

Nájemní smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání
kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

Město Pacov, se sídlem Náměstí Svobody 320, 395 01 Pacov, IČ 248 789,
jehož jménem je oprávněn jednat Tomáš Kocour, starosta
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., účet [REDACTED]
jako **pronajímatel**

a

Bc. Petr Kott, IČO 06151698, Lesná 5, 395 01 Pacov,
bankovní spojení:
variabilní symbol: [REDACTED]
jako **nájemce**

I.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je vlastníkem budovy čp. 922, která je součástí pozemku st. 1555 v k.ú. Pacov, ulice Žižkova (dále jen „budova“).

Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání v budově a to:

- místnosti č. 2.44, 2.45, 2.46 a 2.47 o celkové velikosti 52,9 m², ve III. nadzemním podlaží (2. patro) (dále jen „předmět nájmu“)

Pronajímatel odevzdává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání. Předmět nájmu bude užíván pro podnikatelskou činnost nájemce – provoz nestátního zdravotnického zařízení.

Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Pacov od 4.1.2024 do 19.1.2024. Nájem a jeho výše byla schválena Radou města Pacov dne 12.2.2024.

II.

Doba nájmu a ukončení nájmu

Nájem se sjednává s účinností od 15.2.2024 na dobu neurčitou.

Nájemní vztah založený touto smlouvou je možné ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran a to i bez udání důvodu.

Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

V případě, že nájemce neuhradí zálohu na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem dle článku III. této smlouvy nebo její část, nebo měsíční nájemné dle článku IV. této smlouvy nebo jeho část, do jednoho měsíce od splatnosti, nebo pokud přenechá předmět nájmu do užívání jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemci nájem v jednoměsíční výpovědní lhůtě. Výpovědní lhůta se v tomto případě počítá od doručení výpovědi nájemci.

Při ukončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Zároveň si nájemce a pronajímatel vyrovnají vzájemné závazky plynoucí z této smlouvy a to nejpozději ke dni skončení nájmu.

O předání předmětu nájmu se mezi pronajímatelem a nájemcem pořídí písemný protokol.

III.

Poskytování plnění v souvislosti s nájmem a splatnost úhrady za tato plnění

Pronajímatel se na základě této smlouvy zavazuje poskytnout nájemci tato plnění:

- dodávku vody, teplé vody, tepla a elektrické energie
- odvod odpadních vod

Nájemce bude měsíčně hradit zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem. Oboustranné vyúčtování proběhne do 31. března následujícího kalendářního roku.

Způsob vyúčtování záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem (tj. dodávku vody, teplé vody, tepla a elektrické energie, odvod odpadních vod)

- za provozovnu: 70 % z celkových nákladů budovy na plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem *děleno* celkovými m² pronajímatelných prostor *násobeno* počtem pronajatých m² provozovny
- za společné prostory: 30 % z celkových nákladů budovy na plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem *děleno* absolutním možným počtem pronajímatelných provozoven budovy *násobeno* podílem nájemce na využívání pronajaté provozovny

Záloha na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem činí: 6.558,- Kč.

Vždy k 1.4. kalendářního roku se bude upravovat výše záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem. Novou výši záloh sdělí pronajímatel nájemci písemně nejpozději do 31.03. kalendářního roku.

IV.

Nájemné

Výpočet nájemného:

m² předmětu nájmu násobené sazbou nájemného na 1 m² stanoveného radou města

Roční nájemné v Kč: 95.352,-

Měsíční nájemné činí v Kč: 7.946,-

Vždy k 1.4. kalendářního roku se může nájemné zvyšovat v poměru růstu průměrného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb za uplynulý kalendářní rok, publikovaného každoročně Českým statistickým úřadem. Pokud by zvýšení na základě tohoto indexu bylo nižší než 3 % bude nájemné zvýšeno o 3 %.

Novou výši nového nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně nejpozději do 31.03. kalendářního roku.

V.

Způsob plateb

Záloha na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem dle článku III. této smlouvy, měsíční nájemné dle článku IV. této smlouvy jsou splatné společně jednou částkou na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s., pobočka Pacov č. účtu [REDACTED] variabilní symbol [REDACTED] a to vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce.

Za měsíc únor 2024 bude záloha na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem a nájemné uhrazeno v plné výši.

VI. Ostatní ujednání

Pronajímatel se zavazuje

- v případě plánovaných prací, které souvisejí s údržbou, opravou či rekonstrukcí budovy a omezují nájemce v nerušeném užívání předmětu nájmu, předem informovat nájemce o rozsahu a době omezení a to alespoň jeden měsíc předem
- zajistit úklid a čistotu předmětu nájmu a společných prostor budovy, kterými jsou zejména chodby, schodiště, přístup do budovy, výtahy, záchody, čekárny a další společně užívané místnosti tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmět nájmu
- udržovat společné prostory ve stavu způsobilém k užívání

Nájemce

- se zavazuje užívat předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem dle účelu nájmu
- se zavazuje provádět pravidelné malování předmětu nájmu v souladu s platnými předpisy
- není oprávněn bez souhlasu pronajímatele měnit účel nájmu nebo přenechat předmět nájmu do užívání nebo podnájmu třetí osobě
- veškeré investice, technické zhodnocení, stavební úpravy, změny trvalého charakteru apod. předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- je oprávněn užívat sociální zařízení a společné prostory předmětné budovy společně s dalšími nájemci, přičemž toto užívání je zahrnuto v ceně nájmu. Nájemce má právo užívat společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod předmětu nájmu.
- odpovídá pronajímateli za škody, které vznikly zaviněním nájemce v souvislosti s užíváním předmětu nájmu
- se zavazuje dodržovat platné protipožární, bezpečnostní, hygienické a jiné předpisy
- se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav a umožnit pronajímateli jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly
- nájemce bude ze svého hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a drobnými opravami předmětu nájmu a vybavení v rozsahu stanoveném analogicky jako pro nájemce bytů nařízením vlády č. 308/2015 Sb.
- je oprávněn provádět úpravy předmětu nájmu jen po předchozím písemném souhlasu vlastníka budovy. Souhlas musí obsahovat popis schvalovaných úprav.
- se zavazuje zajistit přípravu odpadu k likvidaci následujícím způsobem: odpad bude vytríděn – plast, sklo, papír, směsný odpad. Nevytríděný odpad nebude z provozovny vynášen. Zdravotnický odpad bude připraven k likvidaci v souladu s platnými směnicemi o nakládání s odpady ze zdravotnictví. Likvidaci zdravotnického odpadu si nájemce smluvně zajistí s odběratelem, který má oprávnění tuto činnost vykonávat.

VII. Závěrečná ustanovení

Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemným dodatkem podepsaným oběma stranami.

V otázkách touto smlouvou neupravených platí obecně závazné právní předpisy a občanský zákoník. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou.

Písemnosti doručované v souvislosti s touto smlouvou se doručují zpravidla poštou ve formě doporučené poštovní zásilky na korespondenční adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, ledaže byla druhé smluvní straně písemně oznámena změna adresy. Pokud adresát zásilku nepřevzme nebo ji nevyzvedne v úložní době, považuje se poslední den úložní doby dle dohody smluvních stran za den doručení. Tím není vyloučena možnost doručování písemností prostřednictvím datové schránky, kurýra nebo jiným vhodným způsobem.

Účastníci smlouvy berou na vědomí, že kterákoli část této smlouvy a kterákoli informace navazující na tuto smlouvu může být sdělena žadateli dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných dodatků, podléhá uveřejnění na základě zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

V Pacově, dne 13.2.2024

