

▪ **Město Poděbrady, zastoupené Městskou realitní Poděbrady, a.s.**
sídlo : nám. T. G. Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady,
IČ, DIČ : 00239640, CZ00239640
bankovní spojení :
číslo účtu :
zast.

a
na straně jedné jako „pronajímatel“

a
▪ **Lázně Nymburk, s.r.o.**
IČ : 24700941
sídlo : Hornopočernická 245/23, 19700 Praha 9 - Kbely
zast.

na straně druhé jako „nájemce“

uzavírají tuto

S M L O U V U O N Á J M U N E B Y T O V Ý C H P R O S T O R

I. Předmět smlouvy

1. Městská realitní Poděbrady, a.s. je správcem objektu č.p. 90/II v ulici Husova v Poděbradech. Objekt je stavebně určen pro provozování nebytových prostor, vlastníkem je město Poděbrady.
2. Pronajímatel přenechává nájemci v návaznosti na usnesení Rady města Poděbrady č. 876/2014 ze dne 1.12.2014 k užívání nebytový prostor označený jako „sesterna“ v 1. patře domu č.p. 90/II, v ulici Husova v Poděbradech ve stavu odpovídajícím smluvenému účelu provozování.
3. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory uvedené v dodatku č. 1 výhradně pro smluvené účely - provozování lékařské praxe.
4. Nájemce je oprávněn používat přilehlé společné prostory a chodby.
5. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a v tomto stavu je najímá.

II. Doba a skončení nájmu

1. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1.2.2015.
2. Výpovědní lhůta se sjednává v délce tří měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a odevzdat je vyklizené zástupcům pronajímatele ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení a stavebnímu stavu, ve kterém je převzal.
Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, investice do pronajatých prostor, které nemohou být odstraněny bez poškození substance, resp. bez hospodářské újmy pro předmět nájmu a pro zbývající objekt, přecházejí po ukončení nájmu bez náhrady do vlastnictví pronajímatele.
4. Nájem je možné ukončit jednostranně ze strany pronajímatele odstoupením od smlouvy:
a) v případě prodlení nájemce v placení nájemného a záloh na služby o více jak patnáct dnů,
b) v případě, že nájemce svou činností porušuje práva ostatních nájemců, nedodržuje obecně stanovené podmínky užívání pronajatých prostor i prostor společných, neudržuje pronajaté a společné prostory ve způsobilém stavu tak, aby nedocházelo k jejich poškození, znečišťování, nadměrnému opotřebení nebo znehodnocování, v souvislosti s jeho činností je rušen veřejný pořádek.
V těchto případech se nájemce zavazuje nebytové prostory vyklidit a předat pronajímateli ve lhůtě 15ti dnů od oznámení pronajímatele, že odstupuje od této smlouvy o nájmu. Za oznámení se považuje písemná zpráva odeslaná pronajímatelem nebo jinak doručená na adresu nebytového prostoru bez nutnosti prokazatelného převzetí nájemcem.
5. Nájem je možné ukončit jednostranně ze strany nájemce odstoupením od smlouvy v případě, že pronajímatel prokazatelně neplní své povinnosti dle čl. VII. této smlouvy.
6. Platnost této smlouvy automaticky skončí ke konci měsíce, kdy nájemce ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory najal. Tuto skutečnost je povinen oznámit pronajímateli do 10ti dnů od doby, kdy tento stav nastal.

7. Nájem může být ukončen také dohodou smluvních stran.
8. Jestliže nájemce předmět nájmu nevyklidí a nepředá ani do 14ti dnů od skončení této nájemní smlouvy bude pronajímatelem provedeno na náklady a riziko nájemce vyklizení a uskladnění a nájemce je povinen zaplatit smluvní pokutu dle bodu 9. tohoto článku. Pronajimatel má od této doby právo vstupu do předmětu nájmu a má jej nadále pod svou výlučnou dispozicí.
9. Za každý den prodlení s vyklizením pronajatých prostor se nájemce zavazuje zaplatit pronajimateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.

III. Cena nájmu

1. Výše nájemného za nebytové prostory dle čl. I. této smlouvy se sjednává dohodou v částce uvedené v dodatku č. 1, který je nedílnou součástí této smlouvy a bude nahrazován dalšími příslušně očíslovanými dodatky tehdy, dojde-li ke změnám ve výši nájemného.
2. S účinností od 1.1.2016 může být výše nájemného pronajímatelem každoročně upravena o příslušný počet procent běžné míry inflace předešlého roku úředně publikované příslušným státním statistickým orgánem ČR. Tato úprava bude od roku 2016 platit vždy zpětně od prvního měsíce příslušného roku.
3. Nájemné platí nájemce měsíčně přímo na účet pronajimatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

IV. Služby

1. Pronajimatel bude nájemci poskytovat dodávky tepelné energie, pitnou a teplou užitkovou vodu vč. stočného a elektrickou energii.
2. Pronajimatel souhlasí se zřízením vlastní telefonní linky nákladem nájemce.
3. Smluvní strany sjednávají měsíční úhradu záloh na služby spojené s nájmem nebytového prostoru poskytované pronajímatelem nebo jeho prostřednictvím. Výše těchto záloh je vyčíslena v dodatku č. 1, který je nedílnou součástí této smlouvy a bude nahrazován dalšími příslušně očíslovanými dodatky tehdy, dojde-li ke změnám ve výši cen energií, vodného a stočného případně dalších komodit.
4. Nájemce si bude zabezpečovat na svůj náklad odvoz případně likvidaci nebezpečného odpadu z činností prováděných v nebytovém prostoru. Na ukládání běžného odpadu může použít nádoby pronajimatele.

V. Platby nájemného a záloh na služby, vyúčtování

1. Nájemce se zavazuje platit pronajimateli roční výši nájemného a záloh na služby spojených s nájmem nebytového prostoru v pravidelných měsíčních úhradách. Výše této úhrady je uvedena v dodatku č. 1 a při její změně následně v dalších příslušně očíslovaných dodatcích této smlouvy a je splatná tak, že do 15. kalendářního dne každého měsíce bude připsána na účet pronajimatele uvedený v záhlaví.
2. Vyúčtování záloh na služby spojené s nájmem nebytového prostoru zpracuje pronajimatel, finanční vyrovnání bude provedeno do 14ti dnů od doručení vyúčtování nájemci.
3. V případě, že nájemce bude v prodlení s platbou nájemného, záloh na služby poskytované s nájmem, s upraveným nájemným nebo zálohami na služby, vyúčtováním služeb hrazených pronajimateli nebo dalšími platbami, uhradí pronajimateli úroky z prodlení podle v té době platných předpisů.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen dbát při užívání pronajatých prostor práv ostatních nájemců a nerušit výkon jejich práv, dodržovat obecně stanovené podmínky užívání pronajatých prostor i prostor společných. Nájemce se zavazuje udržovat pronajaté prostory ve způsobilém stavu, zejména musí dbát, aby nedocházelo k jejich poškozování, znečišťování, nadměrnému opotřebení nebo znehodnocování. Vzniklé škody je povinen odstranit na svůj náklad, pokud způsobil škodu sám, jeho zaměstnanci, zákazníci nebo návštěvníci, jemu smluvně zavázání partneři či opraváři nebo jiné osoby pro ně pracující. Nestane-li se tak, má pronajimatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce úhradu.
2. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit:
 - náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor. Jedná se zejména o malování užívaných nebytových prostor.
 - drobné opravy související s nájmem a hradit běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor

- náklady na opravy a údržbu zařízení, která jsou určena a výlučně slouží zvláštnímu účelu nájemce.

3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které mají být provedeny, přičemž je povinen učinit veškeré kroky, které jsou nutné k zabránění dalšího rozšiřování škod, dále je povinen umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Pokud se tak nestane, odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Potřeba oprav bude oznámena na tlf.č. 325 625 337 nebo 325 613 869.

4. Nájemce je povinen po předchozím ohlášení pronajímateli nebo jeho zmocněnci umožnit vstup do pronajatých nebytových prostor za účelem jejich kontroly a dodržování povinností vyplývajících z této smlouvy a předpisů souvisejících a to i v doprovodu třetích osob. Pronajímatel je povinen dbát toho, aby nenarušil běžný provoz nájemce.

5. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v předmětu nájmu vyžadují předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.

Nájemce se zavazuje, že bude dokumentovat v plánech veškeré jím provedené a pronajímatelem odsouhlasené stavební změny a že dá pronajímateli k dispozici zdarma jeden výtisk těchto plánů.

6. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorech veškeré protipožární, hygienické, bezpečnostní a ekologické předpisy.

7. Nájemce bude užívat pronajaté prostory výhradně pro účely uvedené v čl. I. této smlouvy a nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele tyto prostory poskytnout třetím osobám (podnájem).

8. Nájemce se zavazuje, že nepřevéde bez souhlasu pronajímatele na jiného práva vyplývající z této smlouvy ani uzavřený nájemní vztah. Porušení tohoto ustanovení může mít za následek odstoupení od této smlouvy ze strany pronajímatele s patnáctidenní lhůtou k vyklizení pronajatých prostor nájemcem, přičemž vzájemně poskytnutá plnění a vynaložené náklady se nevrací a nájemci nevzniká nárok na odstupné. Na tomto se smluvní strany výslovně dohodly.

9. Je na nájemci zda uzavře pojištění nad rámec pojištění proti živelným pohromám, pojištění odpovědnosti za škodu na pronajatých prostorách a pojištění vnitřního vybavení.

10. Pokud vyvstanou vážné škody, které se dotýkají nosné konstrukce, je nájemce povinen neprodleně nahlásit škodu pronajímateli. Nájemce je zavázán k náhradě škody, která vznikla tím, že neohlásil včas vzniklou škodu.

11. Nájemce nemůže vznášet žádné nároky z titulu dočasných výpadků přívodu vody, elektrické energie, světla, kanalizace, telefonních vedení apod., které nebyly přímo způsobeny pronajímatelem.

12. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dočtena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.

VII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, klíčů atd. bude protokolováno v "zápisu o předání a převzetí nebytových prostor" podepsaném nájemcem a pronajímatelem, který se stane nedílnou součástí této smlouvy.

2. Pronajímatel zabezpečí u pojišťovacího ústavu uzavření pojištění nemovitosti (tzv. pojištění živelné).

3. Pronajímatel se dále zavazuje:

- a) zajistit plný výkon práv spojených s užíváním prostor,
 - b) zplnomocnit nájemce k jednání s příslušnými dodavateli služeb souvisejících s nájmem,
 - c) bez zbytečného odkladu zajistit odstranění závad bránících řádnému užívání prostor.
- Způsob odstranění a event. omezení užívání nebytových prostor s nájemcem projednat a dohodnout formou dodatku k této smlouvě.

4. Pronajímatel smí provádět opravy a stavební úpravy objektu, které jsou nezbytně nutné nebo účelné pro údržbu nebo odvrácení hrozící škody, i bez souhlasu nájemce, včetně oprav a stavebních úprav pronajatých prostor, dojde-li k havárii nebo ke vzniku škody. Podle naléhavosti je pronajímatel povinen jejich provádění předem oznámit nájemci a při jejich provádění postupovat tak, aby nedošlo k podstatnému narušení běžného provozu nájemce a škodám na majetku nájemce. Nájemce je povinen místnosti nebo prostory přicházející v úvahu při uvedených pracích zpřístupnit a nesmí bezdůvodně bránit v provádění prací a to i prací směřujících ke zlepšení stavu objektu nebo pronajatých prostor. V posledně uvedeném případě může pronajímatel tyto stavební úpravy provádět po předchozí dohodě s nájemcem.

V případě, že stavební úpravami prováděnými pronajímatelem v předmetných prostorách nebo v domě, kde se tyto prostory nacházejí, bude nájemci znemožněno nebo omezeno užívání těchto prostorů k účelům uvedeným v této smlouvě, má nájemce právo na slevu z nájemného odpovídající výši nájemného za počet kalendářních dnů, po které nemohl prostory užívat nebo bylo užívání omezeno. V případě omezení užívání bude brán zřetel také na rozsah omezení. Stejně tak má nájemce právo na slevu z nájemného v případě, že stavebnětechnicky stav pronajatých prostor nebo domu, v němž se nacházejí, znemožní nebo omezi nájemce v jeho právu prostory užívat.

Otázka vlivu těchto zásahů resp. stavebnětechnického stavu na výši nájemného bude řešena v zájemnou dobu smluvních stran a přesná výše slevy z nájmů bude dohodnuta nejpozději do dvou měsíců od skončení důvodů, které vedly ke snížení nájmů.

5. Pronajímatelem nebo jiné jím pověřené osoby jsou prováděny vstoupit do předmetu nájmů spolu s nájemcem na základě předchozího ohlášení, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby objektu, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatelem oprávněn vstoupit do předmetu nájmů ve výjimečných případech i bez předchozího ohlášení a bez doprovodu nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tom je povinen ihned informovat nájemce, jestliže jej nebylo možno informovat předem.

6. Pronajímatelem se zavazuje zabezpečovat úklid přístupových chodů k pronajatému prostoru, jakož i přístupu do domu včetně jeho objektu, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmět nájmů.

7. Pronajímatelem souhlasí s umístěním informační tabule na viditelném místě v objektu. Tvar, rozměr a vzhled bude odsouhlasen pronajímatelem předem. Měsíční nebo daštní zájmové orgány. Toto si zabezpečí nájemce vlastním nákladem.

8. Pronajímatelem je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené požárem budovy (zejména elementárními vlivy - živly). Pronajímatelem neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavřít v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Obě smluvní strany se zavazují přivést spory vyplývající z uzavřeného nájemního vztahu řešit především vzájemným jedním a dohodou, bez jednostranných kroků odporujících této smlouvě a dobrým mravům. Nestane-li se tak, může oprávněná smluvní strana předložit spor k rozhodnutí příslušnému soudu.
2. Veškeré vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem touto smlouvou neupravené se řídí zák. č. 89/2012 Sb. v platném znění a předpisy souvisejícími.
3. Případně změny a doplňky smlouvy lze provádět pouze oboustranně podepsanými písemnými a číselnými dodatky.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech a každá smluvní strana obdrží jeden podepsaný výtisk.
5. Účastníci smlouvy prohlašují, že si smlouvu přečetli, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, nikoli v tísni nebo za nápadné nevyhodných podmínek, a na důkaz toho připojili své podpisy.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti k 1.2.2015

V Poděbradech dne 1.2.2015

Pronajímatelem

Nájemce

DODATEK č. 2

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor v domě čp. 90/II, ul. Husova v Poděbradech uzavřené dne 1.2.2015 mezi

Město Poděbrady, zastoupené Městskou realitní Poděbrady, a.s.

sídlo : nám. T. G. Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady

IČ, DIČ : 00239640, CZ00239640

bankovní spojení :

číslo účtu :

zast.

a

na straně jedné jako „pronajímatel“

a

Lázně Nymburk, s.r.o.

IČ : 24700941

sídlo : Hornopočernická 245/23, 197 00 Praha 9 – Kbely

zast.

na straně druhé jako „nájemce“

Tímto dodatkem se mění a doplňuje:

1. Údaje pronajímatele:

Město Poděbrady

Jiřího náměstí 20/I, 290 31 Poděbrady

IČ : 00239640

DIČ : CZ00239640

bankovní spojení :

číslo účtu pronajímatele:

variabilní symbol :

zastoupené

Městskou realitní Poděbrady, a.s.

nám. T.G.Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady

IČ: 46357564

tel. spojení:

za společnost jedná:

na straně jedné jako „pronajímatel“

2. Údaje nájemce:

Lázně Nymburk, s.r.o.

IČ : 24700941

sídlo : Benešovská 1951/16, Vinohrady, 101 00 Praha 10

zast.

na straně druhé jako „nájemce“

3. Výpočet ročního nájemného:

Nebytový prostor o výměře 6,50 m² po 1.500,- Kč

Roční nájemné činí celkem

9.750,- Kč

3.1 Měsíční nájemné činí celkem

813,- Kč

4.	Výše měsíčních úhrad záloh na služby poskytované s nájmem nebytových prostor:	
4.1	záloha na dodávku studené vody vč. stočného	37,- Kč
4.2	záloha na dodávku tepelné energie	600,- Kč
4.3	záloha na dodávku el. energie	100,- Kč
4.4	záloha na úklid spol. prostor	650,- Kč
4.5	záloha na odvoz TDO	20,- Kč
	Měsíční úhrady záloh na služby c e l k e m	1.407,- Kč
=====		
5.	Měsíční úhrada nájemného a záloh	2.220,- Kč
=====		

6. Tento Dodatek č. 2 nabývá účinnosti dne 1.9.2022

V Poděbradech dne *5. 10. 2022*

Za pronajímatele:

Za nájemce: