

SMLOUVA O NÁJMU MÍSTNOSTÍ SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ č. 2/10/18

Účastníci :

Poliklinika Bučovice, příspěvková organizace, Sovětská 912, PSČ 685 01

zastoupení : Ing. Karel Obhlídal, ředitel

IČO : 644 46 611

DIČ : CZ64446611

bankovní spojení : XXXXXXXX XXXXX, X.X.

číslo účtu : XXXXXXXX/XXXX

dále jen „pronajímatel“

a

MUDr. Irena Kleinová, oční ambulance, s.r.o., Brno, Sedlákova 484/2, PSČ 602 01

zastoupení : MUDr. Irena Kleinová, jednatel

IČ : 014 04 121

bankovní spojení : XXXX, X.X.

číslo účtu : XXXXXXXXXXX/XXXX

dále jen „nájemce“

uzavřeli dne 29.12.2017, na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (*dále NOZ*), tuto smlouvu :

Čl. 1 Prohlášení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny v aktuálním znění, vydané Městem Bučovice ve smyslu § 84 odst.2 zákona č. 128/2000 Sb. a § 27 zákona č.250/2000 Sb. z 15.5.2007, vlastníkem nemovitosti v Bučovicích, ulice Sovětská 912, PSČ 685 05, která se nachází na p.č. 724/7, zapsané v evidenčním listu vlastnictví č. 4692 Katastrálního úřadu ve Vyškově pro obec Bučovice, oprávněn výše uvedenou nemovitost se souhlasem zřizovatele pronajímat.

1.2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky.

1.3. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním jednáním práva a povinnosti.

Čl. 2 Předmět a účel nájmu

2.1. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci k užívání ve výše uvedeném objektu místnosti sloužící k podnikání (*dále též „nebytové prostory“*), jejichž soupis, rozloha a lokalizace jsou uvedeny v **příloze 1**, tvořící nedílnou součást této smlouvy.

2.2. Součástí předmětu smlouvy je i pronájem poměrné části společných prostor budovy (tj. chodeb, sociálního a technického zařízení), užívaných společně s dalšími nájemci nebytových prostor objektu, v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor a specifikovaném v **příloze 1**.

2.3. Účelem nájmu subjektu, uvedeného v záhlaví smlouvy, je poskytování služeb v rozsahu platného živnostenského oprávnění.

2.4. Nájemce se zavazuje, že pronajatých prostorů bude využívat ke sjednanému účelu v souladu s jejich stavebním určením a hygienickými předpisy.

2.5. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a shledal jej způsobilým pro účely jeho činnosti.

2.6. Nájemce může přenechat místnosti sloužící k podnikání, nebo jejich část, do podnájmu třetí osobě, na dobu určitou, jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

Čl. 3 **Nájemné**

- 3.1.** Výše nájemného za celkovou plochu 37,85 m² uvedenou v **příloze 1** se stanoví dohodou ve výši **23 467,- Kč ročně (příloha 1)**.
- 3.2.** Pronajímatel je oprávněn každoročně k 1. dubnu valorizovat nájemné úměrně k míře inflace, vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku, proti průměru předposledního kalendářního roku, zveřejněné Českým statistickým úřadem s tím, že za základ bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy. Zvýšení nájemného bude nájemci sděleno písemně.
- 3.3.** Nájemce se zavazuje k úhradě za služby jejichž poskytování je spojeno s nájmem. Cena za poskytovaná plnění, dle kalkulačního listu, uvedeného v **příloze 2**, činí **11 759,- Kč ročně bez DPH**.
- 3.4.** Nájemné a cena plnění, poskytovaných v souvislosti s nájmem, jsou splatné v měsíci realizace nájmu, přičemž služby budou fakturovány ve výši 1/12 předpokládaného ročního objemu a splatné do čtrnácti dnů od vystavení faktury bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 3.5.** Výroba tepla pro ohřev a dodávku teplé užitkové vody je zabezpečena dodavatelsky na základě kupní smlouvy uzavřené mezi autorizovaným producentem tepla a pronajímatelem zařízení.
- 3.6.** Nájemce se zavazuje k úhradě poměrné části nákladů spojených s výrobou tepla a dodávkou TUV a to v rozsahu stanoveném vyhl. č. 269/2015 Sb. MMR ČR z 16.10.2015. Podíl těchto úhrad je stanoven dle § 4, odst.5 a § 5 odst.5 vyhl. (viz příloha 1.) z částky fakturované výrobcem tepla.
- 3.7.** Úhrada nákladů dle odst. 3.6, čl. 3, se sjednává měsíčními zálohami ve výši 1/12 roční spotřeby tepla stanovené odběrovým diagramem, uvedeným v **příloze 3** a tvořícím nedílnou součást této smlouvy. Částka ve výši **966,- Kč měsíčně vč. DPH** je splatná do čtrnácti dnů od vystavení faktury bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.
- 3.8.** Celková měsíční výše nájemného, služeb, vytápění a dodávky TUV, dle kalkulačního listu, uvedeného v **příloze 2**, činí **4 102,- Kč vč. DPH**.
- 3.9.** Nájemce se zavazuje platit nájemné, úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem a úhradu nákladů na vytápění a dodávku TUV ode dne 01.01.2018.
- 3.10.** Po ukončení sjednaného účetního období je pronajímatel povinen provést vyúčtování skutečné spotřeby služeb dle **přílohy 2**, dodávky tepelné energie dle náměrů indikátorů topných nákladů (**zákon č. 67/2013 Sb. a vyhl. č. 269/2015**) a spotřeby TUV (**vyhl. č. 405/2015 Sb.**) a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků, nejpozději do 4 měsíců od skončení sjednaného účetního období. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen nájemci doložit doklady ke způsobu rozúčtování ve smyslu § 8 zákona č. 67/2013 Sb.
- 3.11.** Při změně okolností, rozhodných pro stanovení uvedených úhrad se přiměřeně změní i výše příslušných úhrad, počínaje měsícem, který následuje vzniku důvodů pro změnu. Pronajímatel se zavazuje, že změnu úhrad sdělí nájemci písemně.
- 3.12.** Nezaplátí-li nájemce úhrady dle odst. 3.4 a 3.8. čl.3 této smlouvy do pěti dnů po sjednané splatnosti, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle ust. § 1970 NOZ.. Výše zákonných úroků se stanoví podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení podle NOZ.

Čl. 4 **Doba nájmu**

- 4.1.** Nájemní poměr se uzavírá **na dobu neurčitou od 1. ledna 2018**.

Čl. 5 **Všeobecná ustanovení**

- 5.1.** Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.
- 5.2.** Nájemce hradí náklady spojené s běžným užíváním a s opravami místností sloužících k podnikání, po vzájemné dohodě, v rozsahu stanoveném v **příloze 4**.
- 5.3.** Nájemce je povinen provádět opravy místností sloužících k podnikání jejichž potřeba vznikne jeho zaviněním.

5.4. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatých místností za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k smlouvanému obvyklému užívání. Termín prohlídky místností sloužících k podnikání oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.

5.5. Pokud opravy či úpravy v pronajatých místnostech, z důvodů vzniklých na straně pronajímatele, prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto místnostech, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.

5.6. Nájemce bere na vědomí, že veškeré změny stavebně-dispozičního charakteru v pronajatých místnostech je oprávněn realizovat na vlastní náklady pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.

5.7. Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy pronajatých místností, a to ani po zániku nájemního vztahu.

5.8. Pronajímatel prohlašuje, že předmětné místnosti jsou pojištěny v rámci pojistky celé nemovitosti (tj. *živelní pojištění, pojištění odpovědnosti za škody*).

5.9. Nájemce je dále povinen :

- provádět kontrolu najatých místností sloužících k podnikání z hlediska protipožární prevence, **bezpečnosti a hygieny práce,**

- bez zbytečného odkladu oznámit správci potřebu oprav, které je povinen realizovat pronajímatel, v opačném případě uhradí vzniklou škodu na vlastní náklady,

- v případě pojistné události neprodleně informovat pronajímatele.

5.10. Nájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.

5.11. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.

5.12. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu.

5.13. Pronajímatel zajišťuje pravidelně revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na revize a kontroly elektrického zařízení, náradí a spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce.

5.14. Pronajímatel je povinen plnit povinnosti související se správou předmětné nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny a bezpečnosti práce.

čl. 6 **Zánik nájmu**

6.1. Nájemní poměr zaniká písemnou výpovědí.

6.2. Výpovědní lhůta činí dle § 2312 NOZ 6 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

6.3. Po skončení nájmu je nájemce povinen místnosti sloužící k podnikání předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému upotřebení - včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele a to nejpozději do 5 dnů po skončení nájmu, přičemž o stavu a předmětu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

čl. 7 **Závěrečná ustanovení**

7.1. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

7.2. Tato smlouva je sepsána ve dvou výtiscích, z nichž každé má platnost originálu a jež každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

7.3. Tato smlouva a její přílohy ruší veškerá jiná předchozí písemná ujednání, vztahující se k předmětu této smlouvy.

7.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

7.5. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými

oprávněnými zástupci smluvních stran.

7.6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.

7.7. Nájemce souhlasí, že pronajímatel zveřejní údaje uvedené ve smlouvě v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a dle z.č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv.

V Bučovicích dne 29.12.2017

Pronajímatel :

Ing. Karel O b h l í d a l
ředitel Polikliniky Bučovice, p.o.

Nájemce :

MUDr. Irena K l e i n o v á
*jednatel společnosti MUDr. Irena Kleinová,
oční ambulance, s.r.o.*

Přílohy: 1 Výpočtový list nájemného
2 Kalkulace provozních nákladů
3 Zálohový kalendář úhrady tepla
4 Drobné opravy pronajatých místností