S M L O U V A

**O N Á J M U N E B Y T OV Ý C H**

**P R O S T O R**

č. 2023-0304/SM

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

mezi těmito smluvními stranami:

**Město Lysá nad Labem**

**IČO: 00239402**

**Husovo náměstí 23/1, 289 22 Lysá nad Labem**

**zastoupené starostou Mgr. Karlem Markem**

jako pronajímatelem

a

**MUDr. Jana Dušková**

**IČO: 47530324**

# Jaromírovy sady 1781, 289 22 Lysá nad Labem

jako nájemcem

## Čl. I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti na adrese Komenského 1534/16, Lysá nad Labem, která se nachází na pozemku parc. č. st. 1940, zapsaném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk na listu vlastnictví č. 3183 pro obec a k. ú. Lysá nad Labem.

## Čl. II. Předmět nájmu

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory o celkové výměře 81,15 m² v nemovitosti na adrese Komenského 1534/16, Lysá nad Labem, dle přílohy č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy, za účelem provozování lékařské praxe (dále jen „pronajaté prostory“).

## Čl. III. Výše nájmu

1. Výše nájemného je sjednána v souladu s usnesením Rady města číslo 476 ze dne 24. 8. 2023 a činí:

**3 911 Kč měsíčně**

1. Nájemce se zavazuje platit nájemné v měsíčních splátkách, které jsou splatné vždy k 15. dni příslušného měsíce. Roční nájemné činí částku ve výši 46 932 Kč.
2. Nájemce se zavazuje hradit náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor (el. energie, vodné, stočné, vytápění objektu atd.), které nejsou zahrnuty v nájemném a hradí se zvlášť, a to zálohově měsíčně ve výši 4 050 Kč dle přílohy č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel má právo jednostranným oznámením měnit výši záloh na služby spojené s nájmem, popř. měnit způsob stanovení způsobu spotřeby, a to bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě. Dále se nájemce zavazuje zajistit likvidaci odpadů.
3. **Celková měsíční úhrada za nájemné i náklady za služby činí 7 961 Kč.**
4. Nájemné bude hrazeno bezhotovostně na běžný účet města u ČS, a. s., číslo účtu 182-0504268369/0800, VS 311131.
5. Inflační doložka. Výše nájemného, sjednaná v čl. III. pod bodem 1), určuje nájemné, které může být pronajímatelem v každém následujícím kalendářním roce valorizováno v závislosti na míře inflace uvedené Českým statistickým úřadem. Smluvní strany se dohodly, že nájemné zvýšené o inflaci je účinné od 1. dne měsíce následujícího po doručení oznámení o zvýšení nájmu pronajímatelem nájemci, a to bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě.

##### Čl. IV. Podmínky nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje předat předávacím protokolem (příloha č. 3) ke dni počátku nájmu nájemci pronajaté prostory a umožnit mu výkon práv, vyplývajících z této smlouvy. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že je se stavem pronajatých prostor řádně seznámen a zavazuje se po ukončení nájemního vztahu pronajaté prostory předat zpět pronajímateli ve stejném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
2. Nájemce se zavazuje, že nebude provádět v objektu a pronajatých prostorech žádné stavební ani jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Dohodnuté úpravy bude provádět výhradně na svůj náklad a v souladu s povolením příslušného stavebního úřadu, které si sám obstará. Po skončení nájemního vztahu sjednaného touto smlouvou, nemá nájemce nárok na úhradu nákladů vynaložených do pronajatých prostor.
3. Nájemce se zavazuje, že bude pronajaté prostory užívat pouze v souladu s touto smlouvou a v případě rozšíření předmětu činnosti nájemce projedná tuto skutečnost předem s pronajímatelem.
4. Nájemce je oprávněn na nemovitosti osadit poutač, vývěsní štít, nebo jiné zařízení se svým označením, a to pouze za souhlasu příslušného orgánu státní správy, je-li k tomu nezbytné, který si sám obstará. Pokud tento svůj závazek poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat neprodleně odstranění takových úprav. Nájemce není oprávněn na nemovitosti umístit reklamu třetích osob.
5. Pro podnájem pronajatých prostor si musí nájemce předem vyžádat písemný souhlas pronajímatele. Nebude-li udělen, nesmí pronajaté prostory pronajmout další právnické nebo fyzické osobě, a to ani jako společník jiné právnické osoby.
6. Nájemce bude řádně platit veškeré poplatky, které v souvislosti s provozem pronajatých prostor předepíše pronajímatel.
7. Nájemce se zavazuje zacházet s pronajatými prostory šetrně, udržovat je v dobrém technickém stavu (tzn. drobné opravy a nezbytnou údržbu pronajatých prostor si hradí nájemce ze svých prostředků), starat se o řádný úklid.
8. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečných odkladů pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu pronajatých prostor, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění na svůj náklad a požadovat od něj náhradu.
9. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání pronajatých prostor, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6ti měsíců od odstranění závad.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat všechny příslušné technické, hygienické, požární a bezpečnostní předpisy. Dále se nájemce zavazuje zajistit na svůj náklad úklid pronajatých prostor.
11. Nájemce bude řádně platit veškeré poplatky, které v souvislosti s provozem pronajatých prostor předepíše příslušný orgán státní správy.

Čl. V. Zvláštní ujednání.

1. V případě změny vlastníka předmětné nemovitosti přecházejí veškerá práva a povinnosti, vyplývající z této smlouvy, na právní nástupce pronajímatele.
2. Pronajímatel se zavazuje umožnit za podmínek sjednaných zvláštní smlouvou nájemci užívání tělocvičny nebo sportovní haly pro potřebu zajištění výuky tělesné výchovy nájemcem.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – rozpis pronajatých nebytových prostor, dále příloha č. 2 – rozpis nákladů za služby a energie a příloha č. 3 – předávací protokol.

Čl. VI. Doba nájmu

1. **Smlouva** se **uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 9. 2023.** Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
2. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a odevzdat pronajímateli ke dni předání předávacím protokolem. Nájemce je povinen platit nájemné až do úplného vyklizení pronajatých prostor a řádného předání těchto prostor pronajímateli.

##### Čl. VII. Výpověď smlouvy

1. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet od 1. dne následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Důvodem pro okamžitou výpověď ze strany pronajímatele může být porušení podmínek smlouvy ze strany nájemce (např. opožděná úhrada nájemného, pronajmutí další osobě bez souhlasu pronajímatele).
3. Důvodem pro okamžitou výpověď ze strany nájemce může být porušení podmínek smlouvy ze strany pronajímatele (např. nezajištění řádného plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých prostor spojeno).

Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou po dohodě smluvních stran.
2. Práva a povinnosti smluvních stran, která nejsou ve smlouvě upravena, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a dalšími obecně závaznými předpisy.

3) Tento pronájem schválila RM dne 24. 8. 2023 usnesením č. 476. Záměr na pronájem výše uvedeného nebytového prostoru byl zveřejněn na úřední desce od 31. 7. 2023 do 15. 8. 2023.

4) Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel si ponechá dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby Smlouva včetně příloh a dodatků byla uvedena v přehledu nazvaném „Smlouvy uzavřené městem“ vedeném Městem Lysá nad Labem, který obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že Smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních webových stránkách Města Lysá nad Labem (www.mestolysa.cz), a to včetně všech příloh a dodatků. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (dále jen „Zákon o registru smluv“). Zveřejnění provede odpovědný zaměstnanec Města Lysá nad Labem ve lhůtě 15 dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou. Do 3 dnů pak protistranu informuje o splnění této povinnosti a o případných změnách a opravách provedených v registru smluv.
2. Nabytím účinnosti této smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje a ruší Smlouva o podnájmu nebytových prostor uzavřená mezi Základní školou J. A. Komenského a MUDr. Janou Duškovou ze dne 16. 1. 1995.

V Lysé nad Labem, dne 31. 8. 2023

Mgr. Karel Marek MUDr. Jana Dušková

starosta nájemce

###### Příloha č. 1

Rozpis pronajatých ploch v areálu ZŠ J.A.K.

Nebytové prostory:

zdrav. místnost……………………………………….37,25 m2

sklad ……………………………………….................... 4,7 m2

id. 1/2 podílu na čekárně ……………………… 17 m2 z 34 m²

id. 1/2 podílu na denní místnosti …………… 8,2 m2 z 16,4 m²

id. 1/2 podílu na šatně ……………………… 5,1 m2 z 10,2 m²

id. 1/2 podílu na WC …………………………… 8 m2 z 16 m²

id. 1/2 podílu na úklid. místnosti ……………. 0,9 m2 z 1,8 m²

V Lysé nad Labem, dne 31. 8. 2023

Mgr. Karel Marek MUDr. Jana Dušková

starosta nájemce

###### Příloha č. 2

Rozpis měsíčních záloh nákladů za služby a energie:

vodné, stočné 300 Kč/měs.

teplo a TUV 2 000 Kč/měs.

el. energie 1 700 Kč/měs.

úklid 50 Kč/měs.

**Celkem: 4 050 Kč/měs.**

V Lysé nad Labem, dne 31. 8. 2023

Mgr. Karel Marek MUDr. Jana Dušková

starosta nájemce

Příloha č. 3

**Předávací protokol o fyzickém předání - převzetí**

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor v Lysé nad Labem, ul. Komenského č. p. 1534/16, uzavřená mezi:

**Město Lysá nad Labem**

**IČO: 00239402**

**Husovo náměstí 23/1, 289 22 Lysá nad Labem**

**zastoupené starostou Mgr. Karlem Markem**

jako pronajímatelem

a

**MUDr. Jana Dušková**

**IČO: 47530324**

**Komenského 1534/16, 289 22 Lysá nad Labem**

jako nájemcem

### **Stav objektu:**

### vodoměr číslo: stav vodoměru:

### elektroměr číslo: stav elektroměru:

### plynoměr číslo: stav plynoměru:

### **Soupis předmětů v objektu:**

**Ostatní poznámky**:

Předáno dne:

Nájemce: Pronajímatel: