

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Městys Liteň, IČ 00233501
se sídlem: Náměstí 71, Liteň
bankovní spojení : ██████████

(dále jako „**Pronajímatel**“)
- na straně jedné –

a

MUDr. Monika Tilschová, IČ 47512482
se sídlem: Sádecká 903, 252 30, Řevnice
bankovní spojení : ██████████

(dále jako „**Nájemce**“)
- na straně druhé -

uzavírají tímto dle zákona č. 116/1990 Sb.,
o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, tuto
Smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel pronajímá nemovitost jako majitel nemovitosti. Jedná se o budovu v k.ú. Liteň na pozemku parc.č. 228., zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Beroun, Katastrální pracoviště Beroun (dále jen „**Budova**“).

1.2. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nebytové prostory situované v prvním patře budovy o výměře celkem 82 m². (dále jen „**Předmět nájmu**“).

II. Účel nájmu

2.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou Předmět nájmu Nájemci a Nájemce si Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou najímá, a to za účelem provozování výkonu stomatologické praxe.

2.2. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. 2.1. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru Předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

2.3. Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu, shledává jej ve stavu řádně způsobilém ke smluvenému účelu nájmu uvedenému v čl. 2.1. této smlouvy a v tomto stavu jej bez výhrad přebírá.

III. Doba nájmu a skončení nájmu

3.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne 1.7.2013 do 30.6.2023.

3.2. Nájem končí:

- a) zánikem Předmětu nájmu,
- b) uplynutím výpovědní lhůty, vypoví-li jakákoli strana tuto smlouvu dle čl. 3.3. této smlouvy,
- c) dnem doručení písemného odstoupení Pronajímatele dle čl. 3.4. této smlouvy,
- d) dnem účinnosti písemné dohody smluvních stran o ukončení nájemního vztahu,
- e) uplynutím sjednané doby nájmu,
- f) nastanou-li skutečnosti uvedené v ust. § 14 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

3.3. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni písemně vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3.4. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit v případě, že

- a) Nájemce užije Předmět nájmu k jiným účelům než uvedeným v čl. 2.1. této smlouvy,
- b) Nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného o více než jeden měsíc,
- c) Nájemce dá Předmět nájmu dále do podnájmu v rozporu s čl. 6.5. této smlouvy,
- d) Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z čl. 6.6. této smlouvy,
- e) Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z čl. 8.1. této smlouvy.

Odstoupení je účinné okamžikem doručení písemného odstoupení Pronajímatele Nájemci.

3.5. V případě skončení nájmu, pokud nedojde k jiné dohodě smluvních stran, je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a předat jej Pronajímateli ke dni skončení nájmu. Nájemce je povinen Předmět nájmu předat Pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným změnám na Předmětu nájmu, provedeným v souladu s touto smlouvou.

3.6. V případě, že se Nájemce ocitne v prodlení s předáním vyklizeného Předmětu nájmu ke dni jeho skončení Pronajímateli, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč (slovy jedentisíc korun českých) za každý den prodlení, a to do deseti dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení. Zaplacením smluvní pokuty není nikterak dotčen případný nárok Pronajímatele na náhradu škody způsobenou v důsledku porušení povinnosti Nájemce zajištěnou sjednanou smluvní pokoutou.

IV. Nájemné a úplata za služby

4.1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu dle této smlouvy bylo stanoveno dohodou smluvních stran v celkové výši 32.800,- Kč za rok (slovy třicetdvatisíc osmset korun českých).

- 4.2. V nájemném není zahrnuta úplata za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu.
- 4.3. Nájemné dle čl. 4.1. této smlouvy je splatné čtvrtletně vždy předem, bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 4.4. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce si zajistí sám provoz pevných telefonních linek a odvoz odpadu na základě jím uzavřených smluv s dodavateli těchto služeb a sám si bude po celou dobu nájmu hradit veškeré náklady spojené s jejich poskytováním a zajištěním.
- 4.5. Pronajímatel bude Nájemci zajišťovat dodávky vody (vodné a stočné) dodávky vodného bude Nájemci pravidelně přeúčtovávat (se splatností 14 dní), a to dle skutečné spotřeby zjištěné z podružných měřidel, s čímž Nájemce výslovně souhlasí a zavazuje se tyto služby takto hradit (tj. na základě faktur – daňových dokladů vystavovaných Pronajímatelem se splatností 14 dní).
- 4.6. Zaplacením (úhradou) jakékoli peněžité částky dle této smlouvy se rozumí okamžik připsání takové částky na bankovní účet Pronajímatele.
- 4.7. V případě, že se Nájemce ocitne v prodlení se zaplacením sjednaného nájemného nebo jiných plateb dle této smlouvy (např. úhrady za služby), je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,03 % za každý den prodlení z dlužné částky řádně a včas nezaplacené, a to do deseti dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody způsobené v důsledku porušení povinnosti Nájemce v plné výši přesahující smluvní pokutu.

V.

Práva a povinnosti Pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel je povinen umožnit a zajistit Nájemci řádný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy a obecně závazných právních předpisů, zejména je povinen umožnit Nájemci nerušeně Předmět nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu užívat, užívání Předmětu nájmu Nájemcem strpět a v tomto užívání jej nerušit.
- 5.2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu spolu s Nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, zjištění stavu podružných měřidel médií, jakož i provádění nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. V případě mimořádné události (havárie, požár apod.) a nutnosti vstupu do Předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn za účelem likvidace mimořádné události vstoupit do Předmětu nájmu i bez předchozí dohody s Nájemcem, a to za použití veškerých možností k zpřístupnění Předmětu nájmu (např. vylomením zámků).
- 5.3. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy nezmění účel užívání Předmětu nájmu.

VI. Práva a povinnosti Nájemce

- 6.1. Nájemce je oprávněn po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy užívat Předmět nájmu výhradně k účelu sjednanému v čl. 2.1. této smlouvy.
- 6.2. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a v Předmětu nájmu zajišťovat na své náklady úklid a pořádek. Nájemce je povinen na své náklady provádět obvyklé udržování Předmětu nájmu ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání, včetně provádění drobných oprav, kterými se rozumí zejména opravy jednotlivých vrchních částí podlah, krytin, prahů a lišt, oprava běžných poruch elektrické instalace, rozvodů vody a sociálního zařízení, oprava zámků a klik ve dveřích, oprava rozbitých oken, rolet a žaluzií, drobné zednické opravy včetně obkladů, natěračské a malířské práce a další práce podobného charakteru.
- 6.3. Nájemce odpovídá za poškození Předmětu nájmu nad rámec běžného opotřebení.
- 6.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly v/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 těchto povinností Pronajímateli vznikla.
- 6.5. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 6.6. V případě, že Nájemce poruší jakoukoli svoji povinností uvedenou v čl. 6.1. nebo 6.5. této smlouvy, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení předmětné povinnosti, a to do deseti dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody způsobené v důsledku porušení povinností Nájemce v plné výši přesahující smluvní pokutu.

VII. Bezpečnost a ochrana zdraví, požární ochrana

- 7.1. Nájemce se zavazuje při výkonu svého práva nájmu dle této smlouvy dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a případně jiné obecně závazné právní předpisy a zajistit vlastní dozor nad bezpečností práce ve smyslu příslušných právních předpisů, zejména pak též soustavnou kontrolu dodržování zásad bezpečnosti a ochrany zdraví při práci jeho zaměstnanci. Nájemce se zavazuje dodržovat i odůvodněná opatření Pronajímatele, učiněná na základě obecně závazných právních předpisů vztahujících se k povinnostem Nájemce dle této smlouvy.
- 7.2. Stávající přípojky a rozvody elektřiny v Předmětu nájmu může Nájemce zatěžovat jen v takovém rozsahu, aby nedošlo k jejich přetížení. Vyšší potřeby může Nájemce uspokojit jen rozšířením stávajících kapacit těchto rozvodů, provedeným oprávněnými osobami na základě příslušných úředních a jiných souhlasů, a to vlastním nákladem a po udělení předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 7.3. Nájemce je povinen na své náklady plnit povinnosti vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, jakož i prováděcích a navazujících obecně závazných právních předpisů.

VIII. Stavební a jiné úpravy

8.1. Změny na Předmětu nájmu může Nájemce provádět jen s výslovným předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

8.2. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny, zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu měnící jej zvenku nebo zevnitř, či zásahy do pevné instalace jakýchkoliv zařízení.

8.3. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, že Nájemce je oprávněn po předchozí dohodě s Pronajímatelem umístit bezplatně na Předmětu nájmu a na vstupních dveřích do Předmětu nájmu (vždy pouze na místa určená Pronajímatelem) přiměřené informační označení o své firmě či provozu. Nájemce je v této souvislosti povinen respektovat obecně závazné právní předpisy.

IX. Pojištění

9.1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody vzniklé poškozením Budovy (zejména elementární vlivy - živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody na Předmětu nájmu, zejména za škody na věcech či zařízeních nacházejících se na Předmětu nájmu, a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

9.2. Nájemce je povinen uzavřít pojistku vztahující se na krytí rizika škod vzniklých z titulu jeho odpovědnosti jako provozovatele a výlučného uživatele Předmětu nájmu i jako podnikatele a zaměstnavatele podnikajícího v Předmětu nájmu, a to ke krytí jak škod vzniklých Pronajímateli, tak i vzniklých třetím osobám.

X. Doručování

10.1. Doručování veškerých písemností dle této smlouvy se provádí buď osobně (i prostřednictvím kurýra) nebo formou doporučených listovních zásilek odeslaných na poslední známou kontaktní adresu druhé smluvní strany. Je-li písemnost doručována osobně, považuje se za doručenu dnem, kdy adresát tuto písemnost převzal, případně dnem, kdy adresát tuto písemnost odmítl převzít. Je-li písemnost doručována prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb jako doporučená listovní zásilka, považuje se za doručenu dnem, kdy adresát tuto písemnost převzal, případně dnem, kdy adresát tuto písemnost odmítl převzít, nejpozději se však považuje za doručenu desátým dnem následujícím po jejím předání poskytovateli poštovních služeb, je-li adresována na poslední známou kontaktní adresu smluvní strany, které je doporučená listovní zásilka určena.

Kontaktní adresa Pronajímatele: viz. záhlaví této smlouvy

Kontaktní adresa Nájemce: viz. záhlaví této smlouvy

10.2. Smluvní strany se zavazují oznamovat vždy nejpozději do deseti dnů druhé smluvní straně změnu své kontaktní adresy. V případě, že kterákoli smluvní strana neoznámí druhé smluvní straně změnu své kontaktní adresy dle předchozí věty tohoto ustanovení, považuje se listovní zásilka za doručenu, bude-li zachován postup dle čl. 10.1. této smlouvy.


XI.
Závěrečná ustanovení

- 11.1. V případě změny vlastníka Předmětu nájmu přechází veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na nového vlastníka.
- 11.2. Veškerá práva a povinnosti smluvních stran vyplývajících z této smlouvy se řídí zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor a případně dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.
- 11.3. Pokud by tato smlouva trpěla právními vadami, zejména pokud by některé z jejích ustanovení bylo v rozporu s platnými právními předpisy, v důsledku kterých by mohla být posuzována jako neplatná, bude toto ustanovení považováno za samostatné a smlouva posuzována jako by takové ustanovení nikdy neobsahovala. Účastníci této smlouvy se zavazují v takovém případě dotčená ustanovení nahradit právně relevantními tak, aby byl zachován smysl a účel této smlouvy.
- 11.4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 11.5. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou smluvních stran.
- 11.6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, kdy každá ze stran obdrží po jednom z nich.

Obě smluvní strany, Pronajímatel i Nájemce, tímto shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu o nájmu nebytových prostor řádně přečetly, uvážily, rozumí zcela jejímu obsahu a veškerým závazkům ze smlouvy vyplývajícím a uzavírají ji na základě své pravé vůle. Zároveň obě smluvní strany prohlašují, že nezamlčely žádnou skutečnost, která by mohla mít vliv na uzavření této smlouvy nebo by mohla výrazně ovlivnit závazky z této smlouvy pro tu kterou smluvní stranu vyplývající, a současně jim ani není známa jakákoli skutečnost, která by mohla vést k neplatnosti či neúčinnosti této smlouvy.

V Litni dne 1. 4. 2013

Pronajímatel:



Nájemce:

