

S M L O U V A
o nájmu nebytových prostor
uzavřená dnešního dne mezi

MĚSTEM KUTNÁ HORA, sídlem Havlíčkovo náměstí 552/1, Kutná Hora, zastoupeným vedoucím odboru správy majetku panem Ing. Martinem Suchánkem

IČ: 00236195

DIČ: CZ00236195

jako ***pronajímatelem*** na straně jedné

a

FyzioSun s.r.o.

se sídlem U Lorce č.p. 64/4, Kutná Hora, PSČ 284 01

zastoupenou jednatelkou paní , byten 

Kutná Hora

IČ 035 14 188

jako ***nájemcem*** na straně druhé.

I.

Město Kutná Hora je vlastníkem pozemku pp.č. 2165/16 v k.ú. Kutná Hora, jehož součástí je dům č.p. 648 Benešova ul. v Kutné Hoře.

Výše uvedená nemovitá věc je zapsána na LV č.10001 pro obec a katastrální území Kutná Hora.

II.

Touto smlouvou Město Kutná Hora (dále pronajímatel) přenechává společnosti FyzioSun s.r.o. (dále nájemce) do užívání nebytové prostory v suterénu nemovité věci, uvedené v čl. I. této smlouvy tak, jak jsou zakresleny v situačním plánu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy, za účelem provozování zdravotnického zařízení v oboru rehabilitace.

III.

Nájemní smlouva se uzavírá s účinností od 20. února 2015 a to na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou. Tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

V případě výpovědi ze strany pronajímatele z důvodu, že je nájemce v prodlení s hrazením peněžitých závazků dle této smlouvy, činí výpovědní lhůta 15 dnů a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

V den ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat pronajaté prostory v provozuschopném stavu, minimálně však v takovém stavu, v jakém je převzal. Při skončení nájmu si může nájemce pouze s písemným souhlasem pronajímatele oddělit a vzít si to, co do

předmětu nájmu vložil vlastním nákladem. Pokud pronajímatel k oddělení souhlas nedá, vzdává se nájemce nároku na náhradu svých nákladů.

IV.

Nebytové prostory uvedené v článku č. II. této nájemní smlouvy se pronajímají úplatně za **roční nájemné ve výši 67.400,- Kč** slovy: šedesátsedmtisícčtyřistakorun korun českých a je splatné **čtvrtletně předem** nejpozději do 10tého dne prvního měsíce předcházejícího čtvrtletí (tj. 10.ledna, 10.dubna, 10.července, 10.října) **ve výši ¼ ročního nájemného tj. 16.850,- Kč** na účet pronajímatele vedeného u České spořitelny, a.s. v Kutné Hoře, číslo účtu  Variabilní symbol bude upřesněn po podpisu této smlouvy. To znamená:

- I. čtvrtletí běžného roku bude uhrazeno do 10. října roku předešlého
- II. čtvrtletí běžného roku bude uhrazeno do 10. ledna běžného roku
- III. čtvrtletí běžného roku bude uhrazeno do 10. dubna běžného roku
- IV. čtvrtletí běžného roku bude uhrazeno do 10. července běžného roku.

Nájemné za období od 20.2.2015 do 30.6.2015 ve výši 24.339,- Kč bude uhrazeno na výše uvedený účet pronajímatele nejpozději do 14 dnů ode dne podpisu této smlouvy. Nájemné na další období bude hrazeno dle odstavce prvního tohoto článku.

Pronajímatel se zavazuje, že každoročně nejpozději do 31.1. běžného roku vystaví a zašle nájemci Splátkový kalendář – rozpis nájemného a ostatních úhrad pro daný kalendářní rok, který bude obsahovat náležitosti daňového dokladu.

Nájemné za nebytové prostory bylo sjednáno jako plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty dle § 56a zákona 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty.

V případě, že bude nájemce v prodlení s placením peněžitých závazků dle této smlouvy déle než deset dnů, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do deseti dnů od jejího vyúčtování.

Za den zaplacení peněžitých závazků nájemce, dle této smlouvy, se považuje den připsání celé finanční částky na účet pronajímatele.

Pokud bude nájemce v prodlení s hrazením nájemného nebo s úhradou za služby spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor, dává tímto souhlas k tomu, aby pronajímatel tyto skutečnosti zveřejnil.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvyšovat nájemné vždy s účinností ke dni 1. ledna toho kterého roku tak, že nájemné se zvýší poměrně s ohledem na míru inflace v uplynulém roce vyhlášenou příslušným státním orgánem. Za základ se bere vždy naposledy stanovená výše nájemného. V případě, že pronajímatel své právo na zvýšení nájemného dle míry inflace nevyužije, je oprávněn zvýšit nájemné v kterémkoliv z následujících kalendářních roků o kumulovanou míru inflace za období od posledního zvýšení, s tím, že nájemné v takto stanovené výši je nájemce povinen platit až za období od 1. ledna toho roku, v němž pronajímatel zvýšení nájemného dle tohoto ustanovení uplatnil.

V.

Pronajímatel má ve své pojistné smlouvě pojištěnu budovu v rámci pojištění majetku Města Kutná Hora.

Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajímaných prostorů je vůlí nájemce.

VI.

Nájemce upozorní pronajímatele neodkladně na závady, které by bránily řádnému a bezpečnému užívání nemovité věci a umožní pronajímateli vstup do pronajímaných prostor za účelem odstranění závad. Nájemce dále umožní pronajímateli dle dohody vstup za účelem kontroly stavu nemovité věci nejméně 2x ročně.

VII.

Nájemce na své náklady neprodleně odstraní závady a škody, které vzniknou na nemovité věci nebo na pronajatých prostorách v důsledku jeho činnosti. Nájemce je povinen pečovat o pronajatou věc s péčí řádného hospodáře, aby bylo zabráněno škodám, přičemž se řídí příslušnými právními předpisy.

Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajatých prostor a že je v tomto stavu přejímá.

VIII.

Stavební úpravy nebo jakékoli jiné změny předmětu nájmu může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu předmětu nájmu nebo stavební úpravy provádí nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou předmětu nájmu nebo stavebními úpravami ke zhodnocení, vzdává se nájemce práva požadovat po pronajímateli vyrovnání podle míry zhodnocení při skončení nájmu. Nájemce se vzdává náhrady nákladů s těmito úpravami spojenými, pokud nedojde k jiné dohodě. Nedojde-li mezi účastníky k jiné dohodě, nájemce se rovněž vzdává nároku požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu provedením jakýchkoli úprav nebo změn. Tato smlouva není zároveň souhlasem vlastníka pro stavební řízení.

Nájemce se zavazuje, že na své náklady provede kroky potřebné k vydání rozhodnutí povolující změnu užívání pronajatých nebytových prostor za účelem uvedeným v čl. II. této smlouvy, pokud je rozhodnutí o změně užívání třeba. Pokud si změna užívání vyžádá náklady, nese je ze svého nájemce a vzdává se nároku na jejich náhradu, a to i na vyrovnání s pronajímatelem při skončení nájmu v případě, že dojde ke zhodnocení předmětu nájmu.

IX.

Nájemce se zavazuje, že bude pronajaté nebytové prostory udržovat v řádném a provozuschopném stavu, zejména se zavazuje provádět na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor a jejich zařízení, jak je rozsah stanoven v následujících odstavcích, pokud se vybavení nebo zařízení v nebytových prostorech nacházejí.

Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,

- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení, opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění, pokud se v nebytových prostorech nacházejí.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny předmětů uvedených v odstavci 4) do jejich hodnoty 5.000,- Kč. V případě, že hodnota takového předmětu přesáhne 5.000,- Kč, hradí nájemce částku 5.000,- Kč, zbývající část pak hradí pronajímatel.

Za drobné opravy se považují další opravy pronajatých nebytových prostor a jejich vybavení a výměny jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 3), 4), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč.

Nájemce se zavazuje na svůj náklad provádět běžnou údržbu nebytového prostoru, to je nést ze svého náklady na udržování a čištění nebytového prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání nebytového prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 4) (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

X.

Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu, úklid a udržovat schůdnost prostor bezprostředně přilehlých k nebytovému prostoru, který je předmětem nájmu, zejména úklid sněhu z chodníků v zimním období. Nájemce se zavazuje nahradit škodu, která vznikne pronajímateli nebo třetím osobám v důsledku nesplnění výše uvedených povinností.

XI.

Nájemce se zavazuje hradit za služby spojené s užíváním pronajatých prostorů (tj. vodné, stočné, srážková voda, TUV, topení) formou **zálohy ve čtvrtletních splátkách předem** vždy nejpozději do 10tého dne prvního měsíce předcházejícího čtvrtletí (tj. 10.ledna, 10.dubna, 10.července, 10.října) **ve výši 3.860,- Kč** (vodné, stočné činí 300,- Kč, srážková voda činí 110,- Kč, TUV činí 350,- Kč a topení činí 3.100,- Kč) **včetně daně z přidané**

hodnoty v zákonné výši na účet pronajímatele č. 444560359/0800. Variabilní symbol bude upřesněn po podpisu této nájemní smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje, že provede 1x ročně vyúčtování. Termín splatnosti bude uveden v ročním vyúčtování.

Ostatní služby spojené s užíváním nebytových prostor se nájemce zavazuje hradit přímo dodavatelům.

Nájemce se zavazuje uhradit zálohu na služby za období od 20.2.2015 do 30.6.2015 ve výši 5.576,- Kč včetně daně z přidané hodnoty (vodné, stočné činí 433,- Kč, srážková voda činí 159,- Kč, TUV činí 506,- Kč, topení činí 4.478,- Kč) nejpozději do 14ti dnů ode dne podpisu této smlouvy na výše uvedený účet pronajímatele. Záloha na další čtvrtletí bude uhrazena dle čl. XI. odstavce prvního.

XII.

Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele přenechat pronajímané nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osobě. Nájemce bude užívat pronajaté nebytové prostory pouze pro své potřeby a pro účely uvedené v článku II. této smlouvy. V případě, že toto ustanovení nebude ze strany nájemce dodrženo je toto důvodem k výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele, přičemž výpovědní lhůta činí 15 dnů a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

XIII.

Jakékoliv změny ve způsobu užívání pronajatých prostorů nebo doplnění smlouvy je možné provádět pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.

Účastníci sjednávají, že při skončení nájmu, nájemci nevzniká právo na náhradu za převzetí zákaznické základny. Při skončení nájmu ze strany pronajímatele se tedy nájemce vzdává jakéhokoliv nároku uvedeného v § 2315 obč. zák. 89/2012 Sb..

XIV.

Nájemce je povinen plnit povinnosti vyplývající ze zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů, spojené s užíváním předmětu nájmu.

XV.

Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.

Účastníci této nájemní smlouvy prohlašují, že tato je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že jim nejsou známy žádné překážky faktické ani právní, které by bránily jejímu uzavření. Prohlašují dále, že tuto smlouvu neuzavírají v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

Před podpisem si účastníci tuto smlouvu řádně přečetli, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz připojují své vlastnoruční podpisy.

Doložka

Město Kutná Hora prohlašuje, že byly splněny veškeré zákonné podmínky pro platnost této nájemní smlouvy, vyplývající ze zákona č. 128/2000 Sb. „o obcích“.

Záměr města na pronájem nebytových prostor v č.p. 648, Benešova ul. v katastrálním území Kutná Hora byl zveřejněn vyvěšením na úředních deskách ve dnech od 22.1.2015 do 19.2.2015 podle § 39, odst. 1, zák. č. 128/2000 Sb. „o obcích“.

Pronájem nebytových prostor byl schválen usnesením Rady města Kutná Hora č. 152/15 ze dne 18.2.2015 podle § 102 odst. 2, písm. m) výše uvedeného zákona.

V Kutné Hoře dne 2015

.....

Město Kutná Hora
pronajímatel

.....

FyzioSun s.r.o.
nájemce

