

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany:

Pronajímatel: **Město Turnov**, ul. Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov

zastoupené: starostou Ing. Tomášem Hockem

IČ: 00276227, DIČ: CZ 00276227

bankovní spojení: [REDACTED]

č.ú.: [REDACTED]

dále jen („**pronajímatel**“)

a

Nájemce: **Všeobecný lékař s.r.o.**, Sedlečko 6, 257 53 Vrchotovy Janovice

zastoupený: [REDACTED]

IČ: 14351293, DIČ: CZ14351293

dále jen („**nájemce**“)

(společně jako „**smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor

podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem této Smlouvy o nájmu nebytových prostor (dále jen „**smlouva**“) je závazek pronajímatele přenechat nájemci do nerušeného plnohodnotného nájemního užívání níže specifikovaný předmět nájmu v budově za účelem provozování ordinace praktického lékaře za podmínek dále stanovených.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné za toto užívání, a to dle této smlouvy a plnit veškeré své povinnosti z této smlouvy vyplývající.

II. Vymezení předmětu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví nebytové prostory v budově č.p. 2031, v ulici Žižkova, Turnov, stojící na pozemku st. parc. č. 865/3, zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10001, v obci Turnov, katastrální území Turnov, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily - viz. příloha č.1 (snímek nebytových prostor).
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu ve výše uvedeném objektu nebytové prostory, které se nacházejí v 1. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 84,06 m²:
 - místnost 06 – ordinace o výměře 21,14 m²
 - místnost 06a – šatna zaměstnanci o výměře 5,31 m²
 - místnost 06b – WC zaměstnanci o výměře 1,67 m²
 - místnost 07 – sesterna o výměře 28,68 m²

- místnost 08 – čekárna o výměře 16,89 m²
 - místnost 08a – úklidová komora o výměře 2,35 m²
 - místnost 09 – WC pacienti o výměře 5,07 m²
 - místnost 10 - předsíň o výměře 2,95 m²
3. Nájemce je oprávněn bezplatně užívat v objektu společné prostory, a to vstupní prostor a chodby.
 4. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat pro ordinaci praktického lékaře pro dospělé.
 5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem nebytových prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že prostory jsou způsobilé pro sjednaný účel nájmu. O převzetí nebytových prostor bude sepsán zápis podepsaný oběma smluvními stranami.

III. Nájemné a úhrada energií a služeb

1. Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran takto: 2.000,- Kč/m²/rok, tj. celkem 168.120,- Kč/rok.
2. Nájemné dle předchozího odstavce tohoto článku je bez daně z přidané hodnoty. K takto ujednanému nájemnému bude tedy připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými a účinnými předpisy o dani z přidané hodnoty pro dané období.
3. Výše záloh na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním prostoru, které nájemci zajišťuje pronajímatel (topení - plyn, elektrická energie, vodné a stočné) je stanovena dohodou takto: 36.000,- Kč/rok, tj. 9.000,- Kč/čtvrtletí.
4. Zálohy na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním prostoru budou pronajímatelem fakturovány nájemci čtvrtletně nejpozději do 25. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí ve výši dle čl. III, odst. 3. této smlouvy.
5. Pronajímatel provede vyúčtování zaplacených záloh na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním prostoru neprodleně poté, co obdrží vyúčtování od posledního poskytovatele následujících služeb.
6. Výši zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem prostoru mohou smluvní strany upravovat písemným sdělením. Následná úprava nastane následující měsíc po doručení sdělení druhé smluvní straně.
7. Faktury jsou splatné do 15 dnů ode dne jejich řádného doručení na adresu nájemce na bankovní účet pronajímatele vedený u [REDACTED]
8. V případě prodlení nájemce s placením nájemného či záloh na energie dle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.
9. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit výši nájemného podle vývoje inflace a vývoje cen. Úprava nájmu nastane od počátku července roku následujícího po roce, kdy vznikl jeho důvod a za předpokladu, že nový výměr zašle pronajímatel doporučeným dopisem alespoň tři měsíce předem.

IV. Doba nájmu a jeho skončení

1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci a nájemce od pronajímatele přebírá do dočasného úplatného užívání předmět nájmu uvedený v čl. II. odst. 1. této smlouvy, a to na dobu neurčitou od 01.01.2025.
2. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.

3. Nájem dle této smlouvy skončí:
 - písemnou dohodou smluvních stran
 - písemnou výpovědí s výpovědní dobou učiněnou kteroukoli ze smluvních stran.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje:
 - jestliže nájemce řádně a včas neplní své povinnosti stanovené nájemní smlouvou,
 - jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného.
5. Pronajímatel má rovněž možnost odstoupit od smlouvy o nájmu nebytových prostor, pokud přestanou být plněny podmínky dohodnuté v této smlouvě. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
6. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícím způsobu využití pro účely dle čl. II. odst. 1. této smlouvy, resp. v takovém stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání bude sepsán písemný protokol opatřený datem a podpisy oprávněných pracovníků pronajímatele a nájemce. Movité věci ve vlastnictví nájemce, je nájemce povinen vyklidit na vlastní náklady.

V. Povinnosti nájemce

1. Nájemce bude prostor využívat jako ordinaci praktického lékaře za těchto podmínek:
 - provozní doba ordinace bude 20 hodin týdně po dobu trvání pracovního poměru atestovaných praktických lékařů v této ordinaci.
 - v případě, že dojde k ukončení pracovního poměru (z jakéhokoliv důvodu) s aktuálně zaměstnaným atestovaným praktickým lékařem či lékařkou, bude mít nájemce právo jednostranně snížit provozní dobu ordinace na 6 hodin týdně. Smluvní strany tuto změnu potvrdí formou dalšího dodatku ke smlouvě.
 - zajištění základního přístrojového vybavení ordinace a mobiliáře.
 - poskytování zdravotní péče pro obyvatele Domu s pečovatelskou službou ul. Žižkova.
 - možnost zajištění zástupu při poskytování zdravotní péče v Domově důchodců Pohoda.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškození. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět veškeré opravy jím poškozených částí nebytových prostor.
3. Nájemce je oprávněn provádět na svůj náklad provoz a běžnou údržbu pronajaté nemovitosti obdobně s nařízením vlády vymezujícím pojmy běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a to do výše 5.000,- Kč za jednotlivý případ.
4. Nájemce je povinen pojistit vlastní movitý majetek umístěný v pronajatém nebytovém prostoru. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození nebo zničení movitého majetku nájemce.
5. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit pronajímateli potřebu odstranění závad, které vznikly opotřebením nebo haváriemi, jež nezpůsobil a umožní provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
6. Nájemce nesmí přenechat pronajatý prostor do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele. Pokud tak učiní bez písemného souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.

7. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory pronajímateli, nebo třetím osobám po předchozím oznámení (které bude doručeno alespoň 3 dny předem) a za účasti nájemce nebo osoby ním pověřené.
8. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by pronajímateli vznikly v souvislosti s užíváním pronajatého nebytového prostoru podle této smlouvy v důsledku jeho činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, které se zdržují v objektu uvedeném v čl. II. této smlouvy za účelem návštěvy prostor užívaných nájemcem. Pro tuto odpovědnost uzavře pojistku.
9. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím odsouhlasení pronajímatele.
10. Za úrazy, k nimž dojde na pronajaté nemovitosti, odpovídá nájemce.
11. Nájemce je povinen platit řádně a včas pronajímateli nájemné dle čl. III. této smlouvy.

VI. Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit na svůj náklad pojištění objektu proti živelným událostem.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat nebytové prostory v provozuschopném stavu.
3. Pronajímatel je povinen zajistit provádění oprav, úprav či jiných prací souvisejících s prostorem pouze takovým způsobem a v takovém rozsahu, který neovlivní výkon práv spojených s užíváním prostoru a není-li to možné, pak pouze v takovém rozsahu, který jej ovlivní jen v nezbytně nutném rozsahu.
4. Pronajímatel je povinen informovat písemně nájemce o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s prostorem nejméně sedm (7) dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději ihned po jejich zahájení.
5. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci nájemné spojené s užíváním předmětu nájmu a to dle čl. III. této smlouvy.
6. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.
7. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu z důvodu zjištění aktuálního stavebního a provozního stavu a případného zjištění potřeb oprav.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
2. Změny v této smlouvě lze provést pouze písemně po dohodě smluvních stran formou číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena v jednom elektronickém vyhotovení podepsaném kvalifikovaným elektronickým podpisem osobou oprávněnou jednat za nájemce na straně jedné a uznávaným elektronickým podpisem osoby oprávněné zastupovat pronajímatele na straně druhé.
5. Záměr města pronajmout předmětnou nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce města od 30.09.2024 do 16.10.2024. Pronájem za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen radou města dne 24.10.2024, usnesení RM č. 800/2024-20 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady.

6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
7. Pronajímatel je oprávněn zveřejnit smlouvu a její dodatky včetně metadat v rozsahu a způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), příp. dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Zveřejnění zajistí pronajímatel. Nájemce je se zveřejněním smlouvy včetně metadat srozuměn.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
9. Nedílnou součástí smlouvy je tato příloha č.1:
 - snímek nebytových prostor

V Turnově

V Sedlečku



