Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

I.

Město Kaplice je vlastníkem níže uvedené nemovitosti, v níž se nachází nebytový prostor, který je předmětem této smlouvy.

II.

**Smluvní strany**

**PRONAJIMATEL: MĚSTO KAPLICE** zastoupené starostou Radkem Ježkem, DiS., Náměstí 70, 382 41

Kaplice, IČ 0245941

**NÁJEMCE: MUDr. Aleš Páťal**

**Adresa trvalého bydliště: 460 01 LIBEREC, Žitná 136**

**NÁZEV FIRMY: MUDr. Aleš Páťal**

**SÍDLO: 382 41 KAPLICE, Gen. Fanty 25**

**ZASTOUPENÁ: MUDr. Aleš Páťal**

**460 01 LIBEREC, Žitná 136**

**BANKOVNÍ SPOJENÍ:**

**DIČ:**

**IČ: 46053760**

**Registrace povolení k činnosti:**  71/23

uzavírají podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto smlouvu:

**III.**

Pronajímatel pronajímá nájemci prostory sloužící k podnikání (dále též „nebytové prostory“) v Kaplici, ul. Gen. Fanty, na pozemku p.č. 1023/3, jehož součástí je stavba čp. 25 (poliklinika), k.ú. Kaplice, zapsané v katastru nemovitostí na LV číslo 10001 pro k.ú. a obec Kaplice, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov**.**  Plocha pronajímaného prostoru je **38,34** **m², včetně vybavení ordinace dle přílohy č. 1, která je součástí nájemní smlouvy.**

Nájemné je stanoveno v čl. VI. této smlouvy, když je stanoveno na **449,- Kč za každý m²** pronajatého prostoru za rok. Předmět nájmu se sestává z následujících prostor a tomu odpovídající ceny nájmu:

ordinace o rozloze 18,00 m2, ordinace o rozloze 11,60 m2 a šatna o rozloze 8,74 m2

Plocha pronajímaného prostoru je **38,34** **m².**

**Roční úhrada základního smluv. nájemného 17.215,-Kč/rok**

**Zvýšení pro výhodnou polohu v obci o 25 % 0,- Kč/rok**

**Roční úhrada za užívání neb. prostor tak činí částku ve výši 17.215,- Kč/rok**

Strany této smlouvy se dohodly na tom, že výše nájemného podle této smlouvy bude každoročně zvyšována o procento odpovídající kladnému procentu meziroční inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy automaticky (bez nutnosti oznámení tohoto navýšení druhému dlužníkovi) s účinností od prvního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude takové vyhlášení oficiálně učiněno.

**IV.**

**Účel nájmu**

Nájemce je oprávněn a povinen užívat najaté nebytové prostory za účelem: **zřízení a provozování zubní ordinace.**

**V.**

**Doba pronájmu**

**Smlouva o nájmu se uzavírá na dobu neurčitou od 01.12.2023 s možností výpovědi v souladu se zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.**

Nájemní poměr začal dnem: 01.12.2023

Dle usnesení Rady města Kaplice ze dne 20.11.2023 č. usnesení 779.

**VI.**

**Výše a splatnost nájemného a služeb**

Výše nájemného je stanovena dle Směrnice pro výpočet nájemného z nebytových prostor schválené Radou města Kaplice dne 31.01.2022 usnesením č. 2069.

Společně s nájmem se sjednávají zálohy na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího k podnikání. Tyto zálohy budou vyúčtovány, vždy do 30.04. následujícího roku včetně DPH. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli náklady na služby dle jejich skutečné spotřeby vykázané na jednotlivých podružných měřidlech spotřeby služeb. Případný přeplatek na zálohách je Pronajímatel povinen Nájemci vrátit nejpozději do 15 dnů od předložení vyúčtování Nájemci. Případný nedoplatek je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli nejpozději do 15 dnů od předložení vyúčtování, a to na účet Pronajímatele uvedený v této smlouvě, neurčí-li Pronajímatel jiný způsob platby.

Nájemné a služby spojené s užíváním prostoru sloužícího k podnikání se sjednávají v následující výši a v následujícím rozsahu:

**Roční úhrada základního smluv. nájemného...............................................................................17.215,-Kč/rok**

**Roční nájemné zvýšené pro výhodnou polohu v obci o 25 % 0,-Kč/rok**

**měsíční nájemné za užívání neb. prostorů.....................................................................................1.435,-Kč/měs**

**za vodné a stočné.................................................................................................................................200,-Kč/měs**

**za elektřinu...........................................................................................................................................300,-Kč/měs**

**za otop................................................................................................................................................1.500,-Kč/měs**

**za úklid společných prostor prováděný externí firmou…………………………..……….……....800,-Kč/měs**

**za výtah………..……………………………………………………………………………….……..500,-Kč/měs**

**za TUV ohřev………………………………………………………………………………….……..700,-Kč/měs**

**Měsíční nájemné včetně služeb…………………………………………………………….5.435,- Kč**

**Nájemné uvedené v této smlouvě platí od 01.12.2023.**

Platby budou prováděny měsíčně do 15 dne v měsíci příkazem na číslo účtu 029022-0580009369/0800 - Česká spořitelna a.s., VS 3110362.

V případě prodlení Nájemce se splněním jakékoliv platební povinnosti vůči Pronajímateli, která vyplývá z této smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli za každé takové prodlení smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý, byť jen započat den prodlení.

**VII.**

**Povinnosti nájemce**

Nájemce je povinen zajistit výkon stomatologické služby obyvatelům s trvalým bydlištěm ve správním území města Kaplice. Má se za to, že únosný podíl registrovaných pacientů s trvalým bydlištěm ve správním území města Kaplice činí …% z celkového počtu pacientů registrovaných nájemcem. Nájemce je povinen na výzvu Pronajímatele uvedenou skutečnost doložit.

Nájemce je povinen neprodleně oznamovat pronajímateli všechny skutečnosti, které mění rozsah a podmínky užívání prostoru sloužícího k podnikání včetně skutečnosti, které ovlivňují rozsah dodávek a způsob vyúčtování služeb spojených s užíváním podle platných cenových předpisů.

Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady v pronajatých nebytových prostorách běžnou údržbu, drobné opravy a pravidelný úklid. Na vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy se použije v plném rozsahu nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do pronajatého prostoru, kdykoli o to z rozumného důvodu požádá.

Pojištění movitého majetku ve vlastnictví nájemců, není povinné uzavřít. Pronajímatel neodpovídá za movité věci, které jsou v majetku nájemce a které budou umístěny v pronajatých prostorech nebo souvisejících prostorách. Stejně tak pronajímatel neodpovídá za movité věci, které jsou ve vlastnictví pronajímatele a nájemce je má v užívání na základě zvláštní smlouvy.

Veškeré stavební úpravy charakteru rekonstrukce a modernizace může nájemce provádět jen se souhlasem pronajímatele. Souhlas musí být písemný a musí obsahovat i dohodu o způsobu úhrady vzniklých nákladů.

V případě ukončení nájmu budou ponechány provedené úpravy na místě bez náhrady nákladů, nebo budou po dohodě s pronajímatelem uvedeny do původního stavu.

Nájemce je oprávněn instalovat zdarma na nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, reklamní poutače, loga, jiné podobné nápisy, či provádět kreslení těchto nápisů na samotnou plochu nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu, pouze v případě, že mu toto pronajímatel písemně povolí.

Nájemci se zakazuje bez předchozího souhlasu pronajímatele vkládat majetkovou hodnotu spočívající v nájemním právu k nebytovým prostorám do sdružení existujícím za účelem společného podnikání.

Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele na základě předložené žádosti. Tato žádost o udělení souhlasu k přenechání do podnájmu musí obsahovat: počátek, příp. konec sjednaného podnájmu, jméno, příjmení či obchodní firmu podnájemce, vymezení podnajímaného prostoru a druh činnosti.

Nájemce je povinen v předmětu nájmu dodržovat platné bezpečnostní a protipožární předpisy a řídit se pokyny z revizních zpráv a dále dodržovat hygienické předpisy a předpisy vztahující se k bezpečnosti práce. V rámci užívání společných prostor polikliniky také "Provozní řád zdravotnického zařízení" s jehož platnými zněními byl seznámen. A dále je nájemce povinen:

* nahlásit každou změnu v podnikání, která má vliv na požární bezpečnost objektu,
* prostředky požární ochrany si opatřovat a udržovat na vlastní náklady,
* dodržovat ustanovení předpisů o bezpečnosti práce při provozu zařízení, které bylo nájemci pronajato spolu s objektem a je majetkem pronajímatele,
* provádět pravidelnou údržbu, prohlídky a revize, které vyplývají z příslušných předpisů provozu těchto zařízení.
* zajišťovat likvidaci infekčního odpadu na vlastní náklady

Nájemce byl seznámen s požárním nebezpečím vyplývajícím z charakteru objektu, technologie a používaných látek. Nájemce byl seznámen s požárními únikovými cestami, požárními řády, požárními poplachovými směrnicemi a rozmístěním věcných prostředků požární ochrany.

**VIII.**

**Ukončení smlouvy**

Tato smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce. Výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce a běží od prvního kalendářního dne následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

Smluvní strany současně sjednávají, že pronajímatel je oprávněn dát nájemci výpověď dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy nejdříve po uplynutí doby **5 let**, počítané od prvního dne trvání nájemního vztahu dle této smlouvy. Do uplynutí uvedené doby není pronajímatel oprávněn nájem dle této smlouvy jednostranně vypovědět. Ustanovení předchozí věty neplatí v případě, dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s nájmem déle než 15 dnů po lhůtě splatnosti, ztratí-li způsobilost provozovat zubní ordinace nebo neplní-li závazek únosného podílu registrovaných pacientů s trvalým bydlištěm ve správním území města Kaplice podle čl. VII této smlouvy, a to po dobu delší než 6 měsíců. Smluvní strany výslovně konstatují, že ustanovení věty první tohoto odstavce není jednostranně nevýhodným ustanovením pro pronajímatele, když se jedná o výsledek jednání a svobodné dohody stran, kdy konkrétně nájemce byl pronajímatelem osloven, aby za účelem možnosti využití zařízené zubní ordinace provozoval stomatologickou péči v objektu pronajímatele dle této smlouvy.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn okamžitě vypovědět tuto smlouvu, pokud nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele, která mu bude doručena, opětovně závažným způsobem poruší podmínky sjednané touto smlouvou. Smlouva končí dnem doručení okamžité výpovědi.

Nájemce souhlasí s tím, že pronajatý prostor pro ukončení pronájmu do 24 hodin vyklidí pro předání dalšímu nájemci.

**IX.**

**Zvláštní ujednání**

Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude provozovat pronajaté prostory sloužící podnikání tak, aby provozní doba zahrnovala dobu potřebnou pro řádnou stomatologickou péči.

Na právní vztahy touto smlouvou blíže neupravené se použije ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a dalších právních předpisů, upravujících tento smluvní vztah. V případě, že se některá ustanovení této smlouvy stanou v budoucnu neplatnými nebo neúčinnými, zavazují se smluvní strany nahradit tato ustanovení právně relevantními dohodami tak, aby byl zachován účel této smlouvy.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že ke dni ukončení nájmu předá nájemce pronajímateli prostory sloužící podnikání na základě protokolu o předání a převzetí s tím, že prostory sloužící podnikání budou vyklizeny od všech movitých věcí, které jsou ve vlastnictví nájemce.

Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že pokud nájemce nevyklidí a nepředá prostory sloužící podnikání ke dni ukončení nájmu, je oprávněn pronajímatel od nájemce vymáhat smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i započatý den prodlení, kdy bude nájemce v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu. Smluvní pokuta je splatná okamžikem porušení závazku ze strany nájemce. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.

Tuto smlouvu lze měnit a doplnit jen písemnými dodatky k této smlouvě vzájemně odsouhlasenými účastníky tohoto smluvního vztahu.

Uveřejnění smlouvy v registru smluv, pokud předmětná smlouva uveřejnění podléhá, zajistí Město Kaplice. Pronajímatel tímto prohlašuje, že cenová ujednání uvedená v této smlouvě mají povahu obchodního tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a jsou dle § 5 odst. 6 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, vyloučena z uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

Zástupci smluvních stran svými podpisy potvrzují, že smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli a nebyla sjednána v tísni ani jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

Záměr města pronajmout předmětný nebytový prostor byl řádně zveřejněn na úřední desce města od 27.07.2023 do 12.08.2023.

Tato smlouva byla schválena Radou města Kaplice dne 20.11.2023 č. usnesení 779.

Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží 1 vyhotovení.

V Kaplici 30.11.2023

....................................................................... .......................................................................

za pronajímatele za nájemce

Radek Ježek, DiS. - starosta

Příloha č. 1

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Vybavení ordinace nábytkem |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Kartotéka s výsuvy | 1 | Poliklinika | Zubní ordinace | 1 | 10002090 | 48337,08 | 501 |  |
| Sestava skříněk s výsuvy na nástroje | 1 | Poliklinika | Zubní ordinace | 1 | 10002091 | 46246,2 | 501 |  |
| Šatní skříň | 1 | Poliklinika | Zubní ordinace | 1 | 20004963 | 33214,98 | 501 |  |
| Jídelní stůl | 1 | Poliklinika | Zubní ordinace | 1 | 20004964 | 5141,05 | 501 |  |
| Skříňka s výsuvy pod sterilizátor | 1 | Poliklinika | Zubní ordinace | 1 | 20004965 | 22409,2 | 501 |  |
| Kancelářský stůl | 1 | Poliklinika | Zubní ordinace | 1 | 20004966 | 3212,79 | 501 |  |
| Sestava skříněk s dřezy | 1 | Poliklinika | Zubní ordinace | 1 | 20004967 | 32344,7 | 501 |  |
| Cancan Led -stropní osvětlení 6ks | 1 | Poliklinika | Zubní ordinace | 1 | 20004974 | 16899,83 | 501 |  |
| Score Jumper- otočná židle | 1 | Poliklinika | Zubní ordinace | 1 | 20004975 | 19899,66 | 501 |  |
| Score Jumper - otočné křeslo | 1 | Poliklinika | Zubní ordinace | 1 | 20004976 | 19899,66 | 501 |  |
| židle asistent MIGLIONICO | 1 | Poliklinika | Zubní ordinace | 1 | 20005035 | 11900 | 501 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  | 259 505,15 Kč |  |  |