

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Číslo smlouvy pronajímatele: 179/00873195/2017
Agendové číslo Středočeského kraje: S-0238/ŠKSPO/2017

mezi

Středočeský kraj

se sídlem: Zborovská 11, Praha 5 – Smíchov, PSČ 150 21
IČ: 70891095
DIČ: CZ70891095

zastoupený: Jaroslavou Pokornou Jermanovou, hejtmankou

jakožto pronajímatel

a

Labyrint – středisko volného času, vzdělávání a služeb Kladno, Arbesova 1187, příspěvková organizace
se sídlem: Kladno, Arbesova 1187, PSČ 272 01,
IČ: 00873195
DIČ: CZ00873195
Č.ú.: 11938141/0100

zastoupený ředitelkou Mgr. Blankou Bendlovou

jako správce nemovitosti ve vlastnictví pronajímatele

a

Dětská ordinace Kročehlavy, s.r.o.

Se sídlem: Příčná 1081/16, 252 19 Rudná
IČ:035 72 102

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddílu C, vložce 234097

Zastoupená: MUDr. Jarmilou Seifertovou, jednatelkou

jakožto nájemce

uzavírají podle § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nájemní smlouvu

následovně:

PREAMBULE

Na základě usnesení č. 052-15/2007/RK Rady Středočeského kraje ze dne 13. 6. 2007 vykonává Labyrint – středisko volného času, vzdělávání a služeb Kladno, Arbesova 1187 správu nemovitého majetku ve vlastnictví kraje, který je vlastníkem domu č. p. 2720 na parcele 2845/4 v k.ú. Kročehlavy, obec Kladno, ul. Litevská , zapsané na LV č. 28153. Obsahem správy nemovitostí je také zmocnění k uzavírání nájemních smluv.

I. PŘEDMĚT NÁJMU

Správce nemovitosti vyčlenil nájemci k užívání ve shora uvedené nemovitosti nebytové prostory nacházející se v přízemí této budovy o celkové výměře **165,93 m²**, a to:

Místnosti k pronájmu	m ²	započteno m ²
Zádveří	4,88	2,44
Čekárna	40,74	40,74
WC pacienti	3,31	3,31
Přípravna	22,19	22,19
Vyšetřovna	23,12	23,12
Kočárky	14,1	14,1
Místnost č. 13	8,5	8,5
Místnost č. 14	2,25	2,25
Místnost č. 15	8,5	8,5
Místnost č. 16	14,88	14,88
Umývárna č. 17	1,3	1,3
WC č. 18	1,3	1,3
Místnost č. 19	3,42	3,42
Místnost č. 20	1,2	1,2
Místnost č. 23	1,44	1,44
Místnost č. 24	2,64	2,64
Chodba	14,6	14,6
Celkem k pronájmu	168,37	165,93

Pronajímatel pronajímá a předává do pronájmu a nájemce najímá a přejímá do nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou výše uvedený předmět nájmu.
Součástí předmětu nájmu není movitý majetek.

II. ÚČEL NÁJMU

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání jako provozní prostory v souladu se zapsaným předmětem činnosti nájemce za účelem provozování ordinace praktického dětského lékaře.

III. DOBA NÁJMU

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem **1.10.2017**.

Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu určitou, a to na dobu dvou let do 30.9.2019**.

Nájemci náleží přednostní právo na uzavření nové nájemní smlouvy za předpokladu, že toto své právo písemně uplatní u správce nemovitosti nejméně jeden měsíc před skončením platnosti této smlouvy.

Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud by nájemce užíval předmět nájmu k jinému účelu než dohodnutému v čl. II. nebo pokud by nájemce podstatným způsobem porušil své smluvní nebo zákonné povinnosti.

Nájemce se zavazuje předat správcí nemovitosti předmět nájmu v den skončení nájmu ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení, nedohodnou-li účastníci této smlouvy jinak.

IV. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

Předmět nájmu byl nájemci do jeho dispozice předán v souladu s rozsahem využití předmětu nájmu nájemcem. Nájemce potvrzuje, že je mu znám stav předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy.

V. NÁJEMNÉ A PLATBY SOUVISEJÍCÍ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU

Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen platit na základě této smlouvy následující platby:

- a) nájemné
- b) platbu za náklady spojené s užíváním pronajatých prostor, uvedených v čl. I. této smlouvy

Pro případ prodlení s kteroukoliv platbou na základě této smlouvy se nájemce zavazuje k zaplacení úroků z prodlení, a sice ve výši 1% za započatý měsíc z dlužné částky.

Nájemné za pronájem nemovitosti jsou příjmem pronajímatele, který je vlastníkem pronajatých nemovitostí. Nájemce bude pronajímateli nájemné hradit prostřednictvím správce pronajatých nemovitostí.

Úhrada za poskytované služby přímo související s užíváním pronajatých nemovitostí v rozsahu souvisejícím s užíváním pronajatých nemovitostí jsou příjmem správce nemovitosti – příspěvkové organizace LABYRINT – středisko volného času, vzdělávání a služeb, Kladno, Arbesova 1187, která vykonává správu pronajatého majetku ve vlastnictví pronajímatele.

▪ NÁJEMNÉ

Smluvní strany se dohodly na výši **ročního** nájemného za předmět nájmu uvedený v odst. 1 čl. I. této smlouvy následovně (dále jen „nájemné“): **600 Kč ze 1 m²**. Nájemné tak celkem za pronajaté plochy činí **99 558,- Kč/rok**.

Nájemce bude hradit **nájemné vždy ve čtvrtletních splátkách po 24 889,50 Kč**, a to vždy do konce prvního měsíce příslušného čtvrtletí na základě vystavené faktury správcem nemovitosti. Nájemné je uhrazeno včas, bude-li nejpozději v den splatnosti připsána odpovídající částka z účtu nájemce na účet správce nemovitosti.

▪ PLATBA ZA NÁKLADY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU UVEDENÝCH V ČL. I. TÉTO SMLOUVY

Smluvní strany se dohodly, že se nájemce bude podílet na nákladech spojených s užíváním pronajatých prostor uvedených v čl. I. této smlouvy poměrem pronajaté plochy, jež tvoří předmět nájmu této smlouvy ke všem plochám v nemovitosti:

K nákladům uvedeným v předchozím odstavci tohoto článku především náleží:

- vodné a stočné
- odvoz odpadu
- elektrická energie
- dodávka tepla a TUV

Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce na **úhradu provozních nákladů** spojených s užíváním předmětu nájmu bude hradit **zálohově 14.000,50 Kč čtvrtletně**.

Zálohová platba bude nájemcem hrazena spolu s nájmem na základě vystavené faktury správcem nemovitosti – **celkem čtvrtletně tedy uhradí 38 890,-- Kč.**

Vyúčtování provozních nákladů bude provedeno pronajímatelem v souladu s platnými předpisy jednou ročně, a to podle skutečné spotřeby nejpozději do 31. května následujícího roku.

V případě, že dojde u provozních nákladů k takovým cenovým úpravám, že určená výše zálohy na úhradu provozních nákladů bude nedostatečná, je pronajímatel oprávněn určit novou výši zálohy, a to s platností od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení o zvýšení nákladů nájemci, které bude obsahovat i uvedení podkladů, prokazujících zvýšení vstupní ceny provozních nákladů, výpočet částky, o kterou se záloha na provozní náklady zvyšuje a výpočet, který prokazuje nedostatečnost této zálohy.

VI. PODMÍNKY NÁJMU

Využití předmětu nájmu k jiným účelům než stanovených touto smlouvou se nájemci zakazuje. Porušení tohoto ujednání představuje důvod pro výpověď této smlouvy.

Nájemce je povinen se o předmět nájmu starat s péčí řádného hospodáře tak, aby předmět nájmu byl chráněn před poškozením a nedocházelo na něm ke škodám ani ke škodám na zdraví a majetku třetích osob.

Nájemce je povinen dodržovat platné právní předpisy, zejména protipožární a bezpečnostní.

Pronajímatel a jím pověřené osoby jsou oprávněny po předchozím písemném upozornění ke vstupu do předmětu nájmu s tím, že tento vstup se uskuteční za přítomnosti nájemce. Toto ustanovení se nevztahuje na případy živelných pohrom nebo jiných nahodilých událostí, jež mohou způsobit na majetku pronajímatele značnou škodu. Nájemce s tímto souhlasí.

Nájemce se zavazuje nepronajímat předmětné prostory, a to ani jejich část třetím osobám. V případě, že se tak stane, má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy.

Nájemce na své náklady provádí běžné opravy a údržbu předmětu nájmu, udržuje předmět nájmu v řádném a provozuschopném stavu, zajišťuje veškeré revize, kontroly a servisní práce, zejména prohlídky, seřízení, apod.

Nájemce je po předchozím písemném souhlasu pronajímatele oprávněn provádět změny na předmětu nájmu s tím že, nebude požadovat úhradu nákladů s tím spojených a rovněž požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.

VII. POJIŠTĚNÍ

Pronajímatel se zavazuje uzavřít celkovou pojistku (pojištění nemovitosti proti ohni, prasklému vodovodnímu potrubí, vichřici a povinné ručení za nemovitost). Nájemcem dovezené movité předměty, popř. na jeho příkaz a na jeho náklady provedené stavební úpravy a adaptace, nejsou zahrnuty v této pojistné ochraně a pronajímatel za ně neručí.

Nájemce se zavazuje sjednat sám a na vlastní účet obvyklá pojištění svého provozu, svých stavebních úprav, zařízení a zboží, zejm. proti škodám na věcech, a to v dostatečném rozsahu.

VIII. ZÁNIK NÁJMU

Nájem ujednaný na dobu určitou může každá ze stran vypovědět i před uplynutím ujednané doby z důvodů uvedených v § 2308 a § 2309 občanského zákoníku. Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení s tím, že skončí posledním dnem příslušného kalendářního měsíce.

Po skončení platnosti nájemního vztahu na základě této smlouvy je nájemce povinen předat předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájemního vztahu pronajímateli, k popř. osobě jím pověřené, a to vyklizený a uklizený, nedohodnou-li se strany jinak.

IX. DOLOŽKA

Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronajmout nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce a internetových stránkách Krajského úřadu Středočeského kraje od 4.7.2017 do 4.8.2017.

X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Tato smlouva může být měněna pouze písemně, ve formě dodatků k této smlouvě, jinak je ujednání neplatné.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1.10.2017 po jejím uveřejnění v zákonné lhůtě v registru smluv, které provede správce nemovitosti.

Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva tak, jak byla sepsána, přesně odpovídá jejich vůli a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Kladně dne 29. 9. 2017

V Kladně dne 29. 9. 2017

.....
pronajímatel (správce nemovitosti)

.....
nájemce