

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku

mezi těmito účastníky:

cresco&finance a. s., IČ: 277 55 177

sídlem Krnov, Pod Bezručovým vrchem, Revoluční 904/30, PSČ 794 01 ,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 4430,

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

RODIOR, s.r.o., IČ: 294 55 553

sídlem č.p.417, 788 03 Nový Malín

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 54783,

bankovní spojení:

jednající jednatelem

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

I.

Prohlášení pronajímatele

1) Pronajímatel tímto prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví nemovitost:

pozemek p.č. 169/1 zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Rýmařov, č.p.255, obč.vyb. v obci Rýmařov, k.ú.Rýmařov, LV 1212, se vším právním i faktickým příslušenstvím a součástmi (dále také „nemovitost“).

2) Pronajímatel tímto prohlašuje, že je oprávněn z titulu svého vlastnického práva pronajímat nebytové prostory umístěné ve shora popsané nemovitosti třetím osobám.

II.

Předmět nájmu

1) Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, zahrnující místnosti 2.07 (koupelna a 2xWC), 2.05 (čekárna), 2.04 (sesterna), 2.03 (ordinace), 2.06 (denní místnost), 2.02 (chodba) nacházející se ve 3. nadzemním podlaží nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy o celkové výměře 75,95 m². Půdorys pronajímaných prostor je zachycen v příloze této smlouvy.

Nájemce je rovněž oprávněn užívat společné prostory nemovitosti, včetně kočárkárny v INP.

(dále jen „nebytový prostor“)

2) Pronajímatel tedy touto smlouvou nájemci pronajímá shora popsané nebytové prostory. Nájemce se seznámil se stavem nebytových prostor a v tomto stavu je do nájmu přebírá.

III.

Účel nájmu

1) Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory k provozování lékařské praxe dle podmínek uvedených v této nájmní smlouvě. Pronajímatel souhlasí s umístěním označení ordinace (informační tabule u vstupních

dveří) na budově i uvnitř budovy – orientační tabule ve společných prostorách.

2) Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem nebytových prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

3) Případná změna účelu využívání musí být písemně schválena pronajímatelem. Nájemce je povinen požádat písemně o souhlas pronajímatele se změnou účelu využívání, pronajímatel je povinen se do 30 dnů k této žádosti vyjádřit.

IV. Doba nájmu

1) Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou** a to s účinností od 1.7.2016 do 30.6.2026.

2) Účastníci se touto smlouvou výslovně dohodli na tom, že nájemní vztah může být ukončen písemnou výpovědí kterékoliv ze stran smlouvy pouze ze závažných důvodů v případě hrubého porušení smlouvy – neplacení nájmu po dobu delší než 2 měsíce, ukončení podnikání v oblasti lékařské praxe, nezpůsobilost pronajímaných prostor pro provozování lékařské praxe. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet měsíc následující po měsíci, kdy byla výpověď druhé straně doručena. Nájemní vztah může ukončen také písemnou dohodou obou stran.

3) V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předat nebytový prostor pronajímateli ve stavu, v němž se nacházel v okamžiku jeho předání do užívání nájemci, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

V. Nájemné a fixní poplatek za služby

m ²	nájem			služby			součet		
	Kč/m ²	Kč/měsíc	Kč/rok	Kč/m ²	Kč/měsíc	Kč/rok	Kč/m ²	Kč/měsíc	Kč/rok
75,95	60	4.557	54.684	130	9.873,5	118.482	190	14.430,5	173.166

1. Výše v tabulce uvedený výpočet vyjadřuje jednak výši ročního nájemného a dále fixní roční poplatek za poskytované služby spojené s užíváním pronajatého nebytového prostoru, především za dodávky elektrické energie, vody, tepla, úklid společných prostor, úklid sněhu, provozní náklady spojené se správou budovy a poplatky za likvidaci komunálního odpadu. S ohledem na skutečnost, že poplatek za služby spojené s užíváním předmětu nájmu nemá povahu zálohy, není pronajímatel povinen provádět vyúčtování skutečně spotřebovaných služeb spojených s užíváním pronajatého nebytového prostoru. Dodávky elektrické energie, tepla, vody musí být nepřetržité a nesmí být pronajímatelem omezovány. Pronajímatel se zavazuje bezodkladně zajišťovat poruchy výtahu.

2. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši fixního poplatku za služby tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2017, 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.

3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a fixní poplatek za služby ve výši celkem 14.430,50 Kč vždy za celý předmět nájmu a za jeden měsíc.

4. Nájemné a fixní poplatek za služby jsou splatné vždy k **poslednímu dni měsíce** předcházejícího příslušnému kalendářnímu měsíci, za který jsou nájemné a fixní poplatek za služby hrazeny.

5. Nájemné a fixní poplatek za služby budou hrazeny na účet pronajímatele [REDAKCE]

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Pronajímatel se zavazuje počínaje 1.7.2016 odevzdat nájemci pronajaté nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a umožnit nájemci nerušené užívání pronajatých nebytových prostor. Pronajímatel se zavazuje udržovat nebytové prostory ve stavu, způsobilém k účelu nájmu – provozování lékařské praxe.
- 2) Nájemce se zavazuje pronajaté nebytové prostory užívat po celou dobu sjednaného nájmu, a to v rozsahu uvedeném v této smlouvě a k dohodnutému účelu. Nájemce se zavazuje svým nákladem udržovat pronajaté nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a dbát na to, aby svou činností nezpůsobil na pronajatých nebytových prostorech škodu.
- 3) Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 4) Jakékoli změny předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že náklady na tyto změny si v případě, že k nim dají pronajímatelé souhlas, hradí nájemce. Nájemce nemá právo požadovat během, ani po skončení nájemního vztahu po pronajímateli protihodnotu toho o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu na základě změn jím provedených.
- 5) Nájemce hradí náklady spojené s obvyklou údržbou a opravami pronajatých prostor v rozsahu specifikovaném nař. vlády č. 258/1995 Sb. V případě vzniku situace, která vyžaduje opravu či jiný zásah přesahující rámec obvyklé údržby, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu takových oprav či zásahu, a umožnit pronajímateli jejich provedení.
- 6) Za požární ochranu v pronajatých prostorách odpovídá nájemce, který se zavazuje dodržovat zásady požární ochrany vyplývající z platných předpisů. Tuto ochranu bude provádět vlastním nákladem na vybavení pronajatých prostor hasicími prostředky, včetně jejich příslušných revizí. Nájemce je povinen umožnit kontrolu příslušným orgánům.
- 7) Nájemce je povinen dodržovat všechny platné předpisy z oblasti bezpečnosti a hygieny práce, vodního hospodářství, odpadu a ochrany ovzduší. Nájemce je povinen umožnit kontrolu orgánům z výše uvedených oblastí. Nájemce je povinen nakládat s odpady v souladu se zněním zák. č. 185/2001 Sb. a jeho prováděcími vyhláškami.
- 8) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně zmocněným osobám vstup do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, nebo dodržování této smlouvy.

VII.

Odpovědnost za škodu

- 1) Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu, neodpovídá za škody, které nájemci vznikly bez zavinění pronajímatelů.
- 2) Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody vzniklé na předmětu nájmu během trvání nájemního vztahu a v souvislosti s ním. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a nepoškozovat je.

VIII.

Závěrečné prohlášení

- 1) Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, které mají po jejich podepsání oběma smluvními stranami platnost originálů. Pronajímatel obdrží jeden stejnopis smlouvy, nájemce jeden stejnopis smlouvy.

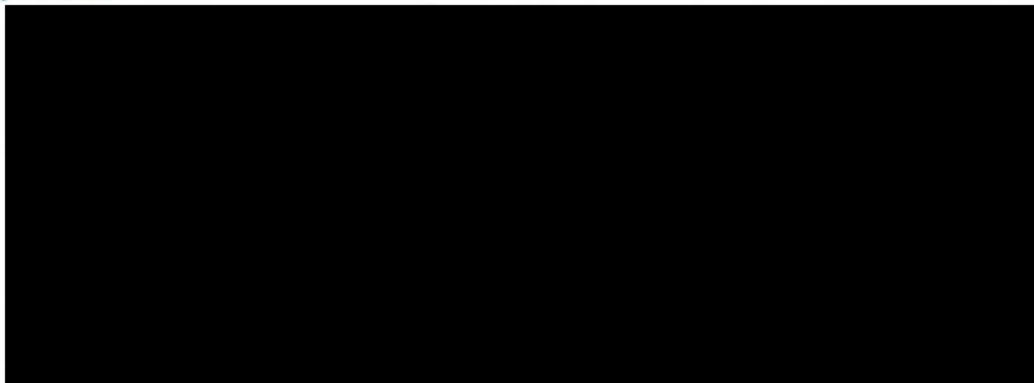
2) Smlouva je platná a účinná v den, kdy se smluvní strany dohodnou na celém jejím obsahu, což vyjádří připojením svých podpisů pod text smlouvy. Platnou smlouvu lze měnit a doplňovat jen písemnými dodatky.

3) Vztahy mezi smluvními stranami, které se týkají nájemního vztahu založeného touto smlouvou a nejsou zde upraveny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.

4) Ujednání této smlouvy jsou závazná pro právní nástupce obou smluvních stran.

5) Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní a nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Rýmařově, dne 30.3.2016



Dodatek č. 1-2022

Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 30.3.2016
který níže uvedeného data uzavřeli následující účastníci:

cresco&finance a. s., IČ 277 55 177

sídlem Krnov, Pod Cvilínem, Čsl. armády 842/52, PSČ 794 01 ,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 4430,

(dále jen „pronajimatel“) na straně jedné

a

RODIOR, s.r.o., IČ: 294 55 553

sídlem č.p.417, 788 03 Nový Malín

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 54783,

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

I.

Tímto dodatkem smlouvy se účastníci dohodli na změně článku V. smlouvy, které nově s účinností od 1.3.2022 zní takto:

„V.

Nájemné a fixní poplatek za služby

m ²	nájem			služby			součet		
	Kč/m ²	Kč/měsíc	Kč/rok	Kč/m ²	Kč/měsíc	Kč/rok	Kč/m ²	Kč/měsíc	Kč/rok
125,95	62	7.809	93.708	154	19.396	232.752	216	27.205	326.460

1. Výše v tabulce uvedený výpočet vyjadřuje jednak výši ročního nájemného a dále fixní roční poplatek za poskytované služby spojené s užíváním pronajatého nebytového prostoru, především za dodávky elektrické energie, vody, tepla, úklid společných prostor, úklid sněhu, provozní náklady spojené se správou budovy a poplatky za likvidaci komunálního odpadu. S ohledem na skutečnost, že poplatek za služby spojené s užíváním předmětu nájmu nemá povahu zálohy, není pronajimatel povinen provádět vyúčtování skutečně spotřebovaných služeb spojených s užíváním pronajatého nebytového prostoru. Dodávky elektrické energie, tepla, vody musí být nepřetržité a nesmí být pronajimatelem omezovány. Pronajimatel se zavazuje bezodkladně zajišťovat poruchy výtahu.

2. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši fixního poplatku za služby tak, že pronajimatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2023, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné a fixní poplatek za služby o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného a fixního poplatku za služby je pronajimatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

3. Nájemce se zavazuje platit pronajimateli nájemné a fixní poplatek za služby ve výši celkem 27.205,- Kč vždy za celý předmět nájmu a za jeden měsíc.

4. Nájemné a fixní poplatek za služby jsou splatné vždy k poslednímu dni měsíce předcházejícího příslušnému kalendářnímu měsíci, za který jsou nájemné a fixní poplatek za služby hrazeny.

5. Nájemné a fixní poplatek za služby budou hrazeny na účet pronajimatele vedený u ČSOB, číslo účtu

II.

Tento dodatek smlouvy je vyhotoven ve dvou výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení s platností originálu. Tento dodatek smlouvy nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podepsání oběma smluvními stranami.

Ostatní ujednání Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání se nemění.

V Rýmařově dne 19.1.2022

[Redacted signature area]

za pronajímatele

za nájemce

[Redacted signature area]