

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

§ 1

Strany smlouvy

1.1. **Město Úvaly,**

IČ 240931, se sídlem Pražská 276, 25082 Úvaly,

zastoupené : Mgr. Petrem Boreckým, starostou města

(dále jen "pronajímatel") na straně jedné

a

1.2. **DOMIMED, s.r.o.,**

IČ 24139637, se sídlem 140 00 Praha 4-Nusle, Děkanská Vinice I 1644/9, zapsán v OR vedeném MS v Praze v oddíle C vložka 182246

(dále jen "nájemce") na straně druhé

(strany sub §§ 1.1. a 1.2. dále též označovány společně jako "strany této smlouvy").

§ 2

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

2.2 Strany této smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména § 2201 a násl., ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, na této:

nájemní smlouvě:

§ 3

Předmět a účel této smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

§ 4

Předmět nájmu

Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 1570 postavené na parcele č. 2153/27, vše zapsáno na LV č. 10001 pro obec úvaly a kat. úz. Úvaly u Prahy u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Praha – východ. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující prostory:

oddělená část nebytových prostor o výměře 24,66 m² v objektu č.p. 1570 na náměstí Svobody - Dům s pečovatelskou službou (dále jen "předmět nájmu"). Umístění

předmětu nájmu je zakresleno na plánu, který se jako příloha č. 1 stává nedílnou součástí této smlouvy.

§ 5

Účel nájmu

5.1. Účelem nájmu je účel užívání předmětu nájmu podle ustanovení § 4 této nájemní smlouvy.

5.2. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícím činnostem: dispečink za účelem administrativní a řídicí činnosti pro poskytování domácí zdravotní péče, a to přednostně pro obyvatele Města Úvaly.

5.3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení § 5.2. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

5.4. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu stanoveného v čl. 5.2. této smlouvy.

§ 6

6.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.

6.2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

§ 7

Práva a povinnosti pronajímatele

7.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu neprodleně po podpisu této smlouvy, a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, stavu elektroměru, plynoměru, počtu předaných klíčů atd. bude protokolován ve zvláštním zápisem, který podepíše pronajímatel a nájemce.

7.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

7.3. Obsahem povinnosti dle ustanovení § 7.2. této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, plynu a vody, odvodu použité vody, jakož i dodávek tepla. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.

7.4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce /spolu s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem

kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8.00 hod. do 15.00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu této smlouvy přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu, a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v předmětu této smlouvy, je oprávněn takto provést i mimo výše stanovenou dobu případně i bez přítomnosti nájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost pronajímatele upozorní.

§ 8

Práva a povinnosti nájemce

- 8.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 8.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 8.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 8.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.
- 8.5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v domě nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné. Nájemce se zavazuje nenarušovat provozem klidový režim DPS.
- 8.6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
- 8.7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.

8.8. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

§ 9

Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí, písemný a výslovný souhlas pronajímatele. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu.

§ 10

Stavební a jiné úpravy

10.1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení § 10.2. této smlouvy a násl.

10.2. Veškeré úpravy, prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich podpisu a seznamu tak, jak bude předložen v žádosti nájemce.

10.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny, zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.

10.4. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu a podobně).

10.5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byly předány při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.

Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

§ 11

Nájemné

11.1. V souladu s ustanovením § 8.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.

11.2. Nájemné se vypočítá částkou nájemného na jeden metr čtvereční pronajímané plochy, násobený celkovou pronajímanou plochou.

11.3. Nájemné činí 90,00 Kč (slovy: devadesát korun českých) za jeden metr čtvereční pronajímané plochy a jeden měsíc, tedy celkem částku 2.220,00 Kč (slovy: dvatisícdevětdvacet korun českých), vždy za celý předmět nájmu dle této smlouvy a jeden měsíc.

11.4. Splatnost nájemného:

Nájemné dle ustanovení § 11.3. se platí vždy za tři měsíce předem (příčemž nájemné za toto období se stanoví jako trojnásobek měsíčního nájemného dle ustanovení § 11.3. této smlouvy), a to vždy k 15. (patnáctému) každého prvního měsíce čtvrtletí předem k rukám pronajímatele. Částka hrazená za čtvrtletí dle tohoto ustanovení se vypočítá jako trojnásobek měsíčního nájemného dle ustanovení § 11.3. této smlouvy.

11.5. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pod číslem 19-1524201/0100 variabilní symbol 1009.

11.6. Nájemné dle bodu 11.3. je stanoveno v cenové úrovni roku 2014. Pro roky následující se bude jednostranným oznámením pronajímatele upravovat, bude-li příslušným orgánem státní správy České republiky, ohlášena inflace za uplynulý rok převyšující 1 % (jedno procento). V tomto případě se zvýší nájemné procentuelně o stejnou částku, kterou bude tvořit tato inflace, a to s platností od 01.01. splatného roku, nedoplatek nájemného vzniklý od 01.01. splatného roku do doby oznámení pronajímatele o navýšení nájemného dle tohoto bodu, je splatný při nejbližší splátce nájemného.

11.7. Nejpozději do 5 dnů od podpisu této smlouvy složí nájemce na účet pronajímatele peněžní jistotu ve výši dvou měsíčních nájmů. Jistotu, po započtení případného dlužného nájemného, vyplatí pronajímatel nájemci nejpozději do 5 dnů od vyklizení prostoru sloužícímu podnikání. Nájemci náleží roční úrok z jistoty v zákonné výši.

§ 12

Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

12.1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, plynu, vody, tepla, jakož i veškeré telekomunikační poplatky, a to dle skutečné spotřeby. Nájemce je povinen hradit zálohu ve výši 1.000,00 Kč/měsíc, tedy 3.000,00 Kč/čtvrtletí na tyto služby, vždy s nájemným.

12.2. Vyúčtování bude prováděno v souladu s termíny, stanovenými pro vyúčtování velkododavateli. Tímto obdobím bude obvykle jeden kalendářní měsíc. Nájemce uhradí cenu těchto služeb do jednoho kalendářního týdne poté, co mu bude pronajímatelem předloženo vyúčtování, a to k rukám nájemce. Pronajímatel předloží dané vyúčtování (fakturaci těchto nákladů, tedy cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem) v takové podobě, aby byly splněny veškeré náležitosti účetního a daňového dokladu v souladu s příslušnými obecně-závaznými právními předpisy. Převzetí ceny těchto služeb pronajímatel nájemci potvrdí, nebude-li zde provedena úhrada bezhotovostní platbou.

12.3. Pronajímatel je povinen spolupůsobit, aby veškeré dodávky médií ze strany velkododavatelů byly prováděny přímo velkododavateli nájemci.

§ 13

Trvání smlouvy

13.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od podpisu této smlouvy do 31.12.2017.

13.2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

13.3. V případě řádného plnění povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy a po předchozím souhlasu Rady Města Úvaly může být po dohodě obou stran tato smlouva prodloužena.

§ 14

Pojištění

Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku, vztahující se na škody, způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy - živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

§ 15

Rozvazovací doložka

Tato smlouva zaniká, nebude-li do 31.1.2015 doloženo nájemcem, že byl registrován jako nestátní zdravotnické zařízení pro Středočeský kraj, oprávněné poskytovat služby domácí zdravotní péče na území Středočeského kraje u Krajského úřadu Středočeského kraje.

§ 16

Ustanovení přechodná a závěrečná

- 16.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
16.2. Odpověď smluvní strany podle ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku s dodatkem, odchylkou, byť i takovou, která podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky na uzavření smlouvy.
16.3. Pronajímatel prohlašuje, že ve smyslu ustanovení § 41 odst. 2 a § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., v platném znění, bylo uzavření této smlouvy schváleno Radou Města Úvaly dne 19.11.2014 usnesením č. R-48a/2014.
16.4. Salvatorní ustanovení:
V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
16.5. Tato smlouva se vyhotovuje v čtyřech výtiscích, přičemž každá ze stran obdrží po dvou z nich.

V Úvalech dne 20.11.2014

Pronajímatel :

Petr Borecký
starosta města



Nájemce :

Vilma Stefanovičová
jednatelka

ARMIČNÝ PŮDOPIS 1:200

PRŮLOHA č. 1

