen stanoveným českým statistickým úřadem pro předešlý rok.

IV. Doba nájmu a ukončení nájmu

Nájem se sjednává na dobu **n e u r č i t o u, s účinností od 1. 7. 2023.**

Nájem skončí:

- a) písemnou dohodou Smluvních stran;
- b) z dalších důvodů výslovně uvedených v občanském zákoníku nebo v této Smlouvě a tam uvedených výpovědních dobách, nestanoví-li tato Smlouva jinak.

Nájemce i Pronajímatel mají právo tuto Smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba v tomto případě činí 6 (šest) měsíců a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.

Má-li strana k výpovědi vážný důvod je výpovědní lhůta 3 (tři) měsíce. Za vážný důvod pro ukončení smlouvy je považována např. smrt fyzické osoby nájemce, zánik právnické osoby nájemce bez právního nástupce, ukončení podnikání ze zdravotních důvodů, zahájení insolvenčního řízení, neakceptování jednostranného zvýšení nájemného apod.

Nájemní vztah může být ukončen i bez výpovědní doby, a to v případě hrubého porušování povinností plynoucích ze Smlouvy. Za hrubé porušování se považuje dluh na nájemném a službách s nájmem souvisejících za dobu tří měsíců, poškozování pronajatých prostor závažným či nenapravitelným způsobem, způsobování závažné škody, neoprávněné užívání prostor k jinému účelu, přenechání prostor do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele, provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele a další v této smlouvě výslovně uvedené důvody.

V. Práva a povinnosti Smluvních stran

Pronajímatel se zavazuje:

- a) zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu;
- b) zajistit Nájemci nerušený přístup do Budovy a Předmětu nájmu;
- c) udržovat Budovu a Předmět nájmu v takovém stavu, aby bylo možno Předmět nájmu řádně užívat k účelu dle této Smlouvy;
- d) provádět veškeré opravy nad rámec běžné údržby;

Nájemce se zavazuje:

- a) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář;
- b) platit nájemné a úhradu za služby podle čl. III. ve smluvních termínech, přičemž si je vědom, že je povinen platit úrok z prodlení v případě, že bude s platbou v prodlení;
- c) umožnit Pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do Předmětu nájmu na základě předchozího písemného oznámení, které bude Nájemci doručeno nejméně 2 dny předem;
- c) dodržovat relevantní platné právní předpisy o ochraně životního prostředí;
- d) hradit všechny náklady na drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu;
- e) oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat Pronajímatel;
- f) snést omezení užívání Předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav Pronajímatelem;
- g) udržovat po dobu nájmu čistotu a pořádek v pronajatých prostorech;
- h) nejpozději ke dni ukončení této Smlouvy odevzdat Pronajímateli Předmět nájmu zpět vyklizený a vybílenný, ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Případné škody na nemovitostech, které způsobil odstranit vlastním nákladem nebo vzniklou škodu uhradit. O odevzdání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude Pronajímatelem vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran;
- i) nepřenechat Předmět nájmu nebo jeho část bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele do podnájmu třetí osobě;

- j) nepřevést právo užívat tyto prostory na jiného ani v rámci smlouvy o prodeji podniku nebo s převodem své podnikatelské činnosti bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- k) neprovádět v Předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny či měnit charakter Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Ostatní nepodstatné změny může nájemce provádět na svůj náklad i bez souhlasu Pronajímatele, přičemž nemá nárok na náhradu takto vynaložených nákladů ani úhradu nákladů umožněním nájemného. Pronajímatel může po skončení nájemního vztahu požadovat, aby byl prostor uveden do původního stavu;
- l) sjednat a hradit pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví a majetku v rozsahu běžném pro rozsah podnikání Nájemce. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, ztrátu nebo odcizení věcí z majetku Nájemce, ledaže by je způsobil Pronajímatel nebo osoba na jeho straně, ať již úmyslně nebo nedbalostí;
- m) užívat společné prostory a společná zařízení Budovy, ve které se nachází Předmět nájmu, jen k účelům, ke kterým jsou určeny

VI. Zvláštní povinnosti týkající se zajištění BOZP a PO

Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu pronajatý dle Smlouvy je předaným pracovištěm nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy.

Nájemce je povinen v Předmětu nájmu dodržovat všechna ustanovení zákonných předpisů týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále též jako „**BOZP**“) a požární ochrany (dále též „**PO**“).

Nájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků PO, které jsou součástí jemu pronajatého Předmětu nájmu, revize elektrického zařízení, a dále revize a kontroly spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších technických zařízení umístěných v Předmětu nájmu, které jsou vlastnictvím Nájemce, a to v souladu s termíny, jež jsou stanoveny obecně závaznými právními předpisy, pokyny výrobců a technickými normami.

Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady spojené s odstraněním závad zjištěných při revizích a kontrolách, pokud vznikly na majetku pronajímatele opotřebením při běžném provozu. Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci náklady spojené s odstraněním zjištěných závad, pokud vznikly na majetku pronajímatele vlivem stáří instalovaného zařízení, únavou materiálu či vadnou instalací prováděnou pronajímatelem.

Nájemce proškolí své pracovníky o platných právních předpisech v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany na úseku životního prostředí a za jejich dodržování ze strany svých zaměstnanců pak ponese odpovědnost.

Pronajímatel provádí ve své režii revize elektřiny, i zajištění revizí požární ochrany, dle standardů a požadavků orgánů státní správy.

Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady na odstranění závad zjištěných při prováděných

revizích a kontrolách, které vznikly na majetku pronajímatele a byly způsobeny jeho nedbalostí, neodborným zásahem nebo úmyslně.

Nájemce je povinen po předchozím ohlášení umožnit Pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování povinností Nájemce v oblasti PO a BOZP.

VII. Závěrečná ustanovení Smlouvy

Tato Smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních majících charakter originálů, z nichž každá ze stran obdrží po dvou výtiscích.

Jakékoliv změny či úpravy této Smlouvy mohou být provedeny jen na základě písemných, oboustranně odsouhlasených dodatků k této Smlouvě.

Pokud ve Smlouvě není dohodnuto jinak, lze na obsah nájemního vztahu použít ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku.

Uzavření této Smlouvy bylo projednáno a v předloženém znění schváleno Radou města Litovel na její 13. schůzi, konané dne 1. června 2023, usnesením č. RM/395/13/2023.

Smluvní strany podpisem této smlouvy vyjadřují souhlas s jejím obsahem a prohlašují, že byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho k ní připojují své podpisy.

Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran, účinnosti nabude jejím zveřejněním v Informačním systému centrálního registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

V Litovli dne 9. června 2023

Podpisy smluvních stran:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Viktor Kohout
starosta města

.....
Mgr. Ivana Garlíková