

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Město Benešov, se sídlem Masarykovo náměstí 100, Benešov, IČO 002 31 401,
zastoupené starostou **Ing. Jaroslavem Hlavničkou**
(jako pronajímatel na straně jedné)

a

Chirurgická ambulance s. r. o., se sídlem Malé náměstí 1700, Benešov, IČO 274 14 876,
zastoupená jednatelem **MUDr. Františkem Rouskem**
(jako nájemce na straně druhé)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel, výlučný vlastník domu č. p. 1700 na Malém náměstí v Benešově, na pozemku parc. č. 77/1 zapsaného na LV č. 10001 pro obec Benešov a katastrální území Benešov u Prahy u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov (dále jen dům), se zavazuje přenechat nebytové prostory sloužící podnikání ve **2. patře budovy** (3. NP), a to o celkové výměře **150,7 m²** k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně podnikání nájemce, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
2. Účelem nájmu je **provozování lékařské ordinace** v pronajatých prostorech sloužících podnikání, již výše specifikovaných.
3. Nájemce nemá právo v pronajatých prostorech provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.
4. Nájemce je dále spolu s pronajímatelem a ostatními nájemníky dalších nebytových prostorů v domě oprávněn užívat společné prostory domu.
5. Prostory sloužící podnikání podle této smlouvy jsou v této smlouvě dále označovány jako „prostory“ nebo „věc“.

II.

Doba trvání nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu **určitou od 01.01.2024 do 31.12.2028**.

III.

Doložka

Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením rady města Benešov č. **1012-25/2023/RM ze dne 06.12.2023**. Záměr pronajmout výše uvedené prostory byl na úřední desce zveřejněn od 13.11.2023 do 29.11.2023 včetně.

IV.

Nájemné

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za nájem prostorů uvedených v článku I. této smlouvy nájemné sjednané dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění ve výši: **1.260 Kč/m²/rok**, tj. celkem nájemné za pronajaté prostory ve výši **189.882 Kč ročně**, slovy jedno sto osmdesát devět tisíc osm set osmdesát dva korun českých. Nájemné je v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb. osvobozeno od DPH.
2. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel i přes upozornění nájemce neodstraní v prostoru nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání prostoru. Právo na slevu přísluší nájemci ode dne, kdy o její poskytnutí pronajímatele písemně požádá a toto právo zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládajících.
3. Nájemce bere na vědomí, že nezaplatí-li nájemné do jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle platných právních předpisů.
4. Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2025 má pronajímatel právo každoročně s účinností od 31.03. daného roku zvýšit nájemné v závislosti na inflaci, pokud průměrná roční míra inflace překročí 4 %. Pro účely tohoto zvýšení bude vycházeno z průměrné roční míry inflace (hodnoty téhož ukazatele v prosinci předchozího kalendářního roku) zjištěné Českým statistickým úřadem. Novou výši nájemného pronajímatel nájemci písemně oznámí a nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné hradit

V.

Úhrada za služby poskytované v souvislosti s užíváním prostorů

1. Spolu s nájemným dle článku VI. této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli úhradu za služby poskytované v souvislosti s užíváním prostorů, a to takto:

• roční záloha vodné, stočné a srážková voda	13.000 Kč	(bez DPH)
• roční záloha na vytápění	30.000 Kč	(bez DPH)
• roční záloha el. energie	20.000 Kč	(bez DPH)
• roční záloha na provozní náklady (mzdové prostředky na provoz polikliniky, čistící a úklidové prostředky)	80.900 Kč	(bez DPH)
• roční záloha na pojištění budovy	500 Kč	(bez DPH)
CELKEM	144.400 Kč	(bez DPH)
2. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním prostorů, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje. Právo na slevu přísluší nájemci ode dne, kdy o její poskytnutí pronajímatele písemně požádá.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit výši úhrady za služby v návaznosti na cenové změny v průběhu roku.

VI.

Splatnost

1. Poměrnou sumu za roční nájemné dle článku IV. a úhrady za služby poskytované s užíváním prostorů dle článku V. je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na účet města Benešov č. 30031-320035309/0800 vedený u České spořitelny, a. s., Benešov, vždy do 5. dne posledního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. do 05.03, 05.06., 05.09. a 05.12. daného roku).

čtvrtletní úhrada nájemného	47.470,50 Kč	variabilní symbol 2101000019
čtvrtletní úhrada služeb	36.100 Kč + DPH	variabilní symbol 2100000019

2. Skutečné náklady na služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostorů budou nájemci vyúčtovány do 31.05. následujícího roku. Vzniklý rozdíl s ohledem na výši poskytovaných záloh za běžný rok smluvní strany vzájemně vyrovnají do jednoho měsíce po vyúčtování.

VII.

Zapojení do obecního systému odpadového hospodářství

Nájemce, jako původce odpadu, je povinen plnit povinnost, kterou mu jakožto podnikající osobě ukládá zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění. Nájemce je povinen prokázat orgánům provádějícím kontrolu podle tohoto zákona, že předal odpad, který produkuje, v odpovídajícím množství v souladu s § 13 odst. 1 písm. e) zákona o odpadech. Nájemcům – lékařům umožňuje pronajímatel zapojit se uzavřením této nájemní smlouvy s poplatkem 6.000 Kč/rok včetně DPH do obecního systému odpadového hospodářství a mít tak splněnu povinnost, která je podnikajícím fyzickým i právnickým osobám uložena zákonem o odpadech. Z tohoto důvodu se smluvní strany dohodly, že pronajímatel vystaví 1x ročně fakturu za tuto službu odpadového hospodářství na celou částku 6.000 Kč se splatností do 30.04., kterou je nájemce povinen zaplatit.

VIII.

Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

1. Pronajímatel je povinen:
 - přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
 - udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat,
 - zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
 - provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy,
 - sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození,
 - provádět revize vyhrazených technických zařízení.
2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
3. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.
4. Nájemce je povinen:
 - užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné, úhradu za služby poskytované v souvislosti s užíváním prostorů a úhradu za zapojení se do obecního systému odpadového hospodářství dle této smlouvy,
 - provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (za drobné opravy se považují opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to dle vymezení daného nařízením vlády č. 308/2015 Sb.),
 - oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,

- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci,
 - uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájmného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil,
 - oznámí-li pronajímatel předem v přiměřené době prohlídku věci, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu její prohlídku, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájmného,
 - dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,
 - udržovat čistotu okolí pronajatých prostor včetně dalších částí domu, které jsou přístupné třetím osobám,
 - hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu,
 - umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu.
5. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
6. Nájemce je oprávněn:
- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájmného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na slevu z nájmného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění,
 - trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájmného podle doby opravy a jejího rozsahu,
 - jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat a tato nemožnost předmět nájmu užívat trvá déle než 30 kalendářních dnů, může nájemce vypovědět bez výpovědní doby,
 - v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájmním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájmního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám,
 - nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to

pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, uvést věc do původního stavu na své náklady a zaplacení těchto nákladů následně požadovat po nájemci.

IX.

Podnájem

1. Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.
2. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

X.

Změna vlastnictví

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

XI.

Skončení nájmu

1. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání nebo nedojde k znehodnocení předmětu nájmu.
2. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy.
3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
6. Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku nebo z důvodů, které stanoví tato smlouva, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
7. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku nebo z důvodů, které stanoví tato smlouva, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
8. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
9. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

10. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
11. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu.
12. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
13. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
14. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
15. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
16. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

XII.

Označení provozovny

1. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézají prostory sloužící podnikání (viz článek I. této smlouvy) v přiměřeném rozsahu štítem nebo návěstím. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškeré označení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.
2. Pronajímatel tímto vyslovuje souhlas s tím, aby si nájemce nechal zavést do prostorů telefonní stanice (včetně faxu) a tyto užíval v souladu s platnými předpisy. Veškeré telekomunikační poplatky, to jest zejména měsíční sazbu, hovorné za místní, městské a mezinárodní hovory a jednorázové sazby je povinen platit nájemce, a to přímo organizaci spravující telekomunikační síť.

XIII.

Převod nájmu prostorů sloužících podnikání

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž budou prostory specifikované v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory do původního stavu nájemce.

XIV.

Náhrada za převzetí zákaznické základny

Smluvní strany sjednávají, že pro případ skončení nájmu dle této smlouvy výpovědí ze strany Pronajímatele nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny nájemce.

XV.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude v souvislosti s touto smlouvou doručována kterémukoliv z účastníků této smlouvy na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy jakákoliv písemnost formou doporučeného dopisu, přičemž ten který účastník odmítne nebo opomene takovou doporučenou zásilku převzít, má se za to, že příslušný projev vůle obsažený v takto doručované písemnosti byl doručen druhému z účastníků 10. dnem od uložení doporučené zásilky u příslušného poštovního úřadu, v případě odmítnutí zásilku převzít dnem tohoto odepření. Zásilka se považuje za doručenou i v případě, že se smluvní strana o uložení nedozvěděla nebo se v místě doručování nezdržovala.
2. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Obě dvě smluvní strany se dohodly v souladu s § 548 občanského zákoníku na rozvazovací podmínce, která spočívá v tom, že vzniklý nájemní vztah pomine, jestliže nájemce do 2 měsíců od vzniku nájmu nezačne užívat nebytový prostor v souladu s účelem této smlouvy.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 vyhotoveních, z nichž každý má povahu originálu. Pronajímatel obdrží 2 vyhotovení, nájemce obdrží 1 vyhotovení.
5. Tato smlouva může být změněna nebo doplněna pouze písemně formou číslovaných dodatků, které musí být datovány a oběma účastníky podepsány, a to pod sankcí neplatnosti.
6. Strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s celým obsahem této smlouvy a dále obě strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, na základě pravdivých údajů a nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a toto vše osvědčují připojením svých podpisů pod tuto smlouvu.
7. Obě smluvní strany souhlasí s tím, aby byla tato smlouva ve svém plném znění uveřejněna postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, pokud tato smlouva podléhá zveřejnění dle výše uvedeného zákona, s tím, že současně souhlasí se zpracováním a se zveřejněním svých ve smlouvě uvedených identifikačních údajů v registru smluv. Smlouvu ve veřejném registru smluv zveřejní město Benešov.

V Benešově dne 11.12.2023

21-12-2023

město Benešov
Ing. Jaroslav Hl
(za pronajímatele)

MUDr. František Rousek, jednatel
(za nájemce)