

Níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

město Dobříš, IČ 242098, se sídlem Mírové nám. 119, Dobříš, PSČ 263 01, zastoupené starostou
Mgr. Jaroslavem Melšou

na straně jedné (dále též jako „**pronajímatel**“)

a

Středisko zdraví P+S, s.r.o., IČ 27185940, se sídlem Pražská 38, Dobříš, PSČ 263 01, zapsaná v obchodním
rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 102834, zastoupená jednatelem Tomášem Vokurkou, nar.
3. 9. 1982, bytem Dukelské náměstí 1016, Dobříš, PSČ 263 01

straně druhé (dále též jako „**nájemce**“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových
prostor, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor

I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany si vzájemně prohlašují, že jejich způsobilost a volnost uzavřít tuto smlouvu, jakož i způsobilost ke všem souvisejícím právním úkonům, není nijak omezena ani vyloučena.
2. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č.p. 38 (objekt občanské vybavenosti) na pozemku parc. č. st. 2409 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 1395 m², v kat. území Dobříš, obec Dobříš, na adrese Pražská 38, Dobříš, PSČ 263 01.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel tímto předává nájemci do dlouhodobého užívání:
 - a) nebytové prostory - **budova č.p. 38** (objekt občanské vybavenosti) na pozemku parc. č. st. 2409 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 1395 m², v kat. území Dobříš, obec Dobříš, na adrese Pražská 38, Dobříš, PSČ 263 01, a to včetně vyhrazených parkovacích stání;
 - b) nebytové prostory v rozsahu parkovacích stání v počtu 4 míst (určená pro 2 sanitní a 2 osobní vozidla) se vstupem ze západní světové strany umístěné v stavbě bez č.p./č.e (objekt občanské vybavenosti) na pozemku parc. č. st. 2410 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 257 m² v kat. území Dobříš, obec Dobříš;
 - c) movitých věcí, tj. vnitřní inventář budovy č.p. 38 blíže specifikovaný v příloze č. 1 této smlouvy – Přehled movitého majetku.(dále jen **předmět nájmu**) ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy a nájemce tímto předmět nájmu v tomto stavu do svého užívání přijímá na dohodnutou dobu nájmu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přebírá.

III.

Účel trvání nájmu

Nájemce je oprávněn shora vymezené prostory užívat pouze za účelem poskytování činností, jež jsou předmětem podnikání nájemce.

IV. Doba nájmu

Nájem se uzavírá od 1. října 2013 na dobu neurčitou.

VI. Výše a splatnost nájemného

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za nájem:

- a) nebytových prostor vymezených v čl. II odst. 1. písm. a) nájemné ve výši **714.000,- Kč** (slovy: Sedm set čtrnáct tisíc korun českých) **bez DPH ročně**, přičemž nájemné bude placeno v měsíčních splátkách ve výši **59.500,- Kč**.
- b) nebytových prostor vymezených v čl. II odst. 1. písm. b) nájemné ve výši **12.000,- Kč** (slovy: Dvanáct tisíc korun českých) **bez DPH ročně**, přičemž nájemné bude placeno v měsíčních splátkách ve výši **1.000,- Kč**.
- c) movitých věcí, tj. vnitřní inventář budovy č.p. 38 blíže specifikovaný v příloze č. 1 této smlouvy – Přehled movitého majetku ve výši **2.400,- Kč** (slovy: Dva tisíce čtyři sta korun) **bez DPH ročně**, přičemž nájemné bude placeno v měsíčních splátkách ve výši **200,- Kč**.

Celkem v součtu ve výši 728.400,- Kč bez DPH ročně, přičemž měsíční splátka v součtu činí 60.700,- Kč.

2. K nájemnému dle čl. VI. odst. 1 písm. a), b), c) bude připočteno DPH dle platných právních předpisů.
3. Nájemné je splatné vždy k **15. dni** příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. 19-521732389/0800, a.s. Závazek nájemce je splněn dnem připsání předmětné částky na účet pronajímatele.
4. Pronajímatel se zavazuje vystavit na úhradu nájemného splátkový kalendář jednou ročně, vždy k nejpozději do 15. 1. příslušného kalendářního roku, přičemž pro období 1. 10. 2013 do 31.12. 2013 bude vystaven splátkový kalendář do 15. 11. 2013. a pro splatnost nájemného za měsíc říjen 2013 se sjednává výjimka této smlouvy, které je splatné do **30.11. 2013**.
5. Smluvní strany se dohodly pro případ, že nájemné nebude ve sjednané lhůtě nebo ve sjednané částce připsáno na účet pronajímatele, je nájemce povinen uhradit pronajímateli poplatek z prodlení v zákonem stanovené výši. Pokuta je splatná do 3 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení na účet prodávajícího č. 19-521732389/0800.

VII. Zvyšování nájemného a ceny služeb

Výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranným rozhodnutím každoročně k datu 1. ledna zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem (inflation), a to do výše 100% úhrnného růstu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně bez zbytečného odkladu.

VIII. Úhrada za služby

1. Ve sjednaném nájemném za užívání nebytových prostor není zahrnuta úhrada za dodávku a spotřebu elektrické energie, tepla, vody (vodné a stočné), sběr a svoz odpadu.
2. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvy týkající se služeb s nájmem spojených s příslušnými dodavateli služeb a smlouvu o sběru či svozu odpadu s příslušnou svozovou společností.

IX. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu na vlastní náklady ve stavu způsobilém řádnému užívání a provádět za tím účelem k tomu potřebné opravy a nést náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.

Pro účely této smlouvy se pojmy drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou budou vykládat analogicky dle ust. § 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb.

2. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli včas písemně potřebu provedení opravy přesahující rámec běžné údržby předmětu nájmu. Nájemce je povinen předložit pronajímateli návrh plánu údržby a oprav na následující kalendářní rok do 30. 11. příslušného kalendářního roku. Tyto opravy po posouzení jejich oprávněnosti provádí, resp. zabezpečuje jejich provedení pronajímatel na vlastní náklady. V případě, že předmět nájmu nebude ve stavu způsobilém k řádnému užívání z důvodů na straně pronajímatele, je nájemce oprávněn požadovat přiměřenou slevu z nájemného.
3. Nájemce je oprávněn kdykoliv za trvání této smlouvy umožnit pověřeným osobám pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění podmínek stanovených touto smlouvou, nebo při prokázání jiného oprávněného zájmu, nebo bude-li to nutné k zajištění činnosti pronajímatele. Osoby pronajímatele budou doprovázeny nájemcem nebo jím zmocněným zástupcem a jsou povinni svoji návštěvu a její důvod předem ohlásit.
4. Pronajímatel však v žádném případě nenese odpovědnost za jakékoliv porušení dodávek služeb vzniklé v důsledku skutečností, událostí nebo okolností, jež se nacházejí mimo jeho vliv.
5. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.
6. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část třetí osobě do podnájmu na dobu určitou bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nikoliv však v rozsahu celého předmětu nájmu jedné a téže třetí osobě.
7. Nájemce odpovídá za jakékoliv poškození nebytových prostor a společných zařízení, které způsobí sám nebo jeho pracovníci či podnájemci nebo osoby, kterým umožnil přístup do nemovitosti a za přiměřenou nápravu.
8. Nájemce se zavazuje dodržovat nebo zajistit dodržování obecně závazných bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů.

X.

Ostatní ujednání

1. Změny v nebytových prostorech může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti specifikované v čl. I této smlouvy a nebytových prostorech, které jsou předmětem nájmu označení své firmy. Rozměry a charakter firemního označení podléhají souhlasu a schválení vlastníka nemovitosti. Pro případ, že firemní označení bude pro všechny uživatele nemovitosti sjednoceno, nájemce bude využívat takové jednotné označení.
2. Po skončení nájemního vztahu odstraní nájemce bezodkladně uvedené označení na svůj náklad.
3. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. Pronajímatel bere na vědomí, že úpravou nebytových prostor nájemcem mohou být vyvolány investice do budovy. Řešení investic musí být předem projednané oběma smluvními stranami. Bez předchozího písemného souhlasu není pronajímatel povinen hradit nájemci náklady vynaložené nájemcem.

XI.

Zánik nájmu

1. Tuto smlouvu lze zrušit písemnou výpovědí nebo písemnou dohodou stran.
2. Obecná výpovědní doba činí 3 měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Nájem zaniká posledním dnem uplynutí výpovědní doby nebo dnem, který je jako den skončení nájmu uveden v písemné dohodě.
4. Smlouva může být vypovězena pronajímatelem písemně i bez udání důvodu.
5. Smlouva může být vypovězena nájemcem především z následujících důvodů:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal
 - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání

- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající ze zákona č. 116/1990 Sb., ust. § 5 odst. 1, tj. povinnost odevzdat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k smlouvenému nebo obvyklému užívání, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.
6. Výpovědní doba je stanovena vždy v délce jednoho měsíce v případě následujících výpovědních důvodů:
- nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
 - nájemce je více než 30 dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek
 - bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru
 - nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele.
7. Výpovědní doba začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena. V případě nevzvednutí nebo odmítnutí převzetí zásilky obsahující výpověď této smlouvy jednou ze smluvních stran, považuje se písemnost za doručenu dnem, kdy byla odmítnuta, resp. uložena na poště, i když se o uložení dotčená smluvní strana nedozvěděla.

XII.

Závěrečná ustanovení

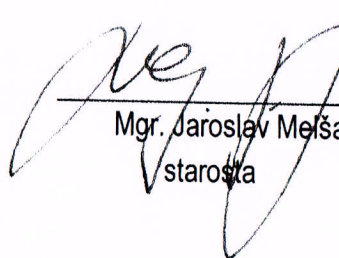
- Účinností této smlouvy zaniká nájemní vztah založený smlouvou o nájmu nebytových prostor ze dne 1. 10. 2004 ve znění pozdějších dodatků mezi těmiž účastníky.
- Účastníci smlouvu přečetli, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
- Práva a povinnosti výslovně neupravená v této smlouvě se řídí zejména zákonem č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Záměr města Dobříše pronajmout nemovitosti, které jsou předmětem této smlouvy byl dle ustanovení § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., zveřejněn na úřední desce dne 21. 10. 2013 a sejmut dne 6. 11. 2013.
- Nájemní smlouvu schválila Rada města Dobříše na svém jednání konaném dne 16. 10. 2013 usnesením č. 22/21/2013/RM.
- Tato smlouva je vyhotovena ve 2 prvopisech, kdy pronajímatel a nájemce obdrží po jednom.
- Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu podepsali se znalostí všech potřebných údajů, svobodně, vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují svoje podpisy.
- Příloha č. 1 – Přehled movitého majetku.


V Dobříši dne 7. 11. 2013


V Dobříši dne 7. 11. 2013

za pronajímatele

za nájemce


Mgr. Jaroslav Mejša
starosta




Mgr. Tomáš Vokurka
jednatel

Středisko zdraví P+S, s.r.o.
263 01 Dobříš, Pražská 38
IČ: 271 88 940, DIČ: CZ27185940
Zapsáno v OR u MS v Praze,
oddíl C, vložka č. 102834

Příloha č. 1 - Přehled movitého majetku

Město Dobříš, IČO: 00242098
Mírové náměstí 119, Dobříš, PS

Inventurní číslo	Materiálové číslo	Technický název	SuAu	evi množství	Účetní cena	Výrobní číslo	Datum zařazení	Druh
MDOBH000DSVX	28.25.12	chlazení v objektu polikliniky	0220000	1,000	98 172,00		15.11.2010	DHM2