

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená
na základě dohody smluvních stran podle ustanovení § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského
zákoníku
mezi

pronajímatelem:

Město Bílina

IČO: 266230, DIČ: CZ00266230

sídlo: PSČ 418 31 Bílina, Břežánská 50/4

zastoupené: starostou města Oldřichem Bubeníčkem

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č.úctu: [REDACTED]

■

nájemcem:

Physiocare MV, s.r.o.

sídlo firmy: Skršín, Dobřice 34, PSČ 434 01

IČO: 04847172 DIČ: xx

jednající: Vladimíra Pýchová, Martina Michálková

Výpis z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem,
oddíl C, vložka 37114

číslo účtu: [REDACTED]

Bankovní spojení: [REDACTED]

I

Předmět nájmu

1. Na základě této smlouvy výše uvedený pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící podnikání v Bílině:
ulice (náměstí): **Mírové náměstí** č. p. **46** ev.č.
ve **2. podlaží**
o celkové výměře **80,01 m²**.
2. Prostory sloužící podnikání budou využívány pouze pro účely:
fyzioterapie
Změna účelu užívání je možná pouze za souhlasu pronajímatele a to ve formě písemného dodatku k této smlouvě.
3. Nájemce prohlašuje a podpisem této smlouvy potvrzuje, že uvedený prostor sloužící podnikání si řádně prohlédl a jejich stav je mu znám a v tomto stavu je přijímá.
4. O předání a převzetí byl sepsán protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání, který tvoří nedílnou přílohu č. 2 této smlouvy.

5. Uvedený majetek je veden na listu vlastnictví č. 10001 pro KÚ a obec Bílina, okres Teplice.

II

Trvání nájemního vztahu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Výpovědní doba je stanovena § 2312 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

III

Služby spojené s nájmem

Služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání, zajišťované nebo zprostředkované pronajímatelem, jsou uvedeny ve výpočtovém listu nájemného a služeb, tvořícím nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy. Platby za **energie** (teplo, voda pro prostor, elektrická energie pro společ. prostory domu) jsou stanoveny jako **zálohové platby**.

IV

Cena pronájmu a služeb

1. Výše nájemného byla dohodnuta ve smyslu platné Směrnice MěÚ v Bílině. Tato směrnice stanovuje základní roční nájemné a jeho každoroční úpravu podle indexu nárůstu spotřebitelských cen, daného Českým statistickým úřadem.
2. Výše nájemného a výše paušálních plateb za služby jsou uvedeny ve výpočtovém listu nájemného a služeb, tvořícím nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy, který bude pronajímatelem měněn podle aktuálních změn výše nájemného podle předchozího odstavce a cen služeb dodavatelů. Nájemce se zavazuje tímto provádět úhrady pronajímateli dle výpočtového listu..
3. Výše **čtvrtletního nájemného** činí při podpisu této smlouvy **5 001 Kč**. Tato výše bude upravována pronajímatelem ve smyslu odst. 1 tohoto článku.
Výše dalších (zálohových) plateb je ve výši 6 203 Kč čtvrtletně.
4. Nájemné a zálohy na služby jsou splatné nájemcem čtvrtletně běžně nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele:

číslo účtu: XXXXXXXXXX

var. symbol: **7 212 000 251**

konst. symbol: **358**

spec. symbol: **614**

5. V případě uzavření nájemní smlouvy v průběhu kalendářního čtvrtletí zaplatí nájemce poměrnou část nejpozději do 15 dnů od podpisu této smlouvy.
6. Pro případ nezaplacení nájemného, jeho části, záloh na služby a jejich vyúčtování bude účtován úrok z prodlení ve smyslu ustanovení občanského zákoníku.

V

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) odevzdat prostor sloužící podnikání nájemci ve stavu způsobilém ke smluvnímu účelu, pokud nebylo dohodnuto jinak
 - b) zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru sloužícího podnikání spojeno
 - c) zajistit ostatní části objektu, v nichž se předmětný prostor sloužící podnikání nachází, ve stavu, který nenarušuje užívání pronajatých prostor podle této smlouvy.
2. Pronajímatel má právo přístupu do prostoru sloužícího podnikání pronajatého touto smlouvou za účelem kontroly řádného užívání a provádění případných oprav.

VI

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen předmětné prostory užívat v souladu s touto smlouvou.
2. Nájemce je povinen udržovat předmětné prostory, společné prostory, okna, popř. výkladní skříně, včetně oprav rozbitých skleněných tabulí, v čistotě na své náklady. Prostory musí být průběžně čistě vymalovány a nájemce odstraňuje jím zaviněné havárie a poškození na své náklady.
3. Nájemce se tímto zavazuje, že na svůj náklad a na své nebezpečí zajistí drobné opravy předmětu nájmu, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.

Pod pojmem „drobné opravy předmětu nájmu“ se pro účely této smlouvy rozumí:

- *podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru sloužícího podnikání a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení,, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5 000 Kč BEZ DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy,*

- *provedení několika oprav na téže věci, které by přesáhly částku 5 000 Kč BEZ DPH, projedná nájemce s pronajímatelem před jejich realizací.*

Pod pojmem „náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu“ se pro účely této smlouvy rozumí náklady na udržování a čištění prostoru sloužícího podnikání, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění plynospotřebičů apod., malování včetně opravy štuky, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

4. Nájemce nesmí pronajmout předmět nájmu podle této smlouvy třetím osobám bez písemného souhlasu příslušného orgánu pronajímatele.
5. Nájemce uhradí případné škody na předmětu nájmu a prostorách souvisejících v důsledku své provozní činnosti nebo opomenutí.
6. Nájemce je povinen sjednat u pojišťovny potřebné pojistné smlouvy, zejména proti krádežím, vloupáním apod.
7. Za dodržování všech obecně závazných předpisů týkajících se oblasti požární ochrany v rozsahu uvedeném v příloze č. 3 této smlouvy, bezpečnosti práce a hygieny zodpovídá plně nájemce. Je povinen pokuty uložené za jejich nedodržení uhradit v plné výši nebo jejich poměrnou část v případě zavinění druhého subjektu.
8. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy v předaném prostoru sloužícího podnikání jen s předchozím souhlasem pronajímatele, přičemž nemá nárok na úhradu nákladů na opravy vynaložené, pokud nebude písemně dohodnuto jinak a to před jejich provedením.
9. Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit příslušné revize zařízení, které se nacházejí v pronajatém prostoru, včetně rozvodů elektro a plynu.
10. Nájemce, po souhlasu Stavebního úřadu, může pro reklamní účely umístit na objektu reklamní tabuli a firemní označení v souladu se stavebními a ostatními obecně závaznými předpisy. Po skončení nájmu je povinen nájemce odstranit na svůj náklad jím instalované veškeré reklamní a firemní prvky s tím, že uvede jejich místa upevnění na stavbě do původního stavu.
11. Nájemce se zavazuje plnit povinnosti při nakládání s odpady podle zákona o odpadech č. 185/2001 Sb., v souvislosti s provozováním své činnosti v pronajatých prostorách podle této smlouvy, zejména předcházením vzniku odpadů, omezováním jejich množství a nebezpečných vlastností, ukládáním odpadů na své náklady podle jejich nebezpečnosti atd. V případě neplnění povinností vyplývajících z uvedeného zákona je pronajímatel jako vlastník nemovitostí oprávněn požadovat na nájemci náhradu škody vzniklou porušením povinností

VII Další ujednání

1. Nájemce je povinen zajišťovat otevírací dobu provozovny umístěnou v pronajatých prostorách následovně:
Pondělí 7 - 16.....Úterý 7 - 15.....Středa...7 - 16.....Čtvrtek 7 - 15.....Pátek 7 – 12 hodin
Sobota, Neděle zavřeno
2. Porušení povinnosti dodržování otevírací doby je důvodem k výpovědi nájmu ve smyslu čl. II odst.2 této smlouvy.
3. Kontrolou dodržování otevírací doby a předmětu nájmu jsou pověřeni zaměstnanci ObŽÚ v Bílině.

VIII Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva byla vypracována na základě rozhodnutí Městské rady v Bílině ze dne **03.05.2016** č. usn. **444** nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města **s účinností od 01.05.2016.**
2. Záměr obce pronajmout prostory sloužící podnikání byl řádně zveřejněn na úřední desce v období od **30.03.2016 do 15.04.2016.**
3. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající lze měnit pouze na základě číslovaných písemných dodatků uzavřených mezi smluvními stranami.
4. Pokud práva a povinnosti nejsou touto smlouvou upravena jinak, platí ustanovení zejména zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění.
5. Smlouva byla vypracována ve 3 vyhotoveních, přičemž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.

V Bílině dne 09.05.2016

V Bílině dne 09.05.2016

.....
Za Město Bílina
starosta Oldřich Bubeníček

.....
Za Physiocare MV, s.r.o.
jednatel Vladimíra Pýchová a Martina Michálková

DODATEK č. 1

ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 614 ze dne 09.05.2016
(dále jen jako „Smlouva“)

Smluvní strany:

Město Bílina

IČO: 266230

DIČ: CZ00266230

se sídlem Břežánská 50/4, 418 01 Bílina

zastoupeno Oldřichem Bubeníčkem, starostou města

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Physiocare MV s.r.o

IČO: 04847172

se sídlem Skršíň, Dobřčice 34, PSČ 434 01

Výpis z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem,

oddíl C, vložka 37114

zastoupena Vladimírou Pýchovou a Martinou Michálkovou

(dál jen „**nájemce**“)

(Pronajímatel a nájemce dále též jednotlivě jako „**Smluvní strana**“ a společně jako „**Smluvní strany**“).

I.

Předmět dodatku

1. Výše uvedené Smluvní strany se dohodly, že ustanovení čl. IV odst. 3 Smlouvy se ruší a nahrazuje se následujícím ustanovením:

Výše čtvrtletního nájemného činí 5 001 Kč, výše čtvrtletních záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu jsou ve výši: topení 6 000 Kč, vodné a stočné 500 Kč, elektrická energie 400 Kč a dále nájemné za zařízení ve výši 303 Kč.

Celková čtvrtletní úhrada ve výši 12 204 Kč.

II.

Závěrečná ustanovení

1. Ostatní ujednání Smlouvy se tímto Dodatkem nemění.
2. Dodatek se sepisuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
3. Tento dodatek byl odsouhlasen usnesením Rady města Bílina č. 805 ze dne 17.07.2018
4. Smluvní strany společně prohlašují, že tento Dodatek vyjadřuje jejich vážnou a svobodnou vůli a že se seznámily s jeho obsahem. Na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Tento Dodatek nabývá platnosti dnem připojení podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v informačním systému registru smluv na Portále veřejné správy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Tento dodatek bude v plném rozsahu uveřejněn v informačním systému registru smluv na Portále veřejné správy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

V Bílině, dne 17.08.2018

Město Bílina

Oldřich Bubeníček,
starosta

V Bílině, dne 10.09.2018

Physiocare MV s.r.o.

Vladimíra Pýchová

Martina Michálková