

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů mezi:

Kroměřížskými technickými službami s.r.o.

se sídlem Kroměříž, Kaplanova 2959

zastoupenými **Mgr. Petrem Sedláčkem**, jednatelem společnosti

Č.ú.: **27-5994070277/0100**, var. symbol **149002**

IČO: **26276437**

(dále jen „pronajímatel“)

a

MUDr. Magdou Domesovou

praktickou zubní lékařkou, bytem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

IČO: 47930934, místem podnikání Riegrovo náměstí 149, Kroměříž

Č.ú.: xxxxxxxxxx

(dále jen „nájemce“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že Město Kroměříž je ke dni uzavření této nájemní smlouvy výlučným vlastníkem pozemku p. č. st. 165 v k.ú. Kroměříž, jehož součástí je budova č.p. 149 na Riegrově náměstí v Kroměříži, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Kroměříž na LV číslo 10001.

2. Pronajímatel prohlašuje, že je právnickou osobou založenou jejím zakladatelem - Městem Kroměříží na základě rozhodnutí Městského zastupitelstva Kroměříž č. XV. ze dne 6. 9. 2001, která vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících.

3. Pronajímatel prohlašuje, že dne 3. 12. 2012 uzavřel s Městem Kroměříží smlouvu o výpůjčce, na základě které Město Kroměříž přenechalo pronajímateli do výpůjčky mimo jiné výše určený dům s tím, že na základě usnesení Rady Města Kroměříže je pronajímatel oprávněn přenechat vypůjčené nemovitosti nebo jejich části do užívání třetím osobám.

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu nebytové prostory nacházející se ve druhém nadzemním podlaží domu určeného v čl. I. odst. 1. této smlouvy o celkové výměře 42,01 m², přesně specifikované v půdorysu, který je přílohou č. 1 této nájemní smlouvy a je její nedílnou součástí.

Jedná se o tyto nebytové prostory:

- ordinace - místnost č. 2.15	22,60 m ²
- 1/2 čekárna - místnost č. 2.19	9,88 m ²
- šatna a sklad - místnost č. 2.17	9,10 m ²
- 1/6 úklidová místnost č. 2.22	0,43 m ²

Celkem 42,01 m².

2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv nájemce spojených s užíváním předmětných nebytových prostor.

3. Nájemce nebytové prostory určené v odst. 1. tohoto článku smlouvy do svého užívání přijímá za podmínek v této smlouvě sjednaných a zavazuje se tyto užívat výlučně v souladu s jejich stavebním určením, k účelu a v rozsahu sjednaném v této nájemní smlouvě. Nájemce se zavazuje při užívání nebytových prostor respektovat výkon užívacích a nájemních práv dalších osob v domě č.p. 149 a zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila, omezovala nebo ohrožovala tyto osoby ve výkonu jejich práv.

4. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele v jiných, než v čl. II. odst. 1. této smlouvy určených nebytových prostorách objektu domu č.p. 149 umístit jakékoliv movité věci a zařízení a umožnit umístění jakýchkoliv movitých věcí a zařízení třetím osobám. V případě, že nájemce poruší tuto svou povinnost, bere na vědomí, že jakékoli takové předměty zde uložené mohou být pronajímatelem po předchozí výzvě nájemci odstraněny na náklady nájemce.

III.

Účel nájmu

1. Nájemce bude shora uvedené prostory využívat jako privátní stomatologickou ordinaci.

2. V případě, že nájemce bude chtít předmětné nebytové prostory využívat k jiné své činnosti, než k činnosti určené v odst. 1. tohoto článku, je povinen toto oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

IV.

Stav nebytových prostor ke dni podpisu smlouvy

1. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že předmětné nebytové prostory jsou ke dni uzavření této smlouvy bez dalšího ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

2. Pronajímatel je povinen nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

V.

Stavební úpravy, údržba a další ujednání

1. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy v předmětných nebytových prostorách související s jejich užíváním, t.j. malování, zasklívání oken, opravy podlah, výměnu drobných součástí atp. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu.

2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla. Nesplní-li pronajímatel svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání nebytových prostor i přes písemnou výzvu nájemce, je nájemce oprávněn závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů.

3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých nebytových prostorách jakékoliv stavební opravy, úpravy nebo změny, a to ani na své náklady. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené opravy, úpravy nebo změny na své náklady bezodkladně odstranil, pokud nebude dohodnuto jinak.

4. Nedohodnou-li se účastníci jinak, nemá nájemce právo na náhradu nákladů, které vynaložil na stavební úpravy, opravy a změny předmětných nebytových prostor provedené byť se souhlasem pronajímatele.

5. Nájemce je povinen užívat odlučovač na záchyt suspendovaných částic amalgámu z odpadních vod s minimální účinností 95 %. Vše musí odpovídat vodnímu zákonu o vypouštění odpadních vod do kanalizace podle § 16 zákona č. 254/2001 Sb.

6. Nájemce je povinen předkládat na požádání vodovodním úřadům, České inspekci životního prostředí, Komoře a dalším oprávněným subjektům dokumentaci k výše uvedeným bodům.

7. Nájemce je povinen v pronajatých nebytových prostorách dodržovat obecně závazné předpisy PO a BOZP a instalovat zde potřebnou hasící techniku. Náklady na vybavení hasební technikou a její pravidelné revize nese ze svého nájemce. Nájemce je povinen umožnit v pronajatých prostorách provádění pravidelných prohlídek PO.

8. Nájemce je povinen zabezpečit, aby v pronajatých nebytových prostorách, užívaných společných prostorách a jiných prostorách budovy č.p. 149 nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.

9. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou pronajímateli způsobí na předmětných nebytových prostorách nebo na jiném majetku pronajímatele v souvislosti s užíváním nebytových prostor buď on sám, nebo osoby, kterým nájemce umožnil vstup do předmětných nebytových prostor.

10. Pronajímatel je oprávněn 2 x za rok požadovat přístup do předmětných nebytových prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Termín prohlídky nebytových prostor je pronajímatel povinen oznámit nájemci alespoň 7 kalendářních dní předem. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

VI. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za pronájem shora určených nebytových prostor nájemné. Výše nájemného za pronájem nebytových prostor blíže specifikovaných v čl. II., odst. 1. této nájemní smlouvy byla stanovena na základě usnesení Rady města Kroměříže č. 1739 ze dne 24. dubna 2017 a činí 2.200,- Kč/m² ročně.

Nájemné ročně celkem činí 92.422,- Kč

Nájemné čtvrtletně činí23.105,50 Kč
Čtvrtletní zálohy dle čl. VII činí..... 6.350,- Kč
Čtvrtletní platba celkem29.455,50 Kč

2. Nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách, splatných vždy do 5. dne druhého měsíce čtvrtletí, za který nájemné přísluší na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, tedy č. ú. 27-5994070277/0100, s uvedením variabilního symbolu 149002.

3. V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného, je tento povinen hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% denně z dlužné částky.

4. V případě, že nájemce bude přes písemnou výstrahu pronajímatele po dobu delší jak 2 měsíce v prodloužení s úhradou kterékoliv splátky nájemného, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

5. V ceně nájemného nejsou zahrnuty ceny služeb.

VII. Provozní náklady

1. Nájemce je povinen zajistit si na vlastní náklady úklid pronajatých nebytových prostor.

2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci na jeho náklady:

- dodávku tepla do pronajatých nebytových prostor
- dodávku el. energie do pronajatých nebytových prostor
- dodávku vody do pronajatých nebytových prostor
- úklid společných prostor v domě

3. Pravidelné revize rozvodů elektřiny a plynu hradí pronajímatel.

4. Nájemce je povinen hradit náklady na dodávku tepla a vody do nebytových prostor zálohově. Výše čtvrtletních záloh činí:

- | | |
|---------------------------|-----------|
| - teplo a ohřev vody | 4500,- Kč |
| - vodné a stočné | 250,- Kč |
| - osvětlení spol. prostor | 100,- Kč |
| - úklid spol. prostor | 1500,- Kč |

Výše uvedené čtvrtletní zálohy jsou splatné vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Výše sjednaných záloh na dodávku shora určených služeb může být měněna:

- dohodou smluvních stran kdykoliv a o jakoukoliv částku
- v případě zvýšení cen energií ze strany jejich dodavatelů, je pronajímatel oprávněn jednostranně změnit výši zálohy o částku představující toto zvýšení. Pronajímatel je povinen nájemce o této skutečnosti předem písemně informovat.

5. Pronajímatel je povinen provádět vyúčtování skutečných nákladů na dodávku služeb do předmětných nebytových prostor oproti uhrazeným zálohám, a to vždy za kalendářní rok, nejpozději však do 30. 6. následujícího roku. Vyúčtování skutečných cen a záloh za jednotlivé služby bude provedeno dle platných právních předpisů. Přeplatek zjištěný vyúčtováním služeb je pronajímatel povinen vrátit nájemci do 15-ti dnů od předložení vyúčtování nájemci. Nedoplatek zjištěný vyúčtováním je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 15-ti dnů od předložení vyúčtování nájemci. Podkladem k úhradě nedoplatku bude faktura vystavená pronajímatelem.

VIII.

Doba trvání smlouvy, skončení smlouvy

1. Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou od 1. dubna 2017 do 31. března 2022. Podkladem pro uzavření nájemní smlouvy je usnesení 61. schůze Rady města Kroměříže, konané dne 24. dubna 2017.

2. Nájem uzavřený touto smlouvou končí:

- a) uplynutím doby, na kterou byla smlouva sjednána
- b) dohodu stran
- c) výpovědí jedné ze stran.

3. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby v souladu s § 2308 OZ jen v případě, že:

- a) ztratil způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen
- b) přestane být najatý prostor způsobilý k výkonu sjednané činnosti
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.

4. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby v souladu s § 2309 OZ jen v případě, že

- a) má být objekt odstraněn nebo přestavován tak, že to brání užívání podle této smlouvy, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat
- b) nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli.

5. Výpověď nájmu dle článku VII. odstavce 3. nebo 4. musí mít v souladu s § 2310 OZ písemnou formu a musí v ní být uveden výpovědní důvod. Výpovědní doba je tříměsíční. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

6. Vypovídáná strana má právo vznést proti výpovědi námitky, případně žádat soud o přezkoumání výpovědi v souladu s § 2314 OZ.

7. Nájemce je povinen předmětné nebytové prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli do 2 dnů od skončení této nájemní smlouvy, vyklizené a čisté, ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení.

8. O předání vyklizených nebytových prostor nájemcem zpět pronajímateli po skončení nájemní smlouvy bude mezi nájemcem a pronajímatelem pořízen písemný zápis, který podepíší oba účastníci této smlouvy. V tomto zápisu bude zejména uveden stav nebytových prostor ke dni předání a dále stavy na jednotlivých poměrových a domovních měřidlech. Nebytový prostor se považuje za předaný zpět pronajímateli ke dni uvedeném v protokolu o předání a převzetí nebytových prostor.

9. V případě prodlení nájemce s vyklizením a předáním nebytových prostor zpět pronajímateli z důvodů nikoliv na straně pronajímatele je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,-Kč za každý den prodlení.

IX.

Podnájem nebytových prostor

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmětné nebytové prostory nebo jejich část přenechat do podnájmu třetí osobě.

2. Nájemce bere na vědomí, že ke dni zániku nebo skončení této nájemní smlouvy zaniká nebo končí i podnájemní smlouva k předmětným nebytovým prostorům nebo jejich části uzavřená v souladu s odst. 1. tohoto článku mezi nájemcem a třetí osobou.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla zveřejněna v Registru smluv na Portálu veřejné správy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

2. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 OZ a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

3. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva může být poskytnuta a zveřejněna případným žadatelům podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsány oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.

5. Tato nájemní smlouva byla vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží nájemce a 2 stejnopisy pronajímatel.

6. V ostatních právních vztazích, v této smlouvě výslovně neupravených, se smluvní strany řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném a účinném znění.

V Kroměříži dne 27.6.2017

.....
pronajímatel

.....
nájemce