



DODATEK č. 5 **k nájemní smlouvě č. SMM /59/2007 - NS**

Smluvní strany

Město Tábor

IČ: 00253014

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo nám. 2, 390 15 Tábor

bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

zastoupené Ing. Olgou Bastlovou, místostarostkou města

jako *pronajímatel*

a

MUDr. Tereza Šmrhová - Kovács - ambulantní činnost v oboru gynekologie a porodnictví

IČ: 47269171

není plátce DPH

se sídlem: Kpt. Jaroše 2876, 390 03 Tábor

bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

jako *nájemce*

1.

Obě strany prohlašují, že spolu dne 15. 11. 2007 uzavřely smlouvu o nájmu nebytových prostor v I. nadzemním podlaží budovy č. p. 2876, tř. Kpt. Jaroše v Táboře. Smlouva byla upravena dodatkem č. 1 ze dne 20. 12. 2008, dodatkem č. 2 ze dne 13. 3. 2009, dodatkem č. 3 ze dne 11. 3. 2011 a dodatkem č. 4 ze dne 23. 3. 2013.

2.

Smluvní strany se dohodly na **prodloužení doby nájmu na dobu určitou do 31. 10. 2027.**

3.

Smluvní strany se dále dohodly, že se s účinností **od 1. 11. 2017** nájemné zvyšuje na částku **200.784 Kč ročně**.

4.

Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 3196/53/17 ze dne 7. 8. 2017 záměr změny nájemní smlouvy ve smyslu prodloužení doby nájmu na dobu určitou do 31. 10. 2027 a zvýšení nájemného na částku 200.784 Kč ročně, který byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění zveřejněn v době od 15. 8. 2017 do 25. 9. 2017.

5.

Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 3338/56/17 ze dne 25. 9. 2017 uzavření tohoto dodatku.

6.

Obě strany souhlasí s tím, že tímto Dodatkem č. 5 se s účinností od 1. 11. 2017 mění výše uvedená smlouva takto:

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (NOZ)

Smluvní strany

Město Tábor

IČ: 002 53 014

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo nám. 2, 390 15 Tábor

bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXČ. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

zastoupené Ing. Olgou Bastlovou, místostarostkou města

jako ***pronajímatel***

a

MUDr. Tereza Šmrhová - Kovács - ambulantní činnost v oboru gynekologie a porodnictví

IČ: 47269171

není plátce DPH

se sídlem: Kpt. Jaroše 2876, 390 03 Tábor

bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

jako ***nájemce***

I.

preambule

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1198/19 o výměře 940 m², jehož součástí je budova č. p. 2876, tř. Kpt. Jaroše v Táboře, stavba občanského vybavení, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor na listu vlastnictví č. 10001.

II.

předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá níže uvedené prostory sloužící podnikání v I. nadzemním podlaží budovy uvedené ve čl. I. této smlouvy:

<i>druh a popis prostoru</i>	<i>podlahová plocha</i>	<i>vytápěná plocha</i>
ordinace	13,94 m ²	13,94 m ²
ordinace - sesterna	20,13 m ²	20,13 m ²
ordinace - lékař	21,32 m ²	21,32 m ²
ordinace - lékař	19,85 m ²	19,85 m ²
ultrazvuk	9,84 m ²	
převlékací kabinka	1,51 m ²	
převlékací kabinka	1,50 m ²	
vstup + čekárna	20,87 m ²	20,87 m ²
čekárna	13,20 m ²	13,20 m ²
denní místnost - šatna	11,63 m ²	11,63 m ²
chodba	2,08 m ²	
WC	1,60 m ²	
úklidová komora	1,00 m ²	
chodba pacienti	1,82 m ²	
WC pacienti	1,40 m ²	1,40 m ²
sprcha pacienti	1,50 m ²	
archiv	6,41 m ²	
celkem	149,60 m²	122,34 m²

Součástí a příslušenství prostoru sloužícího podnikání je:

- umyvadlo 2x - dřez 2x
- radiátor 8x

2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává výše uvedené prostory sloužící podnikání nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.
3. Obě strany prohlašují, že prostory sloužící podnikání jsou ve stavu způsobilém k účelu podnikání uvedenému v této smlouvě.

III.

doba nájmu

1. Obě strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1. 11. 2007 do 31. 10. 2027** bez nutnosti zvláštní výpovědi.

IV.

výše nájemného

1. Obě strany prohlašují, že nájemné bylo stanoveno dohodou a s účinností od 1. 11. 2017 činí **200.784 Kč ročně**. Obě strany výslovně prohlašují, že s touto výší nájemného souhlasí.
2. V nájemném nejsou zahrnuty provozní náklady ani úhrada za služby spojené s pronájmem prostoru sloužícího podnikání.
3. Smluvní strany se dohodly, že výši nájemného lze na základě rozhodnutí Rady města Tábora každoročně upravovat vždy k prvnímu dni nového kalendářního roku tak, že roční nájemné za příslušný kalendářní rok se zvýší o průměrnou roční míru inflace v České republice, vyhlášenou Českým statistickým úřadem a vyjádřenou zvýšením průměrné hladiny spotřebitelských cen v minulém roce proti roku předminulému. O úpravě nájemného bude písemně informovat pronajímatel nájemce po vyhlášení průměrné roční míry inflace Českým statistickým úřadem a po schválení zvýšení nájemného o průměrnou roční míru inflace Radou města Tábora. Úprava výše nájemného bude platná vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku, ve kterém k úpravě výše nájemného dojde. V případě, že bude pronajímatel informovat nájemce o úpravě nájemného po datu splatnosti nájemného, uhradí nájemce částku odpovídající úpravě nájemného dodatečně do 15 dnů od doručení oznámení pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje uzavřít s pronajímatelem dohodu o změně výše nájemného v případě nahrazení české koruny eurem. Nájemné bude upraveno pevně stanoveným směnným kurzem české koruny vůči euru. Porušení tohoto závazku je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele, s čímž obě strany souhlasí.

V.

splatnost nájemného

1. Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, vždy k 5. dni běžného měsíce ve výši 1/12 ročního nájemného.
2. Zaplacením nájemného se rozumí připsání platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Platbu označí nájemce variabilním symbolem 4005000070.
3. V případě prodlení s úhradou nájemného má pronajímatel právo na úrok z prodlení, a to ve výši platného vládního nařízení.

VI.

účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat v předmětu nájmu ordinaci gynekologicko-porodnické ambulantní péče, ortopedickou ordinaci, poradnu pro boj s nadváhou a rehabilitaci onemocnění reprodukčních orgánů. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro výše uvedený účel nájmu na vlastní náklady. Prostory sloužící podnikání lze využívat jen pro zákonné a smluvně přípustné účely.

3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn zřídit třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž tato smlouva musí mít písemnou formu. Účel smlouvy o zřízení užívacího práva třetí osobě musí být v souladu s touto smlouvou. V případě porušení těchto povinností se jedná o hrubé porušení povinností nájemce a zakládá pronajímateli právo smlouvu vypovědět i před uplynutím nájmu. Užívací právo končí nejpozději společně s nájmem.

Pronajímatel souhlasí s podnájmem části předmětu nájmu na jeden den v týdnu MUDr. Lubomíru Šmrhovi, se sídlem Kpt. Jaroše 2876, 390 03 Tábor, IČ: 47268948 za účelem výkonu soukromé praxe v oboru ortopedie.

VII.

služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje zajistit si vlastním jménem a na vlastní náklad *odvoz odpadu* vzniklého vlastním provozem.
1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci *dodávku tepla a teplé vody, dodávku studené vody* a zajistit *odvod odpadních a srážkových vod* a umožnit *odběr elektrické energie* prostřednictvím zařízení pronajímatele.
2. Smluvní strany se dohodly na tomto způsobu úhrady služeb a vyúčtování:
 - a) Nájemce se zavazuje hradit za *dodávku tepla a teplé vody, dodávku studené vody* a *odvod odpadních a srážkových vod* a *odběr elektrické energie* měsíční zálohy ve výši uvedené v tabulce na účet č. **6015-0701427349/0800** a to se stejnou splatností a variabilním symbolem jako nájemné
 - b) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na zajištění *dodávky tepla a teplé vody*, a to v poměru celkové výměry všech vytápěných ploch pronajatých prostor k celkové výměře všech vytápěných ploch budovy č. p. 2876.
 - c) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na zajištění *přívodu elektrické energie* do pronajatého prostoru, a to na základě spotřeby zjištěné dle odečtu podružného elektroměru.
 - d) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na zajištění *dodávky studené vody* do pronajatého prostoru a *odvod odpadních vod* ve výši 6,5 % celkových nákladů na vodné a stočné budovy č. p. 2876.
 - e) Vyúčtování nákladů za *odvod srážkových vod* vychází z podílu užívaných ploch na celkové ploše, ze které je odváděna srážková voda, když pronajaté prostory tvoří 9,2 % celkové plochy budovy č. p. 2876.
- a) Pronajímatel se zavazuje zálohy vyúčtovat na základě skutečné spotřeby nejméně 1x ročně, nejpozději vždy do 30. 4. následujícího roku a přeplatek vrátit nájemci do 30 dnů. Případný doplatek se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit do 30 dnů od obdržení vyúčtování.

<i>služby</i>	<i>podíl na celkové spotřebě všech nájemců budovy</i>	<i>výše měsíční zálohy</i>
dodávka tepla a teplé vody	podíl na celkové vytápěné ploše budovy	2.200 Kč
dodávka elektrické energie	dle odečtu elektroměru	1.700 Kč
dodávka studené vody, odvod odpadních vod	6,5 %	700 Kč
odvod srážkových vod	9,2 %	200 Kč
celkem		4.800 Kč

VIII.

práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět vlastním nákladem veškeré drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho příslušenství v rozsahu jak stanoví nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, když pro tento případ sjednává se analogie uvedeného nařízení vlády.
2. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy je zjistí nebo kdy je při pečlivém užívání zjistit mohl, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nájemce se dále zavazuje počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu nájmu a na budově uvedené ve čl. I. této smlouvy. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
4. V případě vzniku škody na předmětu nájmu a na budově uvedené ve čl. I. této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit škodu, kterou způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
5. Nájemce není oprávněn provádět na nebo v předmětu nájmu nebo v budově uvedené ve čl. I. této smlouvy žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn provádět žádné změny ani na systému vytápění pronajatých prostor sloužících podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
Ke dni podpisu nájemní smlouvy pronajímatel souhlasil s provedením stavebních úprav pronajatého prostoru vedoucích ke změně na gynekologickou ordinaci podle projektové dokumentace z října 2007 zpracované Martinem Kreuzerem, autorizovaným technikem pro pozemní stavby, Čs. legií 421, Milevsko.
Smluvní strany souhlasí s tím, že po dobu trvání nájmu bude odpisy ze stavebních úprav prostoru sloužícího podnikání provádět nájemce.
Smluvní strany se dohodly, že majetkové vypořádání stavebních úprav prostoru sloužícího podnikání bude provedeno po ukončení nájmu.
6. Nájemce se zavazuje, že vlastním nákladem zajistí plnění povinností plynoucích ze zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, vztahujících se k provozu pronajatého prostoru sloužícího podnikání, tj. zejména vybavení předmětu nájmu hasicími přístroji.
7. Pronajímatel prohlašuje, že pojistil vlastním nákladem budovu uvedenou ve čl. I. této smlouvy pro případ škody způsobené živelní událostí (požár, úder blesku, výbuch, náraz nebo zřícení letadla, jeho části nebo nákladu, povodeň, záplava, vichřice, krupobití, pád stromů/stožárů/jiných předmětů, tíha sněhu nebo námrazy, pád nebo sesuv lavin, sesuv nebo zřícení půdy/skal/zemin, zemětřesení, vodovodní škody, náraz dopravního prostředku, aerodynamický třesk, kouř, nepřímý úder blesku, atmosférické srážky, zpětné vystoupení vody z kanalizace) a dále proti škodám pro případ odcizení a vandalismu (úmyslné poškození a úmyslné zničení) vč. poškození malbami, nástřiky nebo polepením.
8. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejdéle do 10 dnů změny v označení nájemce, tj. změny sídla či bankovního spojení. Porušení této povinnosti zakládá pronajímateli právo vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za nesplnění každé oznamovací povinnosti, když nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do 10 dnů od data doručení jejího vyúčtování.

9. Smluvní strany se dohodly, že nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž pronajatý prostor k podnikání slouží, může nájemce převést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
10. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce opatří budovu uvedenou ve čl. I. této smlouvy, ve které se nachází předmět nájmu, štíty, návěstími a podobnými znameními. Nájemce se zavazuje obstarat si za tímto účelem vlastním nákladem veškerá příslušná povolení dotčených orgánů, zejména příslušného stavebního úřadu a odpovídá za zaplacení veškerých pokut uložených jemu nebo pronajímateli za jejich nedovolené umístění. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje znamení, kterými budovu opatřil, odstranit a nemovitost uvést do původního stavu. V případě nesplnění této povinnosti nejpozději ke dni předání pronajatých prostor po zániku nájmu se smluvní strany dohodly, že znamení odstraní a nemovitost uvede do původního stavu vlastním nákladem pronajímatel a nájemce se zavazuje pronajímateli vzniklé náklady uhradit.
11. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě ukončení nájmu ze strany pronajímatele nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce získanou převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem ve smyslu ust. § 2315 NOZ.
12. Nájemce se zavazuje umožnit osobám pověřeným pronajímatelem vstup do pronajatých prostor sloužících podnikání za účelem jejich prohlídky, a to kdykoliv během provozní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném předstihu.
13. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli či pověřenému pracovníkovi přístup do místnosti č. 1.18 - kompresorovna, a to za účelem provádění kontrol a oprav.

IX.

ukončení nájmu

1. Obě strany souhlasí s tím, že nájem sjednaný touto smlouvou lze ukončit oboustrannou písemnou dohodou.
2. Nájem lze dále vypovědět písemnou výpovědí nájemce z důvodů stanovených v ust. § 2308 NOZ a písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů stanovených v ust. § 2309 NOZ.
3. Výpovědní lhůta činí 2 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pro účely této smlouvy se za hrubé porušení povinností nájemce považuje mimo jiné i nedodržení závazků nájemce stanovených ve čl. IV. bodu 4., ve čl. VI. bodu 3. a ve čl. VIII. bodech 3., 5. a 9. této smlouvy.
5. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu uklizený a ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a ke stavebním úpravám, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele.

X.

prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 495/12/07 dne 21. 5. 2007 záměr pronájmu předmětných prostor, který byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění zveřejněn v době od 28. 5. 2007 do 21. 6. 2007. Uzavření nového znění nájemní smlouvy schválila v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění Rada města Tábora usnesením č. 3196/53/17 ze dne 7. 8. 2017 a usnesením č. 3338/56/17 ze dne 25. 9. 2017.

XI.

poskytování informací

1. Nájemce prohlašuje, že je seznámen s právem i povinností pronajímatele svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace, dostupné mu z jeho úřední činnosti, ve smyslu ustanovení článku 17 odst. 5 Listiny základních práv a svobod.
2. Nájemce bere na vědomí úmysl a cíl pronajímatele vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o jeho nakládání s obecním majetkem směrem k veřejnosti.
3. S ohledem na zákon č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím a zákon č. 340/2015 Sb. o registru smluv a v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů nájemce předem výslovně souhlasí se zpracováním svých osobních údajů pronajímatelem. Tento souhlas je poskytován do budoucna na dobu neurčitou pro účely vnitřních potřeb pronajímatele a dále pro účely informování veřejnosti o jeho činnosti. Výslovně je pronajímateli za tímto účelem konstatován souhlas nájemce s možným zpřístupněním či zveřejněním celé této smlouvy v jejím plném znění, jakož i všech úkonů a okolností s touto smlouvou souvisejících, tj. zejména se zveřejněním údajů v případě prodlení s placením nájemného, záloh za služby či vyúčtování služeb.

XII.

závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že všechny ostatní skutečnosti v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatních platných právních předpisů. Smluvní strany se výslovně dohodly, že obchodní zvyklosti nemají přednost před ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nastanou-li u některé ze smluvních stran okolnosti bránící řádnému plnění závazků zřízených touto smlouvou, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
3. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze po vzájemné dohodě měnit pouze písemnými číslovanými dodatky.
4. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, bez nátlaku na některou ze stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

7.

1. Nájemce prohlašuje, že je seznámen s právem i povinností pronajímatele svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace, dostupné mu z jeho úřední činnosti, ve smyslu ustanovení článku 17 odst. 5 Listiny základních práv a svobod.
2. Nájemce bere na vědomí úmysl a cíl pronajímatele vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o jeho nakládání s obecním majetkem směrem k veřejnosti.
3. S ohledem na zákon č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím a zákon č. 340/2015 Sb. o registru smluv a v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů nájemce předem výslovně souhlasí se zpracováním svých osobních údajů pronajímatelem. Tento souhlas je poskytován do budoucna na dobu neurčitou pro účely vnitřních potřeb pronajímatele a dále pro účely informování veřejnosti o jeho činnosti. Výslovně je pronajímateli za tímto účelem konstatován souhlas nájemce s možným zpřístupněním či zveřejněním nájemní smlouvy a všech dodatků ke smlouvě v jejich plném znění, jakož i všech úkonů a okolností s touto smlouvou souvisejících, tj. zejména se zveřejněním údajů v případě prodlení s placením nájemného, záloh za služby či vyúčtování služeb.

8.

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že všechny ostatní skutečnosti v tomto dodatku neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatních platných právních předpisů. Smluvní strany se výslovně dohodly, že obchodní zvyklosti nemají přednost před ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nastanou-li u některé ze smluvních stran okolnosti bránící řádnému plnění závazků zřízených tímto dodatkem, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
3. Smluvní strany po přečtení tohoto dodatku prohlašují, že souhlasí s jeho obsahem, že dodatek byl sepsán určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, bez nátlaku na některou ze stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Táboře dne

V Táboře dne

za pronajímatele

nájemce