

Nájemní smlouva

o nájmu nebytových prostor dle zákona č. 116/90 Sb., o nájmu a podnájmu, § 663 a následujících občanského zákoníku ve znění pozdějších novel

uzavřená mezi

městem Benešov, se sídlem Masarykovo náměstí č. p. 100, Benešov, IČ 00 231 401, zastoupené starostou panem Ing. Petrem Koubou, dále jen „pronajímatel“

a

MUDr. Josefem Posejpalem, [REDACTED], IČ 720 53 704, [REDACTED] Dobrovského 21, 170 00, Praha 7, dále jen „nájemce“

I. Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem domu č. p. 1700, Malé náměstí v Benešově. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory – v domě č.p. 1700 o výměře **45,80 m²** ve 4. nadzemním podlaží budovy.

Ordinace a čekárna.....45.80 m².

Nájemce byl seznámen s právním i faktickým stavem pronajímaných prostor před podpisem této smlouvy (dále jen „nebytové prostory“).

II. Schválení nájmu

Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Benešov č. 797-21/2009/RM ze dne 02.12.2009.

Oznámení o záměru města pronajmout nemovitý majetek bylo na úřední desce vyvěšeno od 09.11.2009 do 24.11.2009.

III. Účel užívání

Pronajímatel pronajímá nájemci a ten touto smlouvou najímá nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy za účelem **provozování lékařské ambulance**.

IV. Doba nájmu

Nebytové prostory se pronajímají na dobu **určitou 5 let**, a to od **01.01.2010 do 31.12.2014** s možností dalšího prodloužení.

V. Nájemné

1. Výše nájemného se řídí obecně závaznými předpisy a usneseními Rady města. Pronajímatel má právo změnit nájemné dojde-li ke změně právních předpisů nebo usnesení Rady města upravujících výši nájemného z nebytových prostor .
2. Nájemné je určeno dohodou dle zákona č. 526/1990Sb.

3. Nájemce je povinen platit pronajímateli za nájem nebytových prostor uvedených v čl. I. této smlouvy nájemné sjednané dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění ve výši:

1.100 Kč/m²/ročně

tj. celkem nájemné za pronajaté nebytové prostory ve výši **50.380 Kč** ročně, tj. slovy: padesát tisíc tři sta osmdesát korun českých ročně.

4. Nájemce se bude podílet na nákladech za služby poskytované pronajímatelem.
5. Zálohy na poskytované služby

roční záloha teplo	9.200 Kč
roční záloha vodné,stočné	2.600 Kč
roční záloha elektr. energie	9.500 Kč
roční záloha ostatní prov. náklady (úklid, pojištění apod.)	18.800 Kč
roční zálohy celkem	40.100 Kč

Výše záloh je kalkulována bez DPH.

6. Nájemné spolu se zálohami na poskytované služby je nájemce povinen zaplatit pronajímateli ve čtvrtletních splátkách na účet města Benešov č. 30031-320035309/0800 vedený u České spořitelny a. s. Benešov vždy do 5. dne posledního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Za den uskutečnění zdanitelného plnění pro účely DPH se považuje vždy 1. den posledního měsíce příslušného čtvrtletí.

Čtvrtletní úhrada nájemného	12.595 Kč	variabilní symbol	2101000067
Čtvrtletní úhrada záloh služeb	10.025 Kč	variabilní symbol	2100000067

7. Skutečné náklady na poskytované služby v pronajatých prostorách budou nájemci vyúčtovány a fakturovány do 31. března následujícího roku. Vzniklý rozdíl s ohledem na výši poskytovaných záloh za běžný rok pronajímatel a nájemce vzájemně vyrovnají dle podmínek fakturace. Pronajímatel si vyhrazuje právo měnit úhrady za služby v návaznosti na cenové změny v průběhu roku.
8. Nájemce bere na vědomí, že nezaplatí-li nájemné do 15 dní po jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle platných občanskoprávních předpisů.

VI.

Další závazky smluvních stran

1. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k nebytovým prostorům za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v časovém předstihu.
2. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v souladu s jejich určením a obecně platnými předpisy .
3. Nájemce hradí náklady spojené s běžnou údržbou a rovněž sám zajistí případné opravy pronajatých nebytových prostor.
4. Nájemce oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožní mu jejich provedení.
5. Změny v nebytových prostorech je nájemce oprávněn provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, v rozsahu stanoveném stavebním povolením a na vlastní náklady.
6. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat nebytové prostory pronajímateli ke dni skončení nájmu vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele.
7. Nájemce si na vlastní náklady zajistí pojištění pronajatých prostor.
8. Nájemce se zavazuje dodržovat protipožární, bezpečnostní, hygienické a další předpisy a je

odpovědný za případné škody.

9. Nájemce smí dát do podnájmu pronajaté nebytové prostory pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli ukončení podnikatelské činnosti v pronajatých prostorách.
11. Nájemce je povinen uhradit veškerou škodu vzniklou na nemovitostech jejich užíváním, pokud za ní odpovídá podle §420 občanského zákoníku.

VII. Skončení nájmu

Nájem skončí:

1. Uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
1. Dohodou smluvních stran, která musí být písemná a podepsána oběma účastníky.
2. Písemnou výpovědí jedné ze stran. Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi a to z důvodů uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Sb.
3. Odstoupením od smlouvy, pokud nájemce hrubě nebo opětovně poruší ustanovení této smlouvy, například jestliže nájemce ač upomenut nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného. Smlouva se ruší ke dni odstoupení, za den odstoupení se považuje 1. den čtvrtého měsíce následujícího po měsíci, kdy bylo písemné odstoupení doručeno.
4. Nájem skončí nájemci ke dni ukončení jeho podnikatelské činnosti dle příslušných právních předpisů.

Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případnému povolení dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele. O vrácení nebytových prostor bude sepsán písemný protokol.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
2. Změny podmínek, za nichž byla tato smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze vzájemnou dohodou a formou písemných číslovaných dodatků k této smlouvě.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

V Benešově dne 3. prosince 2009

[Redacted signature]

Pronajímatel:
Ing. Petr Kouba
starosta



Nájemce: [Redacted signature]
MUDr. Josef Posejpal