

Dodatek č. 1 ke Smlouvě

o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání (dále jen „smlouva“)

uzavřená v souladu s ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

1. **Bílovecká nemocnice a.s.** se sídlem 17. listopadu 538, Bílovec, PSČ: 743 01
zastoupená: **MUDr. Tomášem Nyklem** – předsedou představenstva
Ing. Josefem Zajícem – místopředsedou představenstva
IČ: 26865858
DIČ: CZ26865858
bankovní spojení: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE]
zapsaná v OR u KS Ostrava, oddíl B, vložka 2911

dále jen „pronajímatel“

a

2. **NEURONEX NEUROLOGIE s.r.o.**
se sídlem: 17. listopadu 1203/53, Bílovec, 743 01
zastoupená: MUDr. Kuba Petr
IČ: 08837503
číslo účtu: [REDAKCE]
tel./e-mail: [REDAKCE]
zapsaná v OR u KS Ostrava, C 81011

dále jen „nájemce“

v následujícím znění:

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti zapsané v Katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Moravskoslezský kraj, na LV č. 7 pro obec a k.ú. Bílovec, okres Nový Jičín, kterou je stavba postavená na pozemku parc.č. 1075, jmenovitě budova „E“ umístěná v areálu Bílovecké nemocnice. Budova má adresu 17. listopadu 1203/53, 743 01, Bílovec, a pronajímatel je oprávněn s touto nemovitostí nakládat se všemi právy vlastníka.

Součástí této nemovitosti jsou nebytové prostory:

Ozn.	Funkce místnosti	Prostory	Plocha v m ²
E1.03	ordinace	Hlavní	16,84
E1.05	Chodba	Společné	15,10
E1.07	wc klienti	Společné	3,87
E1.08a	wc muži	Společné	5,74
E1.08b	wc ženy	Společné	5,74
E1.09	čekárna	Hlavní	12,64
E1.10	denní místnost	Hlavní	9,07
E1.11	ordinace	Hlavní	14,00
E1.12	ordinace	Hlavní	13,50
E1.13	ordinace	Hlavní	14,00
CELKEM			110,50

dále jen „předmět nájmu“.

II.

Touto smlouvou pronajímatel nájemci **p r o n a j í m á** předmět nájmu.

Účelem nájmu nebytových prostor podle této smlouvy je provozování soukromé podnikatelské činnosti nájemce v souladu s jeho oprávněním vyplývajícím z registrace MSK, a to provozování neurologické ambulance. Účel nájmu odpovídá stavebnímu určení předmětných nebytových prostor.

III.

Smluvní strany se dohodly, že nájemné a záloha nákladů na služby (dále společně jen „nájemné“) činí 189.100,-Kč bez DPH, slovy jednoosmdesátdevět tisíc jedno sto korun českých ročně, tj. 15.758,- Kč bez DPH měsíčně, viz níže uvedený rozpis:

	MJ	Cena za MJ	Nájem/rok
Prostory hlavní	80,05 m ²	1.000,00 Kč	80.050,00 Kč
Prostory vedlejší			
Prostory společné	30,45 m ²	600,00 Kč	18.270,00 Kč
Parkovací stání (1ks rezerve)	12 měsíců	1.000,00 Kč	12.000,00 Kč
Vodné/stočné	4 m ³ /měs.	110,00 Kč	5.280,00 Kč
Srážková voda			
TUV	6 m ³	200,00 Kč	1.200,00 Kč
Topení	110,50	300,00 Kč	33.150,00 Kč
Plyn			
Elektřina	dle skutečnosti.		
Internet			
Telefon			
Rozvodné sítě (TUV, plyn, el., voda)	10 %		
Úklid	110,50 m ²	300,00 Kč	33.150,00 Kč
Likvidace komunálního odpadu	12 měsíců	500,00 Kč	6.000,00 Kč
Výtahy			
Jiné služby (servisy klimatizace, aj.)	dle skutečnosti.		
CELKOVÁ CENA ZA NÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR A SLUŽBY BEZ DPH			189.100,00 Kč

Takto sjednané nájemné bude nájemcem pronajímateli hrazeno v měsíčních platbách v souhrnné výši 15.758,- Kč, slovy patnácttisíc sedm set padesát osm korun českých bez DPH, splatných vždy na základě faktur vystavených pronajímatelem a doručených nájemci zpravidla do 15. dne měsíce s tím, že termín splatnosti si sjednávají účastníci na dva týdny ode dne vystavení faktury. Nájemce je povinen uhradit nájemné v souladu s vystavenou fakturou, nejpozději však do posledního dne měsíce následujícího po měsíci, za který je platba nájemného hrazena. Nájemné je uhrazeno dnem, kdy bude příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

Pronajímatel je oprávněn nejméně jednou ročně upravit výši nájemného v závislosti na růstu inflace, přičemž takové zvýšení může být provedeno o počet procentních bodů, který odpovídá počtu procentních bodů růstu inflace za uplynulý rok trvání nájemního vztahu vyhlášeného státním orgánem anebo státem určenou organizací (Český statistický úřad). Pronajímatel je také oprávněn upravit výši nájemného v případě, nastanou-li právní nebo skutkové okolnosti mající vliv na výši nájemného. O úpravě výše nájemného je pronajímatel povinen nájemce bez zbytečného odkladu vyzoomět písemně s uvedením data účinnosti úpravy nájemného.

Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného v rozsahu plateb záloh za služby poskytované v souvislosti s nájmem nebytových prostor vždy, kdy dojde ke změně ceny dodávaných služeb ze strany dodavatelů služeb, případně z jiných důvodů zvláštního zřetele hodných a majících vliv na výši nákladů poskytovaných služeb. O takovéto úpravě nájemného je pronajímatel povinen nájemce bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět s uvedením data účinnosti.

IV.

Pronajímatel se zavazuje:

- předat nájemci v den zahájení nájemního vztahu předmět nájmu včetně movitých věcí a umožnit nájemci jeho dočasně užívání k účelu vymezenému v Čl. II. této smlouvy, a o této skutečnosti sepsat písemný protokol;
- provést nejméně 1x ročně vyúčtování záloh nákladů na služby,
- po skončení nájmu převzít od nájemce předmět nájmu a sepsat o tom písemný protokol.

Pronajímatel je oprávněn:

- žádat od nájemce, aby řádně a včas hradil nájemné, a to v souladu s Čl. III této smlouvy;
- zjišťovat pověřeným zaměstnancem, zda činností nájemce nedochází k poškození předmětu nájmu a movitých věcí tvořících případně vybavení těchto prostor nad rámec běžného opotřebení, a to nejvýše 1 x měsíčně, či vždy, kdy bude hrozit poškození nebytových prostor nad rámec běžného opotřebení nebo vznik přímé škody na nemovitosti, ve které se nacházejí předmětné nebytové prostory.

Nájemce je povinen:

- převzít od pronajímatele při zahájení nájmu předmět nájmu včetně movitých věcí a sepsat o tom písemný protokol;
- užívat předmět nájmu včetně movitých věcí v souladu se sjednaným účelem tak, aby nedocházelo k poškození nebytových prostor nad rámec běžného opotřebení;
- zajistit při užívání předmětu nájmu dodržování obecně závazných bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů;
- provádět na své náklady běžnou údržbu předmětu nájmu, drobné opravy nebytových prostor a veškeré opravy, pokud se týká movitých věcí;
- neprodleně nahlásit pronajímateli potřebu provedení oprav většího rozsahu a generálních oprav u nebytových prostor;
- provádět řádně a včas dohodnuté platby nájemného, uhradit nedoplatek na nákladech za služby společně s nájemným splatným v kalendářním měsíci po měsíci, ve kterém pronajímatel vyúčtuje zálohy na náklady za služby,
- strpět 1x měsíčně kontrolu prováděnou pověřeným zaměstnancem pronajímatele, zda nedochází k poškození předmětů nájmu nad rámec běžného opotřebení nebo vždy, kdy bude hrozit poškození nebytových prostor nad rámec běžného opotřebení nebo vznik přímé škody na nemovitosti ve které se předmětné nebytové prostory nacházejí;
- předat vyklizený nebytový prostor a případně movité věci po skončení nájmu pronajímateli a sepsat o tom písemný protokol.

Nájemce je povinen zajistit pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám a na majetku třetích osob jím provozovanou činností v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Za třetí osobu se pro účely tohoto ujednání má na mysli i pronajímatel a jeho zaměstnanci.

Nájemce je oprávněn:

- užívat nebytový prostor k účelu, na který je sjednán;
- provádět instalaci vlastního zařízení a s tím související drobné úpravy nebytového prostoru, aniž by došlo ke změně charakteru a podstaty nebytového prostoru a ke změně jeho prostorové dispozice, či k zásahu do instalací, které jsou součástí nebytového prostoru, resp. nemovitosti, ve které se nebytový prostor nachází. O potřebě jiných úprav v souvislosti s instalací vlastního zařízení je nájemce povinen neprodleně vyrozumět pronajímatele a tyto úpravy provést teprve na základě písemného předchozího souhlasu pronajímatele;

V.

Tato smlouva zaniká:

1. dohodou účastníků, dohoda musí být písemná a musí upravovat způsob vypořádání vzájemných majetkových vztahů, vzniklých z této smlouvy, jinak je neplatná;
2. výpovědí, každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět z jakéhokoliv důvodu nebo i bez udání důvodu s tím, že výpověď musí být vyhotovena písemně a zaslána /"do vlastních rukou"/ druhé smluvní straně na adresu jejího sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo předána osobně do vlastních rukou druhé smluvní strany, jinak je neplatná; výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém je výpověď doručena druhé smluvní straně;
3. zánikem nebytového prostoru;
4. na základě dalších skutečností, a to:
 - prohlášením konkursu na majetek nájemce
 - ztrátou podnikatelské způsobilosti nájemce

Nájemce nebo jeho právní zástupce je povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit pronajímateli

Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen neprodleně vyklidit předmětný nebytový prostor a tento předat vyklizený pronajímateli. V případě prodlení se splněním této povinnosti si smluvní strany sjednaly smluvní pokutu, kdy nájemce je povinen pronajímateli uhradit 200,- Kč bez DPH za každý i započatý den prodlení s vyklizením nebytového prostoru, přičemž tato smluvní pokuta nekrátí právo pronajímatele na úhradu případně vzniklé náhrady škody a vydání bezdůvodného obohacení v odpovídající poměrné výši nájemného a plateb za služby odpovídající době ode dne ukončení nájemního vztahu do dne skutečného vyklizení nebytových prostor. Smluvní pokuta a bezdůvodné obohacení je platné do 5-ti dnů ode dne skutečného vyklizení nebytových prostor.

VI.

Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu je platný ode dne 1.9.2023 a sjednává se na dobu **neurčitou**.

VII.

Právní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy. Pro doručování písemností mezi účastníky tohoto smluvního vztahu se sjednávají pravidla účinná pro občansko-soudní řízení (viz občanský soudní řád).

Jednotlivá ujednání této smlouvy lze měnit toliko vzestupně číslovanými dodatky ke smlouvě, které musí být písemné a musí být podepsány oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné. Tímto ujednáním není dotčeno oprávnění pronajímatele k provedení úpravy výše nájemného a výše plateb za služby dle čl. III. této smlouvy.

Tato smlouva byla vyhotovena na základě pravdivých údajů a svobodné vůle účastníků, což tito stvrzují svými podpisy.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv.

V Bílovci dne 1. 9. 2023

Za pronajímatele:

MUDr. Tomáš Nykel
předseda představenstva

Ing. Josef Zajíc
místopředseda představenstva

Za nájemce:

MUDr. Petr Kuba

