

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícímu k podnikání

- 1) **MĚSTO ROKYCANY**
se sídlem Městský úřad v Rokycanech
Masarykovo náměstí 1
337 01 Rokycany, Střed
IČO00259047
zastoupené starostou Ing. Tomášem Radou
jako **pronajímatel** na straně jedné
- a

- 2) **Mgr. Dana HOLÍKOVÁ,**
Boženy Němcové 935, 337 01 Rokycany
IČO : 01756273
jako **nájemce** na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2302 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

- Pronajímatel je vlastníkem domu v Rokycanech, Střed, ul. Srbova 216 stojícím na stavební parcele stpč. 70/2 k.ú. Rokycany o výměře 444m². Uvedené nemovitosti jsou zapsány u ČR-Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany na LV č.10001 pro obec a k.ú. Rokycany.
- Pronajímatel dnem účinnosti této smlouvy pronajímá a nájemce přijímá do nájmu:
Místnosti ve 4. nadzemním podlaží č. 407, 413, 405 o celkové výměře 51,11 m² a jednotlivé prostory představují:
407 – ordinace21,53m²,
413 – sklad9,99m²,
405 – čekárna19,59m².

čl. 2

Účel nájmu

V článku 1. odst.2 této smlouvy uvedený nebytový prostor se přenechává nájemci k účelu provozování:

Nestátního zdravotnického zařízení v oboru služeb v oblasti fyzioterapie, regenerace, rekondice a rehabilitační praxe

Nájemce je současně oprávněn užívat společné prostory umístěné v 1. nadzemním podlaží označené čísly 107, 109, 116, 117, 118 o výměře 72,75m², ve 2.nadzemním podlaží označené číslem 208H o výměře 29,16m², ve 3. nadzemním podlaží místností označené číslem 301 o výměře 25,72m², 313 o výměře 28,29m² o výměře 2,25m², 315 o výměře 1,82m², 314 o výměře 2,71m², 316 o výměře 2,65m² a ve 4.nadzemním podlaží místnost označenou číslem 402 o výměře 16,43m² když právo na užívání těchto prostor přísluší současně i ostatním nájemcům, kteří jako nájemci ve stanoveném rozsahu využívají další nebytové prostory umístěné v budově domu.

Společné prostory zahrnují:

číslo	Název	Výměra m ²	Podíl užívání 1/10
107	zádveří (vchodové dveře)	4,98	
109	hala	27,09	
116	hala a schodiště	30,54	
117	místnost infekčního materiálu	7,89	
118	osobní výtah	2,25	
Výměra celkem m ²		72,75	7,27

číslo	Název	Výměra m ²	Podíl užívání 1/10
208H	hala	29,16	2,92

číslo	Název	Výměra m ²	Podíl užívání 1/5
301CH	chodba	25,72	5,14
313CH	chodba	28,29	5,66
303	WC postižení + ženy	2,25	0,45
315	Úklid.komora	1,82	0,36
314	WC personál	2,71	0,54
316/317	WC muži	1,54 + 1,11	0,53
	Výměra celkem m ²	63,44	12,69

číslo	Název	Výměra m ²	Podíl užívání 1/2
402CII	chodba	16,43	8,22

	Výměra celkem m ²	Podíl užívání celkem m ²
Společné prostory	181,78	31,1

čl. 3

Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají nájem na dobu neurčitou počínaje dnem **01.08.2024**

čl. 4

Nájemné a způsob jeho placení

- Počínaje dnem 01.08.2024 je nájemce povinen hradit roční nájemné ve výši celkem Kč 71.554,- (slovy sedmdesát jedna tisíc pět set padesát čtyři korun českých, tj. Kč/m²/rok 1.400,-). Nájemné je osvobozeno od DPH podle ust. § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
- Počínaje dnem 01.01.2025 bude 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.
- Pronajímatel sděluje nájemci svoje bankovní spojení na Komerční banku a.s., pobočka Rokycany, č. účtu 19-225381/0100, var. symbol **9470007121**.
- Nájemné je splatné předem v pravidelných čtvrtletních splátkách zaokrouhlených na celé koruny vždy nejpozději do 15. dne druhého měsíce čtvrtletí, za které je splátka požadována na uvedený účet pronajímatele. Za den úhrady nájemného je smluvními stranami považován den, kdy peněžní částka bude připsána na účet pronajímatele. Nájemce je oprávněn uhradit pronajímateli sjednané nájemné v termínech splatnosti stanovených výše v hotovosti do pokladny pronajímatele.
- Strany výslovně prohlašují, že v nájemném není zahrnuta cena služeb s nájmem spojených.
- Pronajímatel poskytuje nájemci tyto služby spojené s nájmem předmětu nájmu uvedeném v čl.1, odst. 2.:
 - Vytápění předmětu nájmu a vytápění společných prostor.
 - Dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod do a z předmětu nájmu a společných prostor.
 - Odvádění srážkových vod ze stavby.
 - Dodávku elektrické energie do předmětu nájmu a do společných prostor.

Smluvní strany se dohodly, že úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu je stanovena jako účast nájemce v procentech na skutečných nákladech pronajímatele vynaložených na zajištění jednotlivých plnění, přičemž procento účasti nájemce je stanoveno poměrem výměry podlahové plochy předmětu nájmu k celkové výměře všech pronajímaných podlahových ploch v budově.

U dodávky elektrické energie je procento účasti nájemce stanoveno podílem ploch přenechaných nájemci k užívání a celkové pronajímané plochy domu vč.spol.prostor v budově. Dodávka elektrické energie do předmětu nájmu bude fakturována podle podružného měřidla. (MUDr. P.Hána a MUDr. P.Novák, a prostor pro předmět nájmu mají podružný elektroměr).

Vyúčtování úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu provede pronajímatel vždy po obdržení vyúčtování jednotlivých plnění jejich dodavatelem dle skutečných nákladů nebo dle zálohových plateb, které pronajímatel jedenkrát ročně vyúčtuje. Pronajímatelem bude vystavena faktura a tato zaslána nájemci.

Koeficient pro vyúčtování nákladů za služby spojené s nájmem */ a),b),c)	0,0513627	Koeficient pro vyúčtování nákladů za službu spojenou s nájmem **/ d)	0,02975753
--	-----------	---	------------

*/ podíl pronajaté plochy nájemci a celkové pronajímané plochy domu (995,08m²)

**/ podíl ploch přenechaných nájemci k užívání a celkové pronajímané plochy domu vč.spol.prostor (1044,91m²).

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 ze svých prostředků.
3. Pronajímatel zajišťuje svým nákladem kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti vyhrazených elektrických zařízení v předmětu nájmu a společných prostorech a vyhrazených zdvihačích zařízení ve společných prostorech. Pronajímatel ve společných prostorech instaluje a zabezpečuje pravidelnou kontrolu, opravy a plnění hasících zařízení (přenosné hasící přístroje a hydranty) a nahrazení vyřazených a nefunkčních hasících zařízení provozuschopnými.

čl. 6

Povinnosti nájemce

1. Nájemce v souladu s právními předpisy svým jménem a svým nákladem zajišťuje kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti jím vneseným vyhrazených /tlakových, zdvihačích, elektrických a plynových/ zařízení.
2. Nájemce je povinen v pronajatých a společně užívaných prostorech udržovat pořádek a čistotu. Náklady na zabezpečení těchto povinností jdou k tíži nájemce.
3. Za bezpečnost práce a technických zařízení, ochranu zdraví při práci, požární ochranu a nakládání s odpady vyplývající z účelu nájmu se činí odpovědným nájemce sám. Náklady na zabezpečení těchto povinností jdou k tíži nájemce.
4. Stavební úpravy může nájemce provádět svým nákladem pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Rada města schválila nájemci provedení stavebních úprav předmětu nájmu dle jeho vlastní projektové dokumentace na náklady nájemce, když veškeré náklady za schválené a povolené stavební úpravy předmětu nájmu, včetně nákladů nájemce na provedené změny užívání nebytových prostor, nebude nájemce požadovat po pronajímateli zpět v případě skončení nájmu a po skočení nájemního vztahu nájemce uvede předmět nájmu do původního stavu, pokud se strany nedohodnou jinak.
5. 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 stanovených povinností vznikla.
6. Nájemce je oprávněn na svůj náklad zajistit pojištění svých věcí a zařízení proti škodám způsobených úřetí osobou či živelnými událostmi. Nájemce se zavazuje pojistit svou odpovědnost za škody způsobené zřízením a provozováním účelu nájmu na majetku pronajímatele. Doklad o uzavření pojistné smlouvy se nájemce zavazuje předložit pronajímateli do jednoho měsíce po podpisu této smlouvy. Nájemce je povinen neprodleně nahlásit pronajímateli každou pojistnou událost vzniklou na pronajatých prostorech.
7. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu.

8. 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 a zaměstnancům společnosti Telefónica Czech Republic, a s. za účelem údržby a oprav jejího zařízení v místnosti č. 406 jenž je přístupná pouze z místnosti č. 405.
9. Nájemce není oprávněn přenechat uvedené prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. Toto ustanovení se nevztahuje na zastupování nájemce po dobu jeho pracovní neschopnosti, dovolené, překážek v práci.
10. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že předmět nájmu mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to včas písemně oznámit pronajímateli. Současně písemně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
11. Nesplní-li nájemce svou povinnost podle odstavce 1, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

čl. 7

Ukončení nájmu

1. Ukončení nájmu dle této smlouvy se řídí § 2308 a násl. občanského zákoníku a následně § 2285 a násl. občanského zákoníku.
2. Každá smluvní strana může vypovědět tuto smlouvu v šestiměsíční výpovědní době. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem vypovídána strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
3. Nájem lze ukončit kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran.

čl. 8

Smluvní poplatky

1. Pro případ porušení povinností nájemce uvedených v článku 2 této smlouvy, tj. užívání předmětu nájmu k jinému, nežli zde uvedenému účelu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši Kč 100.000,- za každé porušení, kterou zaplatí nájemce do deseti dnů ode dne zjištění porušení této povinnosti pronajímatelem a na základě písemné výzvy zaslané nájemci.
2. Pro případ porušení povinností nájemce uvedených v článku 6 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši Kč 5.000,- za jedno každé porušení povinností zde uvedených, přičemž smluvní pokutu zaplatí nájemce do deseti dnů ode dne, kdy ke zjištění porušení povinností došlo. Zaplacením jakékoli pokuty z této smlouvy se nájemce nezabývá odpovědností za úhradu škod vzniklých porušením dané povinností.
3. Smluvní strany sjednávají výslovně, že smluvní pokutu je strana porušující ustanovení této smlouvy povinna zaplatit i v případě, že dojde k ukončení platnosti této smlouvy.

čl. 9

Závěrečná ustanovení

1. Změny nebo dodatky této smlouvy lze učinit pouze písemnými dodatky dohodou obou smluvních stran. Obě smluvní strany se dohodly, že pokud by některé ustanovení této smlouvy bylo zcela nebo zčásti neúčinné, není tím dotčena platnost ustanovení zbývajících. V takovém případě smluvní strany dohodnou jeho nahrazení novým, které se co nejdříve přiblíží účelu neúčinného ustanovení. Pokud se smluvní strany v této smlouvě odchýlily od příslušných ustanovení zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník, prohlašují výslovně, že tato ujednání mají přednost před zněním zákona.
2. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden výtisk. Všechna vyhotovení podepsaná smluvními stranami mají právní účinky originálu.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti ode dne vstupu nájemce do předmětu nájmu k výkonu účelu nájmu.
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.

čl. 10
DOLOŽKA

podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění změn a doplňků

1. Město Rokycany ve smyslu ustanovení § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, 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 14.06.2024 a sejmuto dne 17.07.2024), odsouhlasení či schválení (rada města č. usnesení 15955 ze dne 16.07.2024), které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.

31. 07. 2024

V Rokycanech dne



Ing. Tomáš Rada
starosta města

31 -07- 2024

V Rokycanech dne



Mgr. Dana Holíková



