

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

1. Smluvní strany

1.1 Ing. Roman Marek

nar. 22.9.1962

bytem Československých legií 579/10, Trnovany, 41501 Teplice

kontakt: 777 943 679

e-mail: markova@horizontobchod.cz

a

Mgr. Helena Marková

nar. 7.11.1963

bytem Na lučinách 768, 41712 Proboštov

kontakt: 776 268 911

e-mail: markova@horizontobchod.cz

a

Veronika Rubánko

bytem Československých legií 579/10, Trnovany, 41501 Teplice

email: veronika.rubanko@gmail.com

a

Michal Rubánko

Bytem nad Tratí 257, Krupka 417 42

Email: michal.rubanko@gmail.com

bankovní spojení: Komerční Československá obchodní banka, a.s., Teplice,
účet č. 300780336/0300

(dále také všichni jen „pronajímatel“)

a

1.2 Mgr. Bc. Simona Chynoraiová

nar. 20.6.1976

bytem Křemýž 15, 417 65 Ohnič

kontakt: 739 306 076

e-mail: chynoraiova@seznam.cz

(dále také jen „nájemce“)

Pronajímatel a nájemce společně dále též jako „smluvní strany“ a každá samostatně jako „smluvní strana“ uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

2. Předmět smlouvy

2.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu na adrese Mírová, tedy vlastníkem budovy č. p. 108 umístěné na pozemku parc. č. 438 v kat. území Dubí-Pozorka obec Dubí (dále také jen „**budova**“).

2.2 Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory sloužící podnikání, které se nacházejí v 1. nadzemním podlaží výše uvedené budovy (dále také jen „**prostory**“).

2.3 Celková výměra prostor činí 70 m².

3. Účel nájmu

3.1 Nájemce je oprávněn užívat prostory za účelem provozu (*zdravotnické ordinace*), přičemž předmětem podnikání, které bude nájemce v prostorách v rámci tohoto účelu provozovat, je ERGOTERAPIE.

3.2 Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel, způsobem dle této smlouvy.

4. Doba nájmu a výpověď

4.1 Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou, a to od **1.7.2023**.

4.2 Výpovědní doba je tříměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu.

5. Nájemné

5.1 Ode dne zahájení nájmu se nájemce zavazuje hradit pronajímateli nájemné, včetně služeb (vodné/stočné) za prostory sloužící podnikání (specifikované v čl. 2) a za část společných prostor (záchody, umývárna), které bylo dohodnuto ve výši **10.500,- Kč** (slovy: deset tisíc pět set korun českých) za měsíc. Smluvní strany se dohodly, že první 4 měsíce (od 1.7. 2023 do 31.10.2023) bude nájem včetně zálohy na vodu snížen na 7.500,-Kč.

5.2 Nájemné je splatné nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 300780336/0300 vedený u Komerční Československé obchodní banky, a.s., Teplice.

5.3 Dodávky vody a odvádění odpadních vod zajišťuje pronajímatel. Nájemce je povinen hradit pronajímateli pravidelné měsíční zálohy na náklady za dodávky vody a odvádění

odpadních vod ve výši **500,- Kč** (slovy: pět set korun českých) za měsíc. Stanovené zálohy jsou splatné spolu s nájemným.

5.4 Dodávky elektrické energie a zemního plynu zajišťuje nájemce. Náklady na odběr elektrické energie a zemního plynu, které na základě samostatného měření přímo připadají na prostory, uhradí nájemce přímo příslušným dodavatelům dle skutečného odběru. Nájemce se zavazuje uzavřít příslušné smlouvy s dodavateli bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.

5.5 Pronajímatel se zavazuje doručit nájemci vyúčtování za služby zajišťované pronajímatelem ve lhůtě 3 (tří) měsíců od konce příslušného kalendářního roku.

5.6 Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvyšovat nájemné dle ustanovení § 2248 občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

5.7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvyšovat výši měsíčních záloh, pokud se domnívá, že zálohy nepokryjí skutečnou spotřebu vody.

5.8 Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

6. Jistota (kauce)

6.1 Při podpisu této smlouvy složil nájemce hotově k rukám pronajímatele jistotu ve výši **30.000,- Kč** (slovy: třicet tisíc korun českých) k zajištění nároků pronajímatele vůči nájemci vzniklých z této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu (resp. jednostranně započíst) na zaplacení nebo úhradu jakéhokoli případného dluhu nájemce vůči pronajímateli vzniklého z této smlouvy.

6.2 Dojde-li po dobu trvání nájmu k čerpání jistoty ze strany pronajímatele, je nájemce povinen jistotu na žádost pronajímatele doplnit do původní výše, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od obdržení žádosti pronajímatele.

6.3 V případě, že pronajímatel jistotu nebo její část nepoužije v souladu s touto smlouvou, vrátí ji nájemci do 30 dnů ode dne ukončení nájmu.

7. Předání a vrácení prostor

7.1 Pronajímatel se zavazuje předat prostory nájemci nejpozději ke dni zahájení nájmu. O předání prostor bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav prostor v okamžiku předání, zejména pak stavy jednotlivých médií.

7.2 Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a prohlašuje, že splňují jeho požadavky.

7.3 Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu vyklidit, vymalovat bílou barvou a předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Povinnost vymalování platí pouze v případě, pokud by nájemní vztah trval alespoň 12 měsíců.

8. Další práva a povinnosti stran

8.1 Povinnosti nájemce

Kromě ostatních povinností nájemce uvedených v nájemní smlouvě se nájemce zavazuje plnit tyto povinnosti:

- a) platit nájemné a užívat prostory sloužící podnikání řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou,
- b) dodržovat veškeré obecně závazné předpisy a související povinnosti, zvláště v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce v prostorách a budově, včetně veškerých příslušných ustanovení uvedených v domovním řádu a zajistit jejich dodržování ze strany zaměstnanců a dodavatelů nájemce,
- c) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do prostor za účelem prohlídky prostor a kontroly jejich užívání,
- d) oznámit písemně a bezodkladně pronajímateli opravy, za které pronajímatel odpovídá a jejichž provedení je v prostorách nezbytné,
- e) nepřenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě,
- f) jednou ročně provádět revizi plynového topného zařízení, včetně elektrických spotřebičů,
- g) obstarávat ze svých prostředků běžnou údržbu, úklid prostoru sloužícího podnikání, včetně přístupového chodníku,
- h) nedělat žádné úpravy, montáže, demontáže nebo přestavby na předmětu nájmu bez písemného podpisu pronajímatele,
- i) nájemce odpovídá za škody, které by v prostoru sloužícího podnikání způsobil sám nebo které by vznikly porušením této smlouvy.

8.2 Povinnosti pronajímatele

Kromě ostatních povinností pronajímatele uvedených v nájemní smlouvě se pronajímatel zavazuje plnit tyto povinnosti:

- a) přenechat nájemci prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
- b) zajistit, aby byl nájemci umožněn plný výkon práv, která mu jsou touto smlouvou přiznána,
- c) zajistit, aby po dobu trvání nájmu byla do budovy dodávána následující média (služby):
 - studená pitná voda,
 - odvod splaškových, odpadních a srážkových vod,

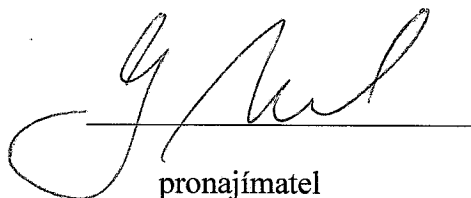
9. Závěrečná ustanovení

9.1 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu.

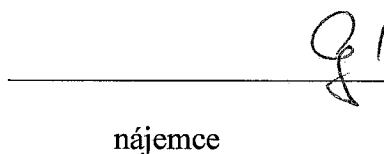
9.2 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.

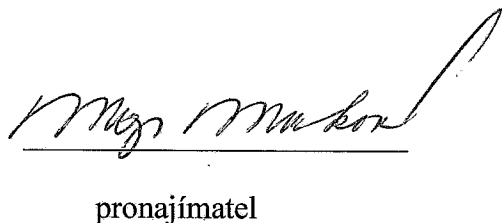
9.3 Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy (ručně či elektronicky).

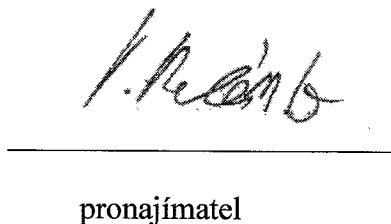
V Teplicích dne 30.6.2023

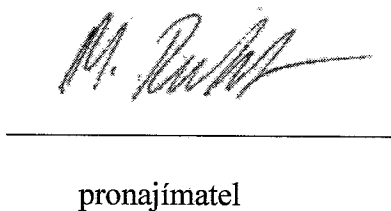

pronajímatel

V Dubí dne 30.6.2023


nájemce


pronajímatel


pronajímatel


pronajímatel