

Smlouva o nájmu nebytových prostor

SMLUVNÍ STRANY:

Pronajímatel: **Město Turnov**, ul. Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov
zastoupené: starostou Ing. Tomášem Hockem
IČ: 00276227, DIČ: CZ 00276227
bankovní spojení: [REDAKCE]
č.ú.: [REDAKCE]

dále jen pronajímatel

a

Nájemce: **Všeobecný lékař s.r.o.**, Sedlečko 6, 257 53 Vrchotovy Janovice
zastoupený: [REDAKCE]
IČ: 14351293, DIČ: CZ14351293

dále jen nájemce

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor

podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem této Smlouvy o nájmu prostor (dále jen „smlouva“) je závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání níže specifikovaný prostor za podmínek dále stanovených.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné dle této smlouvy a plnit veškeré své povinnosti z této smlouvy vyplývající.

II. Vymezení předmětu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém vlastnictví prostory v budově č.p. 2047, v ulici Žižkova, Turnov, stojící na pozemku st. parc. č. 864/11, zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10001, v obci Turnov, katastrální území Turnov, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, viz příloha č. 1 - Plán prostor.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedeném objektu tyto místnosti v přízemí:

- místnost sestry lékaře	13,37 m ²
- ordinace lékaře	13,37 m ²
- čekárna	8,87 m ²
- WC pacienti	2,55 m ²
- šatna	7,3 m ² (započítává se polovina)
- WC a umývárna	3,7 m ² (započítává se polovina).

Po vzájemné dohodě bude šatna, WC a umývárna nájemcem užívána společně s nájemcem sousedních nebytových prostor – rehabilitace.

Celková plocha pronajatých prostor je 43,66 m².

3. Nájemce je oprávněn užívat v objektu společné prostory, a to vstupní prostor a chodby.
4. Nájemce bude pronajatý prostor užívat pro ordinaci praktického lékaře pro dospělé.
5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem prostoru před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že prostor je způsobilý pro sjednaný účel nájmu. O převzetí prostor bude sepsán zápis podepsaný smluvními stranami. Současně pronajímatel seznámí nájemce s platnými předpisy týkajícími se užívání prostor.

III. Nájemné a úhrada energií a služeb

1. Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran takto: 1.028,26 Kč/m²/rok bez DPH, tj.: celkem 44.893,83 Kč, od 01.07.2024 je nájemné ve výši 1.138,28 Kč/m²/rok bez DPH, tj. celkem 49.697,47 Kč.
2. Nájemné bude pronajímatelem fakturováno čtvrtletně nejpozději do 25. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí ve výši dle čl. III odst. 1. této smlouvy. Faktura je splatná do 15 dnů od řádného doručení na adresu nájemce na účet pronajímatele Česká spořitelna Turnov, č.ú. 19-1263075359/0800.
3. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného dle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodloužení v zákonné výši.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit výši nájemného podle vývoje inflace a vývoje cen. Úprava nájmu nastane od počátku července roku následujícího po roce, kdy vznikl jeho důvod a za předpokladu, že nový výměr zašle pronajímatel doporučeným dopisem alespoň tři měsíce předem.
5. Energie a služby nejsou součástí nájemného. Spotřeba elektrické energie, vodného a stočného, ohřevu teplé vody a vytápění bude vyúčtována 1x ročně po celkovém vyúčtování v objektu dle podkladů jednotlivých dodavatelů energií. Nájemce uhradí spotřebu energií na základě faktury vystavené pronajímatelem.

IV. Nájemní doba

1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci a nájemce od pronajímatele přebírá do dočasného úplatného užívání předmět nájmu uvedený v čl. II. odst. 1. této smlouvy a to na dobu neurčitou od 01.05.2024.
2. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
3. Nájem dle této smlouvy skončí:
 - písemnou dohodou smluvních stran
 - písemnou výpovědí s výpovědní dobou učiněnou kteroukoli ze smluvních stran.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje:
 - jestliže nájemce řádně a včas neplní své povinnosti stanovené nájemní smlouvou,
 - jestliže nájemce bude v prodloužení s placením nájemného.
5. Pronajímatel má rovněž možnost odstoupit od smlouvy o nájmu, pokud přestanou být plněny podmínky dohodnuté v této smlouvě. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
6. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu způsobu využití pro účely dle čl. II. odst. 1. této smlouvy, resp. v takovém stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání bude sepsán písemný protokol opatřený datem a podpisy oprávněných pracovníků pronajímatele a nájemce. Movité věci ve vlastnictví nájemce, je nájemce povinen vyklidit na vlastní náklady.

V. Povinnosti nájemce

1. Nájemce bude prostor využívat jako ordinaci praktického lékaře za těchto požadavků:
 - ordinační hodiny min. rozsahu 6 hodin týdně
 - základní přístrojové vybavení
 - zajištění zdravotní péče pro obyvatele Domu s pečovatelskou službou ul. Žižkova
 - možnost zástupu při zajištění zdravotní péče v Domově důchodců Pohoda
 - podnájem ordinace jeden půl den v týdnu pro praxi rehabilitačního lékaře Polikliniky Železný Brod

2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškození. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět veškeré opravy jím poškozených částí nebytových prostor.
3. Nájemce je oprávněn provádět na svůj náklad provoz a běžnou údržbu pronajaté nemovitosti obdobně s nařízením vlády vymezujícím pojmy běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a to do výše 5.000,- Kč za jednotlivý případ.
4. Nájemce je povinen pojistit vlastní movitý majetek umístěný v pronajatém nebytovém prostoru. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození nebo zničení movitého majetku nájemce.
5. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit pronajímateli potřebu odstranění závad, které vznikly opotřebením nebo haváriemi, jež nezpůsobil a umožní provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
6. Nájemce nesmí přenechat pronajatý prostor do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele. Pokud tak učiní bez písemného souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.
7. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory pronajímateli, nebo třetím osobám po předchozím oznámení a za účasti nájemce nebo osoby ním pověřené.
8. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by pronajímateli vznikly v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru podle této smlouvy v důsledku jeho činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, které se zdržují v objektu uvedeném v čl. II. této smlouvy za účelem návštěvy prostor užívaných nájemcem. Pro tuto odpovědnost uzavře pojistku.
9. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím odsouhlasení pronajímatele.
10. Za úrazy, k nimž dojde na pronajaté nemovitosti, odpovídá nájemce.
11. Nájemce je povinen platit řádně a včas pronajímateli nájemné dle čl. III. této smlouvy.

VI. Povinnosti pronajímatele

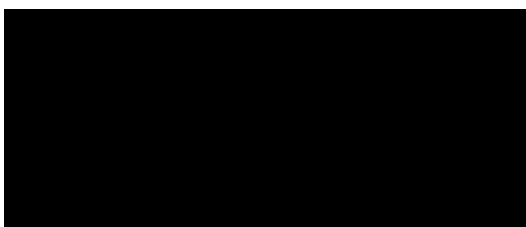
1. Pronajímatel se zavazuje zajistit na svůj náklad pojištění objektu proti živelným událostem.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat nebytové prostory v provozuschopném stavu.
3. Pronajímatel je povinen zajistit provádění oprav, úprav či jiných prací souvisejících s prostorem pouze takovým způsobem a v takovém rozsahu, který neovlivní výkon práv spojených s užíváním prostoru a není-li to možné, pak pouze v takovém rozsahu, který jej ovlivní jen v nezbytně nutném rozsahu.
4. Pronajímatel je povinen informovat písemně nájemce o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s prostorem nejméně sedm dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději ihned po jejich zahájení.
5. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci nájemné spojené s užíváním předmětu nájmu a to dle čl. III. této smlouvy.
6. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.
7. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu z důvodu zjištění aktuálního stavebního a provozního stavu a případného zjištění potřeb oprav.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
2. Změny v této smlouvě lze provést pouze písemně po dohodě smluvních stran formou číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena v jednom elektronickém vyhotovení podepsaném kvalifikovaným elektronickým podpisem osobou oprávněnou jednat za nájemce na straně jedné a uznávaným elektronickým podpisem osoby oprávněné zastupovat pronajímatele na straně druhé.

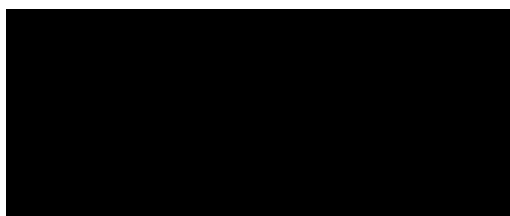
5. Záměr města pronajmout předmětnou nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce města od 28.02.2024 do 15.03.2024. Pronájem za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen radou města dne 21.03.2024 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
7. Pronajímatel je oprávněn zveřejnit smlouvu a její dodatky včetně metadat v rozsahu a způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), příp. dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Zveřejnění zajistí pronajímatel. Nájemce je se zveřejněním smlouvy včetně metadat srozuměn.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
9. Nedílnou součástí této smlouvy je tato příloha: snímek nebytových prostor

V Turnově



Město Turnov
starosta Ing. Tomáš Hocke

V Sedlečku



Všeobecný lékař s.r.o.



Příloha č. 1 – snímek nebytových prostor

