*PRAC. NÁVRH DO OZ*

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

(nájem prostor sloužících k podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku)

**Smluvní strany:**

a/ Pronajímatel:

**Obec Malá Skála**

IČ 002 62 463
sídlem Malá Skála 122, 468 22 Železný Brod
zastoupená Michalem Rezlerem, starostou obce
bankovní spojení 963250379/0800
(dále jen „**pronajímatel**“)

b/ Nájemce:

MUDr., Mgr. Jiřina Daňkovská, praktická lékařka
datum nar. [redacted]

IČO: 29134684

Osvědčení lékaře: 5160696178

bytem [redacted]
bankovní spojení: [redacted]

(dále jen „**nájemce**“)

## I.
## Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – **budovy čp. 387 (mateřská školka), Vranové 1. díl**, budova je součástí pozemku st. 607, k.ú. Vranové I, obec Malá Skála, zapsané na LV č. 10001, s tím, že budova byla účelově upravena o nově vybudované prostory pro zajištění poskytování zdravotnických služeb v obci.

2. Předmět nájmu, jenž je přenecháván do užívání dle této smlouvy nájemci, je specifikován takto:

**a/ nebytové prostory:**
- výlučné užívání
nebytové prostory umístěné v 2. NP budovy č.p. 387, o výměře celkem 74,35 m2 (bez společných prostor),
(specifikace čekárna - 16,38 m2, sestra - 16,68, ordinace - 20,72, denní místnost - 16,66, předsíň WC - 1,55, WC - 2,36),
- spoluužívání
WC na chodbě - 4,44 m2 - společné i pro druhou ordinaci užívanou zubní lékařkou,
**Příloha č. 1** – výkres obsahující specifikaci prostor je nedílnou součástí této smlouvy.

**b/ movité věci :**

- soubor movitých věcí - kompletního vybavení prostor přenechávaných do nájmu dle této smlouvy nábytkem a zař. Předměty (kuchyňka apod.), a to v rozsahu, jak jsou věci specifikovány v Příloze č. 2.
**Příloha č. 2** – specifikace movitých věcí je nedílnou součástí této smlouvy.

**Dále rovněž i jen Předmět nájmu.**

***POZN. – PŘIPRAVIT PŘÍLOHY***

3. Pronajímatel přenechává nájemci za podmínek této smlouvy do užívání (nájmu) shora uvedené prostory a movité věci (Předmět nájmu) a nájemce tyto prostory a movité věci do nájmu (užívání) za dále sjednaných podmínek přijímá.
4. V souvislosti se sjednaným nájmem je nájemce srozuměn se stávajícím účelovým využitím budovy a režimem v ní, s tím, a že v rámci tohoto užívání bude nájemce oprávněn využívat a má zajištěn přístup do objektu pro potřeby této smlouvy hlavním vchodem.

## II.
## Účel nájmu a způsob užívání

1. MUDr., Mgr. Jiřina Daňkovská uvádí, že má uzavřeny (přísliby uzavření) smlouvy se zdravotními pojišťovnami pro poskytování zdravotní péče na území Malá Skála, tzn., že zdravotní péče bude poskytována v souladu s úhradovou vyhláškou. Zavazuje se rovněž poskytovat zdravotní péči v pronajatých prostorách a za daným účelem v rozsahu úvazku nejméně 30 hodin týdně.

2. Obec konstatuje, že tato Smlouva je uzavřena v souvislosti se zájmem obce zajistit v územním obvodu obce Malá Skála, zejména pro své občany, možnost standardní zdravotní péče v oboru praktického lékařství pro dospělé prostřednictvím lékaře majícího uzavřený smluvní vztah se zdravotními pojišťovnami.

3. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci **Předmět nájmu** k užívání za účelem jeho podnikání – poskytování zdravotnických služeb v oboru praktického lékařství pro dospělé.

4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu, a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu nájmu dle této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že předmětné prostory bude používat pro sjednaný účel, když prohlašuje, že k uvedené činnosti disponuje potřebnými odbornými kvalifikačními oprávněními.

5. Pronajímatel je srozuměn s tím a souhlasí, že Nájemce je oprávněn umožnit Předmět nájmu/sdílet (dát do podnájmu) po určitou dobu v rozsahu max. 3 hodiny týdně spoluužívat třetí osobě – kvalifikovanému lékaři v oboru „dětský lékař“ za účelem poskytování zdravotní péče pro děti na území Malá Skála, tzn., že zdravotní péče bude poskytována v souladu s úhradovou vyhláškou a v souladu s příslušnými povoleními pro možnost poskytování zdravotní péče na území obce Malá Skála. V tomto případě je nájemce povinen zajistit, aby podnájemce dodržoval obecné povinností uživatele pronajatého majetku ve smyslu této nájemní smlouvy. O využití této možnosti umožnit sdílení předmětu nájmu třetí osobou je nájemce povinen pronajímatele předem písemně informovat s uvedením rozsahu spoluužívání.

## III.
## Nájemné

1. Nájemné za pronájem prostor i věcí movitých se sjednává dohodou a při uzavření smlouvy činí 12.640,- Kč / měsíčně (dále jen „**nájemné**“). **K takto sjednanému nájemnému nebude účtována DPH.**
Nájemné bude účtováno od 1.1.2025

2. Ve sjednaném nájemném nejsou zahrnuty náklady za služby spojené s nájmem Předmětu nájmu. Nájemce bude kromě nájemného měsíčně hradit pronajímateli:

- zálohy na vodné a stočné,

- zálohy na teplo a teplou vodu

ve výši odpovídající průměrné (předpokládané) měsíční spotřeby stanovené **v Příloze č. 3** (dále jen „**zálohy na služby**“).
Zálohy na služby dle tohoto odstavce mohou být ze strany pronajímatele navýšeny v případě změny cen ze strany poskytovatelů těchto služeb. O navýšení záloh na příslušný měsíc je pronajímatel povinen nájemce informovat.
Vyúčtování služeb provede pronajímatel vždy za uplynulý kalendářní rok, v návaznosti na vyúčtování ze strany dodavatelů služeb. Případné nedoplatky nebo přeplatky záloh na služby budou pronajímatelem vyúčtovány a oznámeny nájemci, přičemž jsou splatné do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci, na základě dispozic uvedených v provedeném vyúčtování.

3. Pronajímatel neposkytuje nájemci žádné další služby týkající se Předmětu nájmu. Dodávka elektro bude řešena napřímo smluvním vztahem mezi nájemcem, jako odběratelem, a dodavatelem energií.
Spotřeba vody a tepla bude řešena, sledována a účtována na základě podružného měření (instalací odpočtového měřidla).

4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné může být počínaje rokem 2026 každoročně zvyšováno o průměrnou meziroční míru růstu spotřebitelských cen vyhlášenou vždy za příslušný předchozí rok Českým statistickým úřadem (dále jen „**index**“).

5. Nájemné a záloha na poskytované služby jsou splatné vždy do 10. (desátého) dne následujícího měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Podkladem k úhradě bude vyúčtování – faktura vystavená pronajímatelem.

## IV.
## Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
   a) o pronajatý majetek řádně pečovat, udržovat Předmět nájmu v souladu s ustanovením této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy a užívat jej tak, aby nedocházelo k jeho poškození či zneužití;
   b) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětných prostor, v případě potřeby oprav, které je povinen zajistit pronajímatel, je povinností nájemce o potřebách těchto oprav pronajímatele bezodkladně informovat a vyčkat jeho pokynů ohledně dalšího postupu;

c) nechat si pronajímatelem odsouhlasit všechny stavebně technické úpravy a zásahy do prostor před jejich provedením, bez tohoto souhlasu tyto neprovádět, V případě pronajímatelem uděleného souhlasu a schválených úprav majících povahu investice či zhodnocení, bude odpisy účtovat po dobu nájmu nájemce, v případě ukončení nájmu bude zůstatková hodnota této investice bezúplatně převedena na pronajímatele;

d) zajišťovat na svůj náklad obvyklou údržbu, čímž se rozumí zejména zajišťování běžných oprav a údržba interiéru i zařizovacích předmětů, malování prostor apod.,

e) neumožnit užívání předmětných prostor třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele s výjimkou uvedenou v čl. II. odst. 5./,

f) odsouhlasit předem s pronajímatelem umísťování jakýchkoliv štítů, návěstí, informačních či reklamních tabulí a prostředků vně i uvnitř objektu; schválení ze strany pronajímatele podléhá i jejich obsah a grafické vyobrazení;

g) průběžně zajišťovat úklid pronajatých prostor;

h) nakládat s odpady v souladu se zákonem o odpadech v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami, jakož i s příslušnými předpisy vztahujícími se k provádění zdravotnických služeb a vyhláškami obce;

ch) dodržovat při užívání předmětných prostor a předmětů a zařízení sloužících k provozování podnikatelské činnosti nájemce požární a bezpečnostní předpisy a plnit veškeré povinnosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení;

i) umožnit pronajímateli po předchozím ohlášení přístup do předmětných prostor za účelem kontroly povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy;

j) při opuštění budovy či v době mimo provozní dobu řádně budovu zajistit a zamykat vchodové dveře;

k) zajistit dodržování schváleného režimu užívání budovy.

2. Pronajímatel je povinen:

a) odevzdat předmětné prostory k užívání ve stavu, v jakém se nachází při podpisu této smlouvy;

b) umožnit nájemci a poskytnout mu součinnost při zajištění dodávek odběru elektrické energie;

c) zajistit opravy pronajatého majetku nad rámec běžné údržby, jejichž provedení dle smlouvy či příslušných právních předpisů zajišťuje pronajímatel;

d) zajistit 1 parkovací místo u budovy pro nájemce.

3. Smluvní strany sjednávají, že veškeré případné zhodnocení předmětných prostor, ke kterému dojde v důsledku povolené úpravy předmětných prostor, provede nájemce bez nároku na jakékoli finanční nebo jiné protiplnění ze strany pronajímatele. V případě skončení nájmu připadá zhodnocení v plném rozsahu pronajímateli, přičemž nájemce se tímto výslovně vzdává veškerých nároků požadovat po pronajímateli jakoukoli kompenzaci za zhodnocení předmětných prostor v průběhu trvání nájmu, pokud nebude písemně formou dodatku k této smlouvě sjednáno jinak.

4. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu na pronajatém majetku a je povinen neprodleně na své náklady uvést Předmět nájmu do původního stavu v případě jakýchkoliv škod způsobených podnikatelskou činností nájemce či třetími osobami (pacienty). Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody na majetku nájemce v pronajatých prostorách ani na majetku třetích osob do pronajatých prostor vnesených.

5. Pronajímatel má zajištěno základní pojištění budov na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za žádné škody na majetku nájemce ani za ušlý zisk nájemce v důsledku přerušení jeho podnikatelské činnosti z důvodu poškození pronajatých nemovitostí a prostor povětrnostními vlivy, zejména požárem, deštěm, sněhem, bleskem, vodou v případě zatopení objektu apod. ani za škody způsobené z důvodu nemožnosti v předmětné budově provozovat podnikatelskou činnost či tuto využívat ke sjednanému účelu, pokud důvodem bude přerušení či uzavření budovy či provozu s ohledem na rozhodnutí a zjištění příslušných orgánů státní správy a nezbytnost provedení příslušných úprav a oprav (požární předpisy, revize elektro, nutnost stavebních úprav apod.).

6. Nájemce se zavazuje a je povinen mít v rámci své podnikatelské činnosti v pronajatých prostorách příslušné pojištění z odpovědnosti za škodu na pronajatém majetku, a existenci tohoto pojištění pronajímateli doložit nejpozději do 1 měsíce od uzavření nájemní smlouvy.

7. Pokud se jedná o povinné revize, týkající se budovy, tyto zajišťuje pronajímatel a hradí veškeré náklady s tím spojené. Revize spotřebičů a zařízení ve vlastnictví nájemce, jakož i revize vedení týkajících se těchto zařízení umístěných v pronajatých prostorách jsou věcí nájemce a náklady s tím spojené ponese nájemce.

8. Úklid a údržba společných prostor včetně zajištění zimní údržby (přístup do objektu, parkovací plocha) se bude řídit režimem vydaným správcem budovy - pronajímatelem.

## V.
## Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou.** Nájemní smlouva je platná dnem jejího uzavření podpisu smluvními stranami, vlastní podnikatelskou činnost – provozování činnosti dle této smlouvy a využití prostor pro sjednaný účel **zahájí nájemce po dohodě v říjnu 2024.** O předání Předmětu nájmu bude vyhotoven **Předávací protokol**, který bude obsahovat mimo jiné zejména datum předání a převzetí Předmětu nájmu a stav měřidel energií a o stavu bude pořízena fotodokumentace, jež bude součástí (přílohou) předávacího protokolu.

2. Pronajímatel i nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu písemně bez uvedení důvodu s výpovědní dobou v délce 12 měsíců. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Účastníci se výslovně dohodli na tom, že **pronajímatel je takto „bez uvedení důvodu“ oprávněn smlouvu vypovědět nejdříve po 1. 1. 2034**

3. Pronajímatel je oprávněn rovněž vypovědět smlouvu písemně z tzv. kvalifikovaných důvodů, a to pokud:

a) nájemce opakovaně porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy a nápravu nezajistí ani po té, co byl na toto porušení písemně upozorněn a vyzván ke zjednání nápravy s termínem odstranění ne kratším než 20 (dvacet) dnů;

b) bude příslušným veřejnoprávním rozhodnutím či opatřením pravomocně rozhodnuto, že budovu či prostory v nich není možné ze stavebně technických, bezpečnostních, požárních či hygienických užívat pro sjednaný účel nájmu, anebo o takových změnách stavby, jež brání užívání předmětných prostor ke sjednanému účelu;

Výpovědní doba činí 4 (čtyři) měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

4. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu písemně z tzv. kvalifikovaných důvodů, a to pokud:

a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nájem předmětných prostor smluvil;

b) předmětné prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání;

c) pronajímatel opakovaně porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy a nápravu nezajistí ani po té, co byl na toto porušení písemně upozorněn a vyzván ke zjednání nápravy s termínem odstranění ne kratším než 20 (dvacet) dnů,

Výpovědní doba činí 1 (jeden) měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

5. Ke dni skončení nájmu je povinností nájemce předat pronajímateli Předmět nájmu a předmětné prostory vyklizené a uvedené do původního stavu, nebude-li písemně dohodnuto jinak. Nájemce se zejména zavazuje předmětné prostory vymalovat a uklidit. O předání bude vyhotoven předávací protokol, kde bude zaznamenán stav předání, jakož i stav spotřebovaných energií na jednotlivých měřidlech. Povinností nájemce je rovněž poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost při „přepisu“ energií zpět na pronajímatele.

6. V případě ukončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu zákaznické základny, když smluvní strany použití ustanovení § 2315 o.z. vylučují.

## VII.
## Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

2. Případné změny této smlouvy musí být oboustranně projednány a schváleny formou písemných dodatků. Ukáže-li se některé z ujednání této smlouvy jako neplatné nebo neúčinné, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné a/nebo neúčinné ujednání bez zbytečného odkladu nahradit novým, které bude svým smyslem a obsahem co nejblíže neplatnému a/nebo neúčinnému ustanovení.

3. Tato smlouva je zpracována ve dvou vyhotoveních, každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

4. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této smlouvy. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

**Doložka obce:**
Jednající za pronajímatele potvrzuje, že tato smlouva byla předepsaným způsobem dle zákona o obcích projednána a schválena, když záměru pronájmu byl zveřejněn dne 23.7.2024 a obsah této smlouvy a podmínky nájmu v ní uvedené byl projednán a schválen na jednání zastupitelstva obce dne …… usnesením č. ……...

Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1: výkres obsahující specifikaci prostor
Příloha č. 2: specifikace movitých věcí
Příloha č. 3: stanovení záloh na služby

Předávací protokol - podepisuje se při předání Předmětu nájmu

***POZN. – PŘIPRAVIT PŘÍLOHY + PŘED. PROTOKOL***

Malá Skála, dne ……. 2024

| **Pronajímatel:** | **Nájemce:** |
| --- | --- |
| …….. | …….. |
| Obec Malá Skála<br>Michal Rezler | MUDr., Mgr. Jiřina Daňkovská |