

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání
uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v
platném znění
mezi těmito smluvními stranami:

Město Humpolec

se sídlem Humpolec, Horní náměstí 300

IČ: 00248266

zastoupené starostou města Ing. Petrem Machkem a místostarostou panem Václavem Křivánkem
na straně jedné dále jen „pronajímatel“

a

Marie Řezáčová, IČ 09578684, se sídlem Masarykova 885, Humpolec
na straně druhé dále jen „nájemce“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání:

Článek 1

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti čp. 885 v Humpolci, v ul. Masarykova, zapsané v listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Pelhřimov pro obec Humpolec.
2. Pronajímatel přenechává nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu tyto prostory sloužící k podnikání:

Označení a využití objektu

výměra v m²:

ordinace č. 317 a 319

40,40

a to s veškerým příslušenstvím

Ostatní nezaplatněné prostory k užívání: vstup, chodby, soc. zařízení apod.

3. Prostory sloužící k podnikání jsou pronajímány pro účely spojené s činností ordinace.
4. Tato smlouva je sepsána na základě usnesení RM č. 778/37/RM/2024 ze dne 11.9.2024 a to po předchozím 15-ti denním zveřejnění na úřední desce.

Článek 2

Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou s účinností od 11.9.2024.

Článek 3

Nájemné

1. Nájemné je stanoveno na základě dohody smluvních stran a činí:
a) ročně částku ve výši: 52.552,- Kč.
b) čtvrtletně částku ve výši: 13.138,- Kč.
Nájemce bude hradit nájemné s účinností od 11.9.2024.
2. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranně, každoročně s účinností k datu 1. 7. běžného roku trvání nájmu zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu cen stavebních prací (děl) publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci včas písemně sděleno.
3. V nájemném nejsou zahrnuty příslušné platby za služby, poskytované v souvislosti s užíváním prostor sloužících k podnikání tj. zejména platby za elektřinu, vytápění, vodné a stočné apod. Smluvní strany se dohodly, že služby budou poskytovány přímo dodavateli (smluvní vztah nájemce – dodavatel) a není-li to možné tak prostřednictvím Technických služeb Humpolec s.r.o., Okružní 637, Humpolec, správce prostor sl. k podnikání v majetku města (dále jen správce) na základě vystavené smlouvy.
4. Nájemné je splatné čtvrtletně (pokud není dohodnuto jinak) předem, vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce v příslušném čtvrtletí. Částka bude poukazována ve stanoveném termínu bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., exp. Humpolec, [redacted] Řádně uhrazeným nájemným (zaplaceným v termínu splatnosti) se rozumí, že částka odpovídající dohodnutému nájmu bude připsána ve stanoveném termínu na účet pronajímatele.
5. Smluvní strany si pro případ prodlení nájemce s placením nájemného sjednaly úrok z prodlení a to ve výši 0,05% p.a. z dlužné částky.

Článek 4

Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen prostory sloužící k podnikání vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému (obvyklému) užívání. Pronajímatel je oprávněn za účasti nájemce nebo osoby jím pověřené (jeho zaměstnance) požadovat vstup do prostor sloužících k podnikání za účelem provedení opravy pronajatých prostor sloužících k podnikání nebo kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému v této smlouvě.
2. Nájemce je oprávněn užívat prostory sloužící k podnikání v souladu s jejich stavebním určením pouze k účelu uvedenému v této smlouvě.
3. Nájemce je povinen si vlastním nákladem hradit další služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání a to zejména dodávku elektrické energie, telefon apod. Nájemce si ve spolupráci se správcem zabezpečí příslušnou přihlášku u provozovatelů jednotlivých médií.
4. Stavební úpravy nebo jiné změny v prostorech sloužících k podnikání včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Souhlasu pronajímatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení. Nájemce si na své náklady bude zajišťovat výmalbu (vybílění) prostor.
5. Nájemce může přenechat prostory sloužící k podnikání nebo jejich část do podnájmu jiné osobě na dobu, která nepřesáhne dobu nájmu sjednanou mezi nájemcem a pronajímatelem, jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen pro tento případ neprodleně předat pronajímateli jeden výtisk podnájemní smlouvy. Přenechání prostor do podnájmu jiné osobě, bez předchozího souhlasu pronajímatele, je pro pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy ve smyslu ust. § 2001 občanského zákoníku.

6. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory sloužící k podnikání předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, stavebních úprav apod., které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději k poslednímu dni nájmu.
7. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory sloužící k podnikání a ostatní zařízení řádně, tedy tak, aby nedocházelo k jejich poškození.
8. Pokud nájemce ve lhůtě stanovené pronajímatelem neodstraní závady a poškození, které v pronajatých prostorech způsobil on nebo ti, kteří jej navštěvují, může pronajímatel tyto závady odstranit na svůj náklad s tím, že mu vzniká právo požadovat na nájemci náhradu.
9. Pronajímatel neodpovídá za škody na předmětech vnesených do pronajatých prostor sloužících k podnikání.
10. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v pronajatých prostorech sloužících k podnikání, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
11. Nájemce je povinen platit pravidelně ve stanovené lhůtě nájemné.
12. Po celou dobu užívání je nájemce povinen zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů jak v pronajatých prostorech sloužících k podnikání tak v jejich okolí.
13. V případě provádění nutných oprav a udržování prostor sloužících k podnikání, popř. domu, v němž se nebytové prostory nacházejí, je nájemce povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu odpovídajícímu těmto opravám.
14. Nájemce je povinen zabezpečovat pořádek v okolí předmětu nájmu a nese odpovědnost za případné škody třetím osobám, způsobené nedodržením této povinnosti.
15. Nájemce je povinen v plném rozsahu uhradit pronajímateli škodu na pronajatých prostorech sloužících k podnikání způsobenou jeho zaměstnanci, společníky, podnájemníky a jejich pracovníky a zaměstnanci, a to i v případě, že tyto osoby jednaly v rozporu s pokyny nebo příkazy nájemce. Jedná-li pracovník nebo společník nájemce v souladu s pokyny nebo příkazy nájemce, je nájemce povinen uhradit pronajímateli i ušlý zisk.
16. Nájemce je povinen pojistit si vnitřní vybavení. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s nájmem prostor určených k podnikání. Za drobnou opravu se považují zejména jakékoliv opravy prostor určených k podnikání, jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů vybavení prostor určených k podnikání, jestliže náklady na jednu takovou opravu nepřesáhnou částku 5.000 Kč.

Článek 5

Zánik nájmu

1. Nájem zaniká:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) výpovědí bez uvedení důvodu, výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. Pronajímatel je dále oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním předmět nájmu užívají, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - c) nájemce nehradí ve sjednaných termínech nájemné,
 - d) byl na majetek nájemce podán insolvenční návrh nebo došlo-li k zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku nájemce či nájemce vstoupil do likvidace.
3. Včasné nezaplacení nájemného ve výše sjednaném termínu se považuje za zvlášť závažné porušení této smlouvy a opravňuje pronajímatele k možnosti vypovězení smlouvy bez výpovědní doby.

4. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu prokázat pronajímateli, že živnostenskému úřadu oznámil zrušení provozovny v pronajatých prostorách, pokud ji tam nájemce na základě této smlouvy zřídil, nebo že oznámil živnostenskému úřadu změnu místa podnikání, pokud měl toto sídlo v pronajatých prostorách, nebo že podal návrh na změnu zápisu sídla společnosti v obchodním rejstříku, pokud zřídil sídlo či provozovnu společnosti v pronajatých prostorách.

Článek 6

Zvláštní ujednání

Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace:

- a) ust. § 545 občanského zákoníku co se týče zvyklostí a zavedené praxe stran; a tak se smluvní strany zavazují, že jejich právní jednání se řídí pouze touto smlouvou, zákonem a dobrými mravy,
- b) ust. § 558 odst. 2 občanského zákoníku ohledně obchodních zvyklostí; a tím si smluvní strany ujednávají, že jejich právní jednání se řídí pouze touto smlouvou a zákonem a nemohou se dovolávat obchodních zvyklostí,
- c) ust. § 564 věty za středníkem týkající se sjednané právní formy právního jednání; smluvní strany se tak zavazují měnit tuto smlouvu pouze písemnou formou, či formou přísnější (např. notářským zápisem),
- d) ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku; tzn., že i pokud odpověď na nabídku s dodatkem nebo odchylkou podstatným způsobem nemění podmínky nabídky, nejedná se o přijetí nabídky a smlouva tímto okamžikem není uzavřena, smluvní strany se musí v nabídce a přijetí nabídky bezvýhradným způsobem shodnout na podmínkách, pak smlouva uzavřena bude,
- e) ust. § 1895 až 1900 občanského zákoníku týkající se postoupení smlouvy; a tedy smluvní strany nesouhlasí s postoupením práv a povinností z této smlouvy na třetí osobu,
- f) ust. § 1949 odst. 1 věty třetí týkající se právní domněnky, dle níž je-li kvittance vydána na jistinu, má se za to, že bylo vyrovnáno také příslušenství pohledávky; a tak se smluvní strany dohodly, že vydání kvittance (potvrzení úhrady dluhu) na jistinu neznamena potvrzení úhrady příslušenství pohledávky (tj. např. úroky),
- g) ust. § 1950 týkající se kvittance při opakovaných plnění z téhož právního důvodu, kdy smluvní strany se dohodly, že kvittance (potvrzení úhrady dluhu) znamená potvrzení dluhu výslovně specifikovaného v této kvitanci; tzn. například, pokud je plnění z jedné smlouvy rozděleno na splátky/na dílčí plnění, vydaná kvittance se bude vztahovat pouze ke specifikovanému dílčímu plnění, příp. splátce,
- h) ust. § 1952 odst. 2 upravující právní domněnku, dle které se má za to, že dluh byl splněn, obdrží-li dlužník dlužní úpis bez kvittance; a tak se smluvní strany dohodly, že tato právní domněnka pro jejich právní jednání neplatí a dluh je splněn pouze řádným plněním stran,
- i) ust. § 1995 odst. 2 upravující prominutí dluhu; a tedy se smluvní strany dohodly, že k prominutí dluhu může dojít pouze výslovným písemným prominutím věřitele.

Smluvní strany sjednaly tyto smluvní pokuty:

- v případě, že nájemce neuhradí smlouvené nájemné nebo zálohy za služby ve stanoveném termínu, je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky denně za každý den prodlení s úhradou nájemného.
- v případě, že nájemce nevyklidí pronajaté prostory sloužící k podnikání ke dni skončení nájmu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den, kdy budou takto nebytové prostory neoprávněně užívány po zániku nájmu.

Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy na ní oprávněný uplatní u nájemce nárok.

Článek 7

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně.
3. Tato smlouva se řídí platnou právní úpravou, zej. občanským zákoníkem.

4. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování všech písemností, včetně případné výpovědi nájmu či odstoupení od smlouvy, je rozhodující adresa naposledy oznámená pronajímateli.
5. Smluvní strany tímto prohlašují, že proti nim není v současné době vedeno žádné exekuční či insolvenční řízení.
6. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě nemají vliv na případný nárok na náhradu škody, smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace § 2050 občanského zákoníku.
7. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, tzn., že odpověď s dodatkem nebo odchylkou, která podstatným způsobem nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky.
8. Změna či jakékoliv dodatky smlouvy mohou být provedeny pouze písemně, přičemž ostatní části smlouvy změnami nedotčené zůstanou nadále v platnosti. Smluvní strany se dohodly, že pokud některá část této smlouvy na základě změny obecně závazných právních předpisů bude prohlášena za neplatnou, zůstávají další ustanovení této smlouvy v platnosti a účastníci neprodleně nahradí neaplikovatelná ustanovení novými, nejlépe odpovídajícími zamýšlenému účelu původních ustanovení.
9. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
10. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží dva výtisky.
11. Nájemce souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna za podmínek a v rozsahu stanovenou příslušnou právní úpravou.
12. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu včetně metadat dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv město Humpolec, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
13. Nájemce bere na vědomí, že osobní údaje (OÚ) budou zpracovány v souladu s Nařízením EU č. 2016/679 a platného zákona na ochranu OÚ.

V Humpolci dne 25-11-2024

Za pronajímatele:

Ing. Petr Machek
starosta

Václav Křivánek
místostarosta

Za nájemce:

Marie Řezáčová