

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor
a občanského zákona

Článek I. Smluvní strany

Město Luhačovice, nám. 28. října 543, 763 26 Luhačovice
zastoupené starostou Ing. Marian Ležák
IČO: 00 284 165
dále jen „pronajímatel“

a

Technické služby Luhačovice, příspěvková organizace

Uherskobrodská 188, 763 26 Luhačovice,
zastoupená Ing. Josefem Pučálíkem, ředitelem
IČO: 49156764

bankovní spojení: [REDACTED] č. účtu: [REDACTED]
jako vedlejší účastník smlouvy, dále jen správce objektu

a

Bc. Jindřich Červenka, MSc., RČ [REDACTED], bytem: [REDACTED] Zlín - Štípa 763 14
dále jen „nájemce“

Článek II. Předmět nájmu

- Pronajímatel jako vlastník objektu č. p. 315 na Masarykově ul. v Luhačovicích, zapsaném na LV č. 10001 pro obec a k. ú. Luhačovice u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Valašské Klobouky, pronajímá nájemci v tomto objektu nebytové prostory ve druhém nadzemním podlaží o celkové výměře 47,33 m².
Jedná se o prostory specifikované v projektové dokumentaci: „Rekonstrukce zdravotního střediska“ takto:

č. 222 - kancelář	výměra: 13,80 m ²
- sklad	15,50 m ²
č. 216 - čekárna (část)	14,00 m ²
č. 207-215 - sociální zařízení (1/8)	4,03 m ²
- Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Luhačovice dne 19. 8. 2024 usnesení č. 190/R17/2024.

Článek III. Účel nájmu

1. Nájemce bude nebytový prostor užívat za účelem provozování psychologicko-psychiatrické ordinace v Luhačovicích.
2. Podpisem smlouvy nájemce potvrzuje, že se fakticky seznámil se stavem pronajímaných prostor a že je považuje za vyhovující pro sjednaný účel.

Článek IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 10. 2024.
2. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
3. Nájemní smlouva může být zrušena nebo změněna dohodou účastníků.

Článek V. Nájemné

1. Nájemné se stanovuje na základě rozhodnutí Rady města Luhačovice ze dne 19. 08. 2024, usnesení č. 190/R17/2024 ve výši. **60.656 Kč ročně**, (1.281,55 Kč/m²), *slovy: šedesáttisícšestsetpadesátšest korun českých*.
2. K nájemnému nebude v souladu s ustanovením § 58 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, účtována DPH.
3. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně v hotovosti ve výši **15.164 Kč** vždy na základě vystavené faktury správcem objektu Technickými službami Luhačovice, příspěvkovou organizací.
4. Součástí nájemného je poplatek za srážkové vody, který se vztahuje na právnické osoby a fyzické osoby – podnikatele, kteří v nemovitostech podnikají.
5. Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je pronajímatel, prostřednictvím správce objektu, každoročně vždy k 1. dubnu příslušného roku (počínaje 1. dubnem 2025) oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Valorizaci sdělí správce objektu nájemci dopisem, ve kterém uvede pramen informace o meziročním růstu inflace.

Článek VI. Úhrada za služby spojené s užíváním nebytového prostoru

1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat tyto služby - dodávku tepla a TUV, vodné-stočné a dodávku el. energie.
2. Zálohy za poskytované služby budou celkem **52 000 Kč ročně** (38 000 Kč za otop, 4 000 Kč za vodné - stočné, 10 000 Kč za el. energii). Výše zálohy za služby může být změněna jen v případě, že dojde ke změně skutečností, ze kterých byly vypočteny, písemným dodatkem ke smlouvě. Zálohy za služby budou hrazeny čtvrtletně vždy na základě vystavené faktury správcem objektu Technickými službami Luhačovice, příspěvkovou organizací.

3. Nájemce se bude podílet 5 % z celkové úhrady za otop za užívané období a 6 % z celkové úhrady za vodné stočné v objektu za užívané období. El. energie bude vyúčtována na základě odečtu na poměrových měřidlech v objektu. Vyúčtování služeb bude provedeno správcem objektu až po ukončení účtovacího období a faktura nebo dobropis bude mít náležitosti účetního dokladu a je splatná do 14 dnů ode dne doručení.
4. Faktura nebo dobropis bude v elektronické podobě zasílán na e-mailovou adresu: henrycerv@seznam.cz.
5. Poplatky za odvoz komunálního odpadu, telefon i další poplatky související s předmětem nájmu a jeho provozováním, hradí nájemce přímo účtovatelům těchto poplatků.

Článek VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a hradí na svůj náklad veškeré náklady na běžnou údržbu a opravy pronajatého prostoru související se zabezpečením své činnosti, s výjimkou oprav částí objektu, které jsou nedílnou součástí stavby.
2. Smluvní strany se dohodly, že za obvyklé udržování a drobné opravy budou analogicky považovat takové drobné opravy a údržbu, které nepřekročí finanční limit 4.000,- Kč. Ostatní opravy zajišťuje a hradí pronajímatel.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větších oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich provedení a poskytnout potřebnou součinnost a taktéž umožnit po oznámení pronajímatele kontrolu předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za případné zvýšení nákladů na opravy v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.

Článek VIII.

Stavební úpravy

1. Jakékoliv stavební úpravy prováděné v užívaném prostoru vyžadují předchozího souhlasu pronajímatele. Podkladem pro vyžádání písemného souhlasu je předložení projektu těchto stavebních úprav. Na základě udělení souhlasu k provedení stavebních úprav, sjednají smluvní strany zároveň dohodu o vypořádání nákladů na provedení stavebních úprav znamenajících technické zhodnocení.
2. V případě povolení stavebních úprav pro konstrukce k umístění reklamních tabulí, či jiných forem reklamy na fasádě objektu je nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení nájmu konstrukce odstranit a fasádu uvést do původního stavu, tzn. že nebudou znatelné jakékoliv stopy po těchto stavebních úpravách.

Článek IX.

Skončení nájmu, sankce

1. Neuvolní-li nájemce pronajatý prostor v den stanovený dohodou nebo v den skončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájemného za každý den prodlení. Denním nájemným se rozumí částka vypočtená jako podíl ročního nájemného děleného počtem dní v roce (365).
2. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě.

Článek X.**Vyklizení prostoru sloužícího podnikání**

1. Nájemce považuje za spravedlivé a dává pronajímateli tímto souhlas, aby v případě, pokud nájemce po skončení nájmu nevyklidí pronajatý prostor, a to ani po předchozí výzvě, provedl vyklizení pronajatého prostoru v souladu s tímto článkem. Nájemce dává tímto souhlas, aby pronajímatel za účelem vyklizení předmětného prostoru do tohoto vstoupil. Pokud bude předmětný prostor zamčen a nájemce neposkytne pronajímateli klíče, je pronajímatel oprávněn nechat zámky na náklady nájemce otevřít.
2. Vyklizení věcí bude provedeno za přítomnosti zástupce pronajímatele, třetí osoby a nájemce, pokud účast neodmítne a tyto osoby provedou soupis vyklizených věcí. Kopie soupisu bude předána či zaslána nájemci.
3. Pokud to bude z hlediska ekonomičnosti vhodné, budou vyklizené věci na náklady nájemce odvezeny do jeho sídla či bydliště a zde volně složeny na vhodném místě. Jinak budou vyklizené věci umístěny na jiném vhodném místě na náklady nájemce.

Článek XI.**Pojištění**

1. Nájemce sjedná pojištění odpovědnosti za škody způsobené provozováním jeho podnikatelské činnosti, z něhož by bylo možné hradit případné škody způsobené nájemcem na majetku pronajímatele. Nájemce se zavazuje toto pojištění nezrušit ani nezměnit (v neprospěch pronajímatele) po celou dobu trvání nájmu. Kopii pojistné smlouvy předá nájemce pronajímateli nejpozději do 14 dnů ode dne podpisu smlouvy.

Článek XII.**Jiná ujednání**

1. Nájemce si zajistí úklid pronajatého prostoru sám.
2. V případě ukončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajatý prostor, jež užíval, ve stavu, v němž jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud nebude dohodnuto písemně jinak.
3. Nájemce není oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu bez písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy v oblasti bezpečnosti, požární ochrany a hygieny.
5. Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor a veškerý majetek pronajímatele s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého hospodaření.
6. Nájemce má právo užívat pronajatý prostor a společné prostory objektu 24 hodin denně.

Článek XIII.**Závěrečná ustanovení**

1. Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro vztahy smluvních stran příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců všech smluvních stran a účinnosti dnem 1. 9. 2023, nejdříve však dnem následujícím po dni uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění smlouvy v registru smluv provede pronajímatel bez zbytečného odkladu poté, co obdrží znění smlouvy s podpisy ostatních smluvních stran.
3. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, pro každou stranu za pronajímatele po jednom výtisku a po dvou výtiscích pro nájemce.

4. Smluvní strany po řádném přečtení této smlouvy shodně prohlašují, že byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Luhačovicích dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Ing. Marian Ležák
starosta

.....
Bc. Jindřich Červenka, MSc.

Za správce objektu:

.....
Ing. Josef Pučálík
ředitel