

Smlouva o nájmu prostoru sloužícímu k podnikání

Smluvní strany

MĚSTO ROKYCANY,

se sídlem Městský úřad Rokycany
Masarykovo náměstí 1, 337 01 Rokycany
IČO: 00259047
DIČ: CZ00259047
zastoupené starostou Ing. Tomášem Radou
(dále jen „pronajímatel“)

a

ORI Plzeň Doubravka
se sídlem Masarykova 1132/62
Doubravka 312 00 Plzeň
IČO:29125651
zastoupená
jednatelem MUDr. Petrem Janouškem
a jednatelkou MUDr. Zdeňkem Ježkem
(dále jen **nájemce**)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícímu k podnikání

čl.1.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy v Rokycanech, Masarykovo náměstí č.p. 215 umístěného na stavební parcele č. 70/1 jak vyplývá z výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č.10001 vedeného u Katastrálního úřadu v Rokycanech pro obec a katastrální území Rokycany.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplaty uvedené v čl. 4 níže uvedený nebytový prostor umístěný ve 3. n. p. výše uvedeného domu a jehož umístění je znázorněno na půdorysném plánu, který tvoří přílohu č.1 smlouvy.

<i>místnost číslo</i>	<i>určení</i>	<i>výměra m²</i>
307A	ordinace	20,17
307B	audio vyšetřovna	18,86
308	čekárna	11,00
Celkem		50,03

Nájemce výslovně prohlašuje, že před podpisem smlouvy byl seznámen se stavem nebytových prostor, který nyní do nájmu přijímá.

čl.2.

Účel nájmu

Nájemce je oprávněn využívat nebytové prostory pouze za účelem zřízení a provozování nestátního zdravotnického zařízení ORL ambulance.

čl.3.

Doba nájmu

Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem 01.05.2024.

čl.4.

Nájemné a způsob jeho placení

1. Smluvní strany dohodují roční nájemné za předmět nájmu (všechny pronajaté prostory) ve výši 1.100,- Kč/m² tj. celkem 55.033,- Kč za rok, (slovy padesátpětisícčtyřicet tři korun českých).

Nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách zaokrouhlených na celé koruny, vždy nejpozději do 15. dne druhého měsíce čtvrtletí, za který je splátka požadována, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Rokycany, č. účtu 19-225381/0100, var. symbol 9470007099 .

Za den úhrady nájemného nechtě je smluvními stranami považován den, kdy peněžní částka představující příslušnou měsíční splátku bude připsána na účet pronajímatele.

2. Nájemce je oprávněn uhradit pronajímateli sjednané nájemné v termínech splatnosti stanovených výše také v hotovosti do pokladny pronajímatele.
3. Nájemné je osvobozeno od DPH podle ust. § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
4. Počínaje dnem 01.01.2025 může být nájemné zvyšováno o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to v roce, ve kterém k vyhlášení dojde, počínaje inflační sazbou za rok 2024. Výši upraveného nájemného stanoví a nájemci oznámí pronajímatel.
5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že v nájemném není zahrnuta cena služeb s nájmem spojených, a to cena za:
 - a) Vytápění předmětu nájmu a vytápění společných prostor.
 - b) Dodávku pitné vody, odvádění odpadních vod a srážkovou vodu.
 - c) Dodávku elektrické energie (kancelář, osvětlení společných prostor).
 - d) Používání osobního a nákladního výtahu.
 - e) Úklid společných prostor

Jejich poskytování se řídí podmínkami pro poskytování služeb, které jsou upraveny v příloze č. 2 této smlouvy.

1. Vyúčtování služeb je prováděno v souladu s platnou právní úpravou. Na základě provedeného vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor, bude pronajímatelem vystavena faktura a tato zaslána nájemci.
2. Pronajímatel je oprávněn stanovit na služby zálohy, které fakturuje nájemci.

3. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo úhrady za poskytnuté služby spojených s užíváním předmětu nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení v souladu s platnou právní úpravou.

čl.5

Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon nájemních práv k účelu uvedeném v článku 2. této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn majetkovým pojištěním pro případy škod způsobených přírodními živly nebo požárem a zavazuje se toto pojištění hradit na vlastní náklady.
3. Pronajímatel zajišťuje svým nákladem kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti vyhrazených elektrických zařízení v pronajatém předmětu nájmu.

čl.6

Práva a povinnosti nájemce

1. Stavební úpravy na předmětu nájmu může nájemce provádět svým nákladem pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Veškeré náklady za schválené a povolené stavební úpravy předmětu nájmu, včetně nákladů na provedení případné změny užívání nebytových prostor bude hradit nájemce ze svých prostředků a nebude požadovat úhradu nákladů v případě skončení nájmu.
2. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je povinen v pronajatých nebytových prostorách udržovat pořádek a čistotu. Náklady na zabezpečení těchto povinností hradí nájemce.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.
5. Nájemce se zavazuje pojistit svou odpovědnost za škodu způsobenou v průběhu trvání nájemního vztahu na majetku pronajímatele. Doklad o uzavření pojistné smlouvy se nájemce zavazuje předložit pronajímateli do jednoho měsíce po podpisu této smlouvy.
6. Nájemce je povinen neprodleně nahlásit pronajímateli každou pojistnou událost vzniklou na pronajatých nebytových prostorách.
7. Nájemce instaluje v předmětu nájmu hasicí přístroj PG 6 a zabezpečuje pravidelnou kontrolu, opravy a plnění hasicích přístrojů a nahrazení vyřazených a nefunkčních hasicích přístrojů provozuschopnými.
8. Nájemce bude v souladu s právními předpisy svým jménem a svým nákladem zajišťovat kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti jím vnesených vyhrazených / tlakových, zdvihadicích, elektrických, plynových a jiných zařízení dle platných právních předpisů.
9. Nájemce se zavazuje odstranit v celém rozsahu na své náklady závady a poškození, které na předmětu nájmu způsobil sám nebo osoby, které případně jsou u nájemce v zaměstnaneckém či obdobném poměru a třetí osoby. Nájemce se zavazuje provádět a

hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu, (malování, čištění) a provádět a hradit drobné opravy v těchto nebytových prostorech (výměna vypínačů, zásuvek, zářivkových trubíc, opravy jednotlivých částí oken a dveří to je zasklívání, výměna zámků, klik, klíčů, prahů dveří, vodovodních baterií, odpadů, dřezů atd.).

10. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce po předchozí domluvě přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce nesmí být kontrolou zbytečně obtěžován. Za stejných podmínek umožní nájemce přístup do předmětu nájmu revizním technikům.
11. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu vyklizené a ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení nebytových prostor jeho užíváním k účelu sjednanému ve smlouvě. O předání a převzetí nebytových prostor bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán protokol.
12. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady vynaložené pronajímatelem v souvislosti s odstraněním škod zjištěných a řádně zaznamenaných v protokolu o předání a převzetí nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu, za které odpovídá nájemce. Úhrada vynaložených nákladů bude hrazena na základě vystavené faktury pronajímatelem, Součástí faktury bude podrobný rozpis skutečně vynaložených nákladů vynaložených v souvislosti s odstraněním škod.

čl.7

Ukončení nájmu

1. Ukončení nájmu dle této smlouvy se řídí § 2312 a násl. občanského zákoníku.
2. Každá smluvní strana může vypovědět tuto smlouvu v šestiměsíční výpovědní době. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod (§ 2309), je výpovědní doba tříměsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem vypovídající strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
3. Nájem lze ukončit kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran.
4. Nájem dále končí zánikem nájemce.

čl.8

Smluvní pokuty

1. Pro případ porušení povinností nájemce uvedených v čl. 6 této smlouvy, sjednávají strany smluvní pokutu ve výši Kč 5.000,- za porušení jedné každé z nich. Smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit do patnácti dnů ode dne doručení výzvy (faktury) k zaplacení smluvní pokuty bez ohledu na zavinění a vedle škody, která pronajímateli vznikla porušením sjednané povinnosti.
2. Pro případ porušení povinností nájemce sjednané v čl. 2 této smlouvy, sjednávají strany smluvní pokutu ve výši Kč 100.000,-. Smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit do patnácti dnů ode dne doručení výzvy (faktury) k zaplacení smluvní pokuty bez ohledu na zavinění a vedle škody, která pronajímateli vznikla porušením sjednané povinnosti.
3. Zánik smlouvy dohodou či uplynutím se nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty, který vznikl pronajímateli porušením sjednané povinnosti ještě před zánikem smlouvy.

čl.9

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce je povinen se v otázkách touto smlouvou výslovně neupravených /např. nakládání s odpady, požární ochrana, bezpečnost a ochrana zdraví při práci apod./ řídit

platnou právní úpravou. Odpovědnost za zpracování předpisů PO a BOZP v předmětu pronájmu nese nájemce. Pronajímatel nese odpovědnost za zpracování předpisů PO a BOZP společných prostor v NS Žďár.

2. Změny této smlouvy lze učinit pouze písemnými dodatky odsouhlasenými oběma smluvními stranami. Pokud se smluvní strany v této smlouvě odchýlily od příslušných ustanovení zákona, prohlašují výslovně, že tato ujednání mají přednost před zněním zákona.
3. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž dva výtisky obdrží pronajímatel a jeden výtisk nájemce. Všechny vyhotovení podepsaná smluvními stranami mají právní účinky originálu.
4. Smluvní strany si smlouvu přečetly, výslovně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek a smlouvu podepisují při prohlášení svobodné vůle prosté omylu ve znění, právech a povinnostech z ní vyplývajících.
5. Město Rokycany ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Rokycany veškeré zákonem stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění (vyvěšeno dne 26.03.2024 a sejmuto dne 15.04.2024), odsouhlasení či schválení (rada města č. usnesení 15815 ze dne 18.04.2024), které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.

V Rokycanech dne 30 -04- 2024

nájemce
jednatel
MUDr. Petr Janoušek

MUDr. Zdeněk Ježek

Přílohy:

Příloha č. 1 Půdorysné plány předmětu nájmu.

Příloha č. 2 Podmínky pro poskytování služeb s nájmem spojených.

Příloha č. 3 Identifikace míst dodávek tepelné energie.

V Rokycanech dne 24. 04. 2024

pronajímatel
starosta Ing. Tomáš Rada



Příloha smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 2

PODMÍNKY pro poskytování služeb.

1. Odvoz pevného odpadu :

Služba není předmětem smlouvy o nájmu nebytových prostor.

Nájemce má vlastní smlouvu s osobou oprávněnou k těmto službám.

2. Vodné - stočné :

- a) Pronajaté prostory jsou osazeny vlastním odcetovým vodoměrem.. Spotřeba pitné vody v pronajatých prostorech se bude řídit odcětem odebrané pitné vody.
- b) Spotřeba pitné vody ve společných prostorech (WC, kuchyň) se vypočítá poměrným množstvím vody na jednu osobu za sledované období, s použitím technického výpočtu.
- c) Veřejné WC je osazeno samostatným odcetovým vodoměrem. Spotřeba vody na tomto WC se bude řídit odcětem odebrané pitné vody a rovným dílem rozdělena s odborem dopravy MěÚ Rokycany.

Při fakturaci nákladů se pronajímatel řídí cenovou sazbou, kterou hradí dodavatel.

3. Srážková voda :

Nájemce se podílí na úhradě nákladů vyplývajících z této položky poměrnou částí z celkových nákladů dle pronajaté plochy, tj. 50,03 m². Podkladem tomuto je sběrná fakturace od dodavatele.

4. Elektrická energie :

a) *Provozovna nájemce :*

Nájemce nemá podružný elektroměr.

Nájemce hradí poměrnou výši nákladů za spotřebu elektrické energie pronajatých prostor místnosti č. 307A, 307B a 308 dle pronajaté plochy, tj. 50,03 m².

b) *Společné prostory objektu Žďár :*

Nájemce hradí poměrnou výši nákladů za spotřebu elektrické energie společných prostor, tj. osvětlení schodiště, elektrické rozvodny, společné chodby mezi I.a II. n. p., chodby ve III. n. p., výtahy, sociální zařízení a ohřev vody.

Nájemce hradí pronajímateli náklady ve výši **1,38 %** z celkové spotřeby.

Podkladem k těmto poskytovaným službám je sběrná fakturace od dodavatele.

druhá strana přílohy smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 2

5. Vytápění:

Podmínky pro vytápění se tímto stanoví s použitím zákona č. 458/2000 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek a pozdějších předpisů, takto:

a) Pravidla pro vytápění - § 3 :

Otopné období začíná 01. září a končí 31. května následujícího kalendářního roku.

Vytápění se zahájí v otopném období, když průměrná denní teplota venkovního vzduchu poklesne pod +13 st. Celsia ve dvou dnech po sobě následujících a podle vývoje počasí nelze očekávat zvýšení této teploty nad -13 st. Celsia pro následující den.

Vytápění se omezí nebo přeruší v otopném období, když průměrná denní teplota venkovního vzduchu vystoupí nad +13 st. Celsia ve dvou dnech po sobě následujících a podle vývoje počasí nelze očekávat pokles teploty pro následující den.

V topném období bude prováděno trvalé vytápění v době od 6.00-hod. do 22.00-hod. s nočním útlumem v době od 22.00-hod. do 6.00-hod.

b) Regulační opatření - § 6 :

Nájemce nesmí připojit bez písemného souhlasu pronajímatele k zařízení, které je předmětem smlouvy, žádného jiného dalšího účastníka ani jiné odběrní zařízení.

c) Místa dodávky a odběru tepla a TUV :

Ode dne účinnosti nájemní smlouvy bude pronajímatel zajišťovat vytápění do uvedených místností nájemce.

Čísla místností dle stavebního výkresu jsou tato : 301, 309, 332, 319, 332, 333, 352, 353, 354.

Příloha č. 3 smlouvy o nájmu nebytových prostor obsahuje plochy místností.

d) Přepočet vytápěné plochy :

Celková skutečná vytápěná plocha představuje **72,23 m²**

Přepočet se provádí dle skutečné vytápěné podlahové plochy, a to dle koeficientů **0,2 ; 0,4 ; 1 ; 1,2 ;**

Celková upravená plocha pro dodávky tepelné energie za účelem vytápění provozovny představuje **79,46 m².**

Příloha č. 3 těchto podmínek obsahuje vlastní přepočet s použitím koeficientů každé jednotlivé místnosti ve věci odběru tepla.

třetí strana přílohy smlouvy o nájmu nebytových prostor č.2

e) Měření spotřeby tepla:

V kotelně, vytápějící nebytové prostory nájemce, je provedena instalace měřidel, která měří výrobu tepelné energie. Tato měřidla jsou společná pro více nájemců současně.

Měření provádí společnost provozující tepelné hospodářství, která na základě provedených odečtů vystaví daňové doklady.

Při fakturaci nákladů se pronajímatel řídí cenovou sazbou, kterou hradí dodavatel

f) Doplňující ustanovení :

Pronajímatel se zavazuje informovat o výpadku dodávek a délce jejich trvání nejpozději následujícího pracovního dne, sdělovat termíny plánovaných oprav nejpozději 30 dnů před termínem jejich provádění a bez zbytečného odkladu předkládat dodatky k této smlouvě, vyplývající ze změn uvedených ve smlouvě a jejích přílohách.

Nájemce se zavazuje informovat o poruchách nebo o prováděných operacích na zařízení, které mohou mít vliv na systém zásobování teplem ze zdroje nebo zařízení dodavatele a zajistí potřebnou součinnost s pronajímatelem.

Nájemce je povinen vracet veškeré teplotnosné medium (topnou vodu). Nájemce je povinen hlásit veškeré skutečnosti, které mají souvislost s návratností teplotnosného media, t.j. vypouštění otopného systému nebo jejich částí v souvislosti s opravami nebo úpravami zařízení a podobně.

6. Úklidové práce:

Nájemce hradí poměrnou výši nákladů za úklidové práce společných prostor, tj. schodiště, ochozy, společné chodby mezi I. a II. n. p., chodby ve III. n.p., výtahy, sociální zařízení a prostor kolem kontejnerů na odpad, a to v procentovém poměru dle pronajímané plochy objektu Žďár.

Nájemce hradí pronajímateli náklady ve výši **1,97 %** z celkové spotřeby.

Podkladem k těmto poskytovaným službám je sběrná fakturace od dodavatele.

Příloha smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 3

Identifikace odběrů tepelné energie

místnost č.	název	plocha	přpočt. koeficient	přepočtená plocha
301	chodba	14,00	1	14,00
307A	ordinace	20,17	1,2	24,20
307B	čekárna	18,86	1,2	22,63
308	audio vyšetřovna	11,00	1,2	13,20
319	kuchyně	1,00	1	1,00
332	umývárna ženy	0,90	0,4	0,36
333	WC ženy	1,60	1	1,60
352	WC veřejnost	0,70	0,2	0,14
353	WC veřejnost	1,20	1	1,20
354	Veřejnost- umývárna	2,80	0,4	1,12
Celkem plocha		72,23		79,46