

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

kterou uzavřely

na straně jedné: **Město Svitavy**
IČO: 002 77 444, DIČ: CZ00277444
se sídlem T. G. Masaryka 5/35, Předměstí, 568 02 Svitavy
datová schránka: 6jrbphg
zastoupené starostou Mgr. Bc. Davidem Šimkem, MBA
- dále jen pronajímatel -

a

na straně druhé: **GYNSY MUDr. Petr Richter s.r.o.**
IČO: 199 34 670
se sídlem Ostrý Kámen 35, 568 02 Karle
datová schránka: 7g5pxk3
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci
Králové, oddíl C, vložka 52035
zastoupena jednatelem MUDr. Petrem Richterem
- dále jen nájemce -

I.

1.1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku stavební parcely č. 129, jehož součástí je objekt č.p. 118 v části obce Město, v obci Svitavy a katastrálním území Svitavy-město na adrese náměstí Míru 118/48 ve Svitavách.

II.

2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání o celkové výměře 116,8 m² nacházející se ve II. nadzemním podlaží objektu uvedeného v bodě 1.1. této smlouvy, a to:

- a) sesternu II. - místnost č. 2.03 o velikosti 24,65 m²,
- b) ordinaci II. - místnost č. 2.04 o velikosti 26,04 m²,
- c) čekárnu - místnost č. 2.02 o velikosti 16,8 m²,
- d) sklad - místnost č. 2.21 o velikosti 23,4 m²,
- e) sociální zázemí - místnost č. 2.20 o velikosti 25,91 m²,

které jsou vyznačeny v příloze č. 1 této smlouvy (dále též jen „Předmět nájmu“), a nájemce Předmět nájmu do nájmu přebírá.

2.2. Nájemce je seznámen s tím, že čekárna, sklad a sociální zázemí popsané shora v bodě 2.1. písm. c), d) a e) jsou současně pronajaty ke společnému užívání i nájemci sesterny I. a ordinace I. (dále též jen jako „Nájemce ordinace I.“). Nájemce se společným užíváním čekárny, skladu a sociálního zázemí společně s Nájemcem ordinace I. souhlasí. Společné užívání těchto prostor bylo zohledněno již při stanovení výše nájemného.

III.

3.1. Předmět nájmu pronajímá pronajímatel nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v souladu s předmětem podnikání, zejména za účelem provozování gynekologické ambulance, a nájemce je oprávněn za tímto účelem Předmět nájmu užívat za podmínek sjednaných v této smlouvě.

IV.

- 4.1. Za nájem Předmětu nájmu podle této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné ve výši 12 830,- Kč měsíčně.
- 4.2. V případě, že by se nájemce v budoucnu stal plátcem DPH, tak se strany v souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona o dani z přidané hodnoty dohodly, že k měsíčnímu nájemnému bude vždy připočtena DPH v zákonné výši, a to počínaje okamžikem registrace nájemce k DPH.
- 4.3. Měsíční nájemné je splatné vždy do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. Na částku měsíčního nájemného vystaví pronajímatel vždy fakturu - daňový doklad, který doručí nájemci.
- 4.4. Pokud by se k částce nájemného připočítávalo DPH, pak se strany dohodly, že dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den příslušného kalendářního měsíce.
- 4.5. Pronajímatel je oprávněn počínaje 1.1.2025 zvýšit nájemné o míru inflace (tj. o procentní přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) za období předcházejícího kalendářního roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Provedení valorizace nájemného a její výši oznámí pronajímatel nájemci písemně. Nájemné se zvyšuje od kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po odeslání oznámení o valorizaci.

V.

- 5.1. Pronajímatel bude nájemci v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu poskytovat tato plnění: elektrickou energii, vodu (vodné, stočné a odvod srážkových vod), úklid společných přístupových prostor, odvoz a likvidaci komunálního odpadu. Ohledně úhrady za tato plnění se strany dohodly v bodech 5.2. až 5.5. této smlouvy.
- 5.2. Vodné a stočné (bez úhrady za srážkové vody): výše spotřeby bude zjištěna z podružného měřidla instalovaného společně pro Předmět nájmu a ordinaci I. a sesternu I. Nájemce se zavazuje hradit polovinu nákladů na vodné a stočné.
Na úhradu nákladů na vodné a stočné pronajímatel vystaví a nájemci doručí fakturu - daňový doklad, a to na základě vyúčtování, které obdrží od dodavatele vody, tj. zpravidla čtvrtletně. Splatnost faktury bude činit 14 dnů ode dne vystavení.
- 5.3. Výše spotřeby elektrické energie bude stanovena podle tří podružných měřidel, které jsou instalovány pro každou ordinaci se sesternou zvlášť; třetí podružný elektroměr je instalován společně pro prostory obou ordinací, obou sesteren, čekárnu, sklad a sociální zázemí.
Nájemce se zavazuje hradit spotřebu elektřiny dle podružného elektroměru pro ordinaci II. a sesternu II. a polovinu nákladů zjištěných jako rozdíl mezi třetím podružným elektroměrem a elektroměry pro jednotlivé ordinace se sesternami.
Na úhradu nákladů spojených se zajišťováním dodávky elektrické energie bude nájemce pronajímateli hradit měsíční zálohy. Výše a splatnost záloh bude uvedena v platebním kalendáři, který pronajímatel nájemci každoročně zašle nejpozději do 20. ledna daného kalendářního roku, přičemž první platební kalendář předá pronajímatel nájemci při uzavření dodatku č. 1 této smlouvy.
Dojde-li ke změně výše měsíčních záloh v závislosti na vyúčtování služeb jejich dodavatelem, popř. z dalších oprávněných důvodů (zejména změny, rozsahu nebo kvality poskytované služby), sdělí tuto změnu pronajímatel nájemci zasláním nového platebního kalendáře a nájemce se zavazuje takto oznámenou výši měsíčních záloh hradit.
Uhrazené zálohy na elektrickou energii budou pronajímatelem nájemci vyúčtovány vždy po fakturaci od dodavatele elektrické energie. Nájemce je povinen uhradit vyúčtování (fakturu-daňový doklad) vždy do 14 dnů ode dne vystavení vyúčtování. V případě vzniku přeplatku je přeplatek splatný do 14 dnů ode dne provedení vyúčtování.

- 5.4. Odvod srážkových vod, úklid společných přístupových prostor v objektu a odvoz a likvidaci komunálního odpadu bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně, a to paušální částkou ve výši 980,- Kč + DPH v zákonné výši. Na paušální částku vystaví pronajímatel vždy fakturu - daňový doklad, který doručí nájemci. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den příslušného kalendářního měsíce.
- 5.5. V případě změny cen služeb uvedených v bodě 5.4. této smlouvy ze strany jejich dodavatele, popř. z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality poskytované služby, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit měsíční paušální částku formou písemného oznámení a nájemce se zavazuje takto oznámenou výši paušální částky hradit. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci na jeho požádání doloží způsob výpočtu paušální částky. Paušální částka bude vždy stanovena tak, aby pokryla veškeré náklady pronajímatele spojené s pořízením a zajišťováním služeb, ohledně kterých byla sjednána paušální částka, v celém objektu, když tyto náklady budou rozpočítány mezi jednotlivé uživatele prostor v objektu.
- 5.6. Nájemce si sám na své náklady bude zajišťovat další služby potřebné pro užívání Předmětu nájmu, a to zejména plyn a ohřev vody. Nájemce byl před uzavřením této smlouvy seznámen s tím, že měřidlo plynu je společné jak pro Předmět nájmu, tak pro ordinaci I. a sesternu I. Nájemce se zavazuje, že se sám dohodne s Nájemcem ordinace I. ohledně úhrady plateb za plyn, včetně ohřevu vody.
- 5.7. Náklady na pravidelné revize rozvodů plynu, energií, elektrických jističů a rozvaděčů, hasicích přístrojů, komínů atd. hradí ze svého pronajímatel a jejich provedení také včas zajistí.

VI.

- 6.1. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo plnění poskytovaného v souvislosti s nájmem se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 6.2. V případě, kdy nájemce neurčí, na který dluh plní, započte se plnění v tomto pořadí:
1. nájemné, přičemž platba se postupně započte na nájemné nejdříve splatné
 2. plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, přičemž platba se postupně započte na závazek nájemce za plnění nejdříve splatný
 3. náklady řízení
 4. úrok z prodlení.
- Smluvní strany se dále dohodly, že náklady řízení a úrok z prodlení se neúročí.

VII.

- 7.1. Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání k dohodnutému účelu a nájemce potvrzuje, že jej v tomto stavu přebírá.
- 7.2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu dohodnutým způsobem, je povinen pečovat o to, aby na něm nevznikla škoda a je povinen věci užívat s péčí řádného hospodáře.
- 7.3. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a pořádek v Předmětu nájmu.
- 7.4. Nájemce je povinen sám na vlastní účet hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu, zejména je povinen na své náklady zajišťovat úklid Předmětu nájmu.
- 7.5. Nájemce se dále zavazuje hradit běžnou údržbu a drobné opravy prostor sloužících podnikání, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 5 000,- Kč + DPH.
- 7.6. Provedení ostatních oprav zajišťuje na základě oznámení nájemce pronajímatel, s výjimkou oprav a náhrad škod způsobených na Předmětu nájmu v důsledku činnosti nájemce, jejichž opravu zajišťuje a hradí nájemce.

- 7.7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je dle této smlouvy povinen provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 7.8. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu není vybaven nábytkem, ani technickým zařízením. Vybavení Předmětu nájmu si nájemce zajistí na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za věci nájemce uložené na nebo v Předmětu nájmu. Nájemce je povinen si své věci sám pojistit.

VIII.

- 8.1. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn na Předmětu nájmu provádět jakékoliv stavební úpravy či jiné změny.
- 8.2. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 8.3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám přístup do Předmětu nájmu.

IX.

- 9.1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**, a to od 1.3.2024, pokud smlouva nenabude účinnosti později.
- 9.2. Nájem skončí:
- dohodou smluvních stran;
 - výpovědí kterékoliv strany bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
 - odstoupením pronajímatele; pokud bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo plateb dle článku V. této smlouvy po dobu delší než 14 dnů, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit, a to s účinky do budoucna. Projev odstoupení musí být učiněn písemně a musí být doručen nájemci.

X.

- 10.1. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli Předmět nájmu vyklizený a ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 10.2. Strany dohodou vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn. že nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny v případě, že smlouva skončí výpovědí ze strany pronajímatele.

XI.

- 11.1. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 - plánec s vyznačením Předmětu nájmu.
- 11.2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla uveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy podle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel.
- 11.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.

11.4. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze na základě písemného dodatku k této smlouvě podepsaného oběma stranami. Zrušit tuto smlouvu je možno pouze písemnou formou.

Doložka podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozd. předpisů:
Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Svitavy od 3.1.2024 do 20.1.2024 pod č. MUSY/416/2024/ORM/vea.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Svitavy dne 5.2.2024.

Ve Svitavách dne 6.2.2024

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Mgr. Bc. David Šimek, MBA
starosta města Svitavy

.....
MUDr. Petr Richter
jednatel GYNSY MUDr. Petr Richter s.r.o.