

MĚSTO LOVOSICE



SMLOUVA O NAJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona
č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění

1. Pronajímatel **Město Lovosice**
se sídlem Školní 407/2, Lovosice
zastoupený Bc. Lenkou Lízlovou - starostkou města
IČ 00263991
bankovní spojení [REDACTED], a.s., pobočka [REDACTED]
 číslo účtu [REDACTED]

/dále jako pronajímatel/

Nájemce **MUDr. Miroslava Šormová**
se sídlem Michalská 3/27, 412 01 Litoměřice
IČ 72061651
jednající
/dále jako nájemce/

I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví je výlučným vlastníkem nemovitosti - pozemku pare. č.

360 (zastavěná plocha) a domu ve Školní ulici čp. 41/1 v Lovosicích, zapsaných na LV 1 pro katastrální území a obec Lovosice č. 687707 u Katastrálního úřadu pro Ustecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice a je oprávněn dát tyto prostory do nájmu. Situační plánek tvoří nedílnou součást této smlouvy.

3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání nájemci za podmínek v této smlouvě uvedených.

Pronajímatel dále prohlašuje, že tato smlouva obsahuje pouze údaje správné a prověřené, a že na předmětu nájmu nevážnou žádná práva ani jiná omezení, které by bránily platnému uzavření této smlouvy.

Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání tyto prostory k podnikání, které se nacházejí v I. NP domu č. p. 41/1 v ulici Školní v Lovosicích:

Prostor k podnikání	výměra m ²	% využití	užívaná výměra m ²	Kč/m ²	Kč celkem
Ordinace	17, 71	100	17, 71	1.250,-	22 .137,50
Sklad	6,41	100	6,41	650, -	4 .166,50
Chodba-čekárna	37, 77	50	18,88	650, -	12.272,-
Celkem			43		38.576,-

Prostory k podnikání jsou pronajímány nezařízené.

III. Účel nájmu


1. Prostory k podnikání se pronajímají za účelem jejich využívání jako **soukromá praxe praktického lékaře pro děti a dorost**.
2. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu a jeho technický stav je mu dobře znám, a že je vhodný pro sjednaný účel.
3. Nájemce prohlašuje, že předmětné prostory k podnikání jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

IV. Nájemné a platební podmínky

1. Nájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou.
2. Pro účely stanovení výše nájemného z nebytových prostor ve vlastnictví města Lovosice je město rozděleno na 2 zóny:

Zóna 1	
	tř. Osvoboditelů, Školní, Kostelní, 8.května, Žižkova, Václavské náměstí
Zóna 2	
	ostatní lokality

Pro účely stanovení výše nájemného se v Zóně č. 1 násobí sazba dle sazebníku nájemného koeficientem 1,25. U Zóny č. 2 je výše nájemného dle sazebníku nájemného.

Výše nájemného se sjednává dohodou podle sazebníku nájemného ve výši 9.644,-Kč (slovy: devěttisícšestsetčtyřicetčtyřikorun)/čtvrtletně, a to na účet číslo  V.S. 9060000081.

3. Nájemné se platí čtvrtletně:
 - a) do sedmi dnů po podpisu nájemní smlouvy na období do konce běžícího čtvrtletí
 - b) vždy k pátému dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí, tj. do 5.2, 5.5., 5.8., 5.11.
4. Úhrada za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor se hradí lx ročně na základě vyúčtování daňového dokladu vystavené nájemci odborem majetkosprávním nebo odborem ekonomickým, bez zbytečného odkladu po skončení každého kalendářního roku a doručení příslušných podkladů od dodavatelů těchto služeb.
5. Důvodem pro zánik nájmu prostor sloužících k podnikání je prodlení s placením nájmu nebo úhrady za poskytnuté služby déle než 30 dnů.

V. Skončení nájmu

1. V případě zániku nájmu je nájemce povinen prostory k podnikání vyklidit a vyklizené prostory předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 ti dnů od doručení výzvy pronajímatele k vyklizení prostor k podnikání.
2. Výpovědní lhůta činí šest měsíců a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě vážného důvodu činí výpovědní lhůta 3 měsíce.
3. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájmem zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
4. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou za služby spojené s užíváním prostor k podnikání zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
5. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s vyklizením a předáním prostor k podnikání po skončení či zániku nájmu zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení a případ se postoupí právníkovi města Lovosice k dalšímu řízení.

Čl. VI. Další ujednání


1. Nájemce je oprávněn užívat prostory k podnikání pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v nájemní smlouvě.
2. Nájemce není oprávněn přenechat prostory k podnikání nebo jejich část do podnájmu třetí osobě. Ve vážných a odůvodněných případech může o podnájmu třetí osobě rozhodnout RM Lovosice.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu prostor k podnikání alespoň jednou za 3 měsíce.
4. Nebude-li dohodnuto jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen vrátit prostory k podnikání ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
5. Předání a převzetí prostor k podnikání při vzniku i při ukončení nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran. O předání a převzetí prostor k podnikání bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude podrobně zachycen technický stav prostor k podnikání, stavy všech měřidel a popřípadě také další, pro smluvní strany významné skutečnosti. Další podmínky nájmu (např. údržba a úklid pronajatých prostor, poskytování služeb apod.) budou v nájemní smlouvě upraveny v souladu se zájmy města Lovosice a příslušnými právní předpisy.

VII.

Zálohy a poplatky na služby poskytované s nájmem

1. Zálohy na vytápění, teplou užitkovou vodu, vodné stočné a spotřebu el. energie (dále jen zálohy) činí 22.920,- Kč/rok.

2. Čtvrtletní zálohy na služby jsou stanoveny ve výši:

- teplo pro otop a teplá užitková voda	5.400,- Kč
- vodné a stočné	240,- Kč
- el. energie	90,- Kč
3. Celkové zálohy na služby jsou splatné na účet pronajímatele č.  vedený u KB, a.s., pobočka Lovosice k 5.2., 5.5., 5.8., 5.11. každého kalendářního roku.
4. Náklady na jednotlivé služby budou vyúčtovány proti uhrazeným zálohám na jednotlivé služby v souladu s ustanovením č. IV odst. 4 nájemní smlouvy.

VIII. Další služby

1. Poplatky za telefonní linky, za odvoz a likvidaci odpadů platí nájemce na základě smlouvy přímo příslušnému poskytovateli uvedených služeb.

IX. Stavební a jiné úpravy

1. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace, umístění označení nájemce, reklamy nebo informačního zařízení (dále jen stavební úpravy) na předmětu nájmu, může nájemce provádět výhradně na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem - dodatkem k této smlouvě.
2. Nájemce nese veškeré náklady na stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace prostoru k podnikání. Tyto náklady nelze kompenzovat např. ve výši nájemného či jiným způsobem.
3. Pronajímatel umožní nájemci, aby takto vynaložené náklady použil ve svém účetnictví.
4. Součástí dohody musí být ujednání o způsobu vypořádání vynaložených nákladů. Bez tohoto ujednání je dohoda neplatná.

X. Práva a povinnosti smluvních stran Pronajímatel

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce umožní pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do prostoru k podnikání za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost.
3. V případě havárie umožní nájemce okamžitý vstup pronajímateli do pronajatých prostor.
4. Pronajímatel je povinen se v pronajatých prostorách k podnikání chovat tak, aby provozní činnosti nájemce nebyla rušena v nejmenší možné míře.
5. Pronajímatel se zavazuje mít pronajaté prostory pojištěny jako stavbu. Pojištění vnitřního zařízení a uskladněného materiálu, zboží se zavazuje provést nájemce.
6. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci umístit jeho firemní označení přiměřeným způsobem na budově, uvnitř i v ně prostor k podnikání včetně společných prostor a rovněž umožnit umístit v prostorách k podnikání reklamní předměty, panely apod. Náklady spojené s umístěním firemního označení na budově ponese v celé výši nájemce. Veškerá úřední povolení potřebná pro umístění firemního označení na budově si zajistí nájemce sám na své vlastní náklady. Po ukončení nájmu zajistí nájemce na své náklady odstranění svého firemního označení z budovy.

Nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář. Náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor hradí nájemce.
2. Nájemce odpovídá za škodu na předmětu nájmu, kterou způsobil on nebo třetí osoba, které umožnil přístup do prostor k podnikání.
3. Nájemce se zavazuje provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob.
4. Nájemce je povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany, vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění.
5. Nájemce je oprávněn zabezpečit pronajaté prostory bezpečnostním zařízením a zámky dle svojí potřeby a výběru odpovídající charakteru prováděné činnosti. Při realizaci těchto úprav se postupuje podle článku IX. této smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje po skončení provozní doby řádně zamykat pronajaté prostory k podnikání. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav na pronajatých prostorách k podnikání a umožnit jejich provedení.
7. Nájemce přebírá prostory k podnikání ve stavu, v jakém jsou ke dni podpisu této smlouvy, a nežádá, aby pronajímatel provedl jakékoliv úpravy těchto prostor.

XI.

Styk smluvních stran

1. Adresa pro doručování veškerých písemností je:

Na straně nájemce:

MUDr. Miroslava Šormová, Školní 41/1, 410 02 Lovosice, okres Litoměřice

Tel: [REDACTED]

e-mail:

kontaktní osoba projednání v běžných provozních otázkách: MUDr. Miroslava Šormová

Na straně pronajímatele:

město Lovosice

Školní 2, 410 30 Lovosice

Tel: +042 [REDACTED]

Fax.: +042 [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

kontaktní osoba projednání v běžných provozních otázkách: Vladimíra Pálková

2. Smluvní strany se zavazují písemně se navzájem informovat o jakékoliv změně údajů, zejména změně adresy nebo telefonních a faxových čísel.

XII.

Odpovědnost za škodu

1. Ochrana majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučnou věcí nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoliv z majetku nájemce umístěného v prostorách k podnikání, ani za jiné škody, které by nájemci, jeho zaměstnancům nebo klientům a osobám, které se

sjeho vědomím zdržují v prostorách k podnikání, vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů prokazatelně zaviněných pronajímatelem. 3. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu vzniklou jeho zaviněním na objektu nájmu, tak v pronajatých prostorách k podnikání.

XIII. Prohlášení

1. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že Město Lovosice jako orgán územní samosprávy je povinno poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemní vztah byl schválen radou města usnesením číslo 410/2014 dne 27.08.2014.

XIV. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.
2. Právní vztahy smluvních stran se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce obdrží 1 vyhotovení a pronajímatel 3 vyhotovení.
4. Tuto smlouvu lze platně měnit pouze písemnými číslovanými dodatky.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly, uzavření této smlouvy je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Lovosicích dne2014

za pronajímatele

za nájemce