

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

Mgr. Helena Marková, bytem Teplice 415 01, Čs. legií č. 579/10
Ing. Roman Marek, bytem Teplice 415 01, Čs. legií č. 579/10
bankovní spojení: Komerční banka a.s., Teplice, účet č. 830620217/0100
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Lenka Fialová, DiS.
firma: **FYZIOTERAPIE LENKA FIALOVÁ**
bydliště: U Stadionu 469/8, 417 41 Krupka
sídlo podnikání: Československých legií 602/12, 415 01 Teplice
IČO: 03683648
<http://fyziofialova.cz>
(dále jen „**Nájemce**“)

uzavírají podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání
(dále jen „**Smlouva**“)

I.

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to pozemku p. č. 264, na kterém se nachází budova č. p. 602 vše zapsáno u katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, krajské pracoviště Teplice, katastrální úřad Teplice a obec Teplice.
2. Účelem této smlouvy je upravit blíže práva a povinnosti stran vyplývající z užívání prostoru nacházejícího se ve shora uvedených nemovitostech, které se nachází na adrese Čs. Legií 12, 415 01 Teplice.

II.

1. Předmětem této Smlouvy je nájem prostoru sloužícího k podnikání a to nebytového prostoru s příslušenstvím nacházejícího se v přízemí budovy uvedené v odstavci I. bod 1. Smlouvy o velikosti podlahové plochy 38 m² (dále jen „**Předmět nájmu**“).
2. Předmět nájmu je způsobilý k užívání, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky.
3. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci Předmět nájmu do užívání za podmínek stanovených touto smlouvou. Nájemce Předmět nájmu přijímá do svého užívání a zavazuje se plnit řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy.

4. Nájemce bude Předmět nájmu provozovat jako fyzioterapii (dále jen „Provozovna“) a to v souladu se svým podnikatelským záměrem uvedeným v oprávnění k poskytování zdravotnických služeb.

III.

1. Smlouva se uzavírá s platností a účinností od 1. 6. 2017.
2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět Smlouvu písemně bez udání důvodů.
3. Výpovědní lhůta je tříměsíční počítá se od prvního dne měsíce po doručení výpovědi. V případě skončení nájemního poměru musí být Předmět nájmu vyklizen k poslednímu dni výpovědní lhůty. Nebude-li k tomuto dni vyklizen a předán, má Pronajímatel právo účtovat Nájemci poměrnou část základního nájemného (dále jen „Nájem po ukončení“) za dny, které uplynuly od posledního dne výpovědní lhůty až do předání Předmětu nájmu. Nájemce má právo navýšit Nájem po ukončení o 1% základního měsíčního nájemného za každý uplynutý den od posledního dne výpovědní lhůty až do předání Předmětu nájmu. Nájemce má povinnost toto nájemné zaplatit.
4. Pronajímatel má právo od Smlouvy odstoupit okamžitě bez dodržení výpovědní lhůty, pokud se zjistí, že Nájemce užívá Předmět Nájmu v rozporu se Smlouvou (*jako je například způsobování škod Pronajímateli či nedodržování požárních a hygienických předpisů*), užívání Předmětu nájmu v rozporu se živnostenským listem, užívání Předmětu nájmu v rozporu s kolaudací k provozování činnosti vydanou příslušným úřadem nebo Nájemce nezaplatí nájemné za dva a více po sobě jdoucích měsíců.
5. K datu ukončení nájemního vztahu se Nájemce zavazuje Předmět nájmu vyklidit a vyklizený protokolárně Pronajímateli předat. Současně bere na vědomí, že Pronajímatel na něm může požadovat náhradu škody způsobenou na Předmětu nájmu. Předmět nájmu se zavazuje Pronajímateli odevzdat ve stavu obvyklého opotřebení.

IV.

1. Nájemce bude platit Pronajímateli základní nájemné, jehož měsíční výše byla vzájemnou dohodou účastníků Smlouvy stanovena na 4 000,- Kč (slovy: čtyřtisícekorunčeských).
2. Nájemné bude účtováno bez DPH, a to v souladu se zněním zákona o dani z přidané hodnoty §51 odstavec 1. písmeno g). Dále bylo dohodnuto, že Nájemce zaplatí Pronajímateli před zahájením užívání Předmětu nájmu vratnou peněžitou jistotu ve výši 8.000,- Kč (slovy: osmtisíckorunčeských).
3. Nájemné uhradí Nájemce na shora uvedený účet Pronajímatele vždy do patnáctého dne příslušného měsíce.
4. Nájemné se může každoročně zvyšovat o průměrnou meziroční míru inflace, tedy míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyjadřující procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12-ti předchozích měsíců. Zvýšení je účinné od doručení písemného oznámení Pronajímatele o zvýšení nájemného.
5. Zálohy na poskytovaná plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu (*dodávka vody*) budou Nájemcem hrazeny do patnáctého dne příslušného měsíce a jsou stanoveny celkem na částku ve výši 200,- Kč (slovy: dvěstěkorunčeských) měsíčně.

Změny záloh budou měněny samostatným přehledem dle skutečných nákladů předchozího období, a to vždy s promítnutím nových cen nebo změny rozsahu či kvality poskytovaných služeb.

6. Po provedeném ročním vyúčtování záloh bude vrácen Nájemci bez zbytečného odkladu přeplatek a to v souladu se zákonem 67/2013 Sb., popřípadě Nájemce doplatí nedoplatek Pronajímateli, nejpozději do 14 dnů po předaném ročním vyúčtování.
7. V případě prodloužení Nájemce s úhradou nájemného, nebo úhradou za plnění poskytovaná s užíváním Předmětu nájmu, jež vyplývají z této smlouvy, náleží Pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 1 promile z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý den prodloužení.

V.

1. Nájemce není oprávněn na Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele činit jakékoliv stavební a jiné úpravy.
2. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
3. Nájemce bude užívat Předmět nájmu v souladu se Smlouvou a ručí pronajímateli za škody, které by v něm nebo v souvislosti s jeho provozem způsobil, nebo které by vznikly zanedbáním povinné péče z jeho strany. Taková poškození a závady by odstranil sám. Nestane-li se tak, má Pronajímatel právo závady a škody odstranit na náklady Nájemce.
4. Nájemce je povinen Předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět běžnou údržbu a je dále povinen dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a hygienu.
5. Nájemce je povinen odpojovat elektrické spotřebiče ze sítě při ukončení každé směny. Je rovněž povinen umožnit Pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou Předmětem nájmu, a to zejména k provedení kontroly, provozní údržby a likvidaci havárií.
6. Nájemce bude obstarávat ze svých výlučných prostředků běžnou údržbu a opravy Předmětu nájmu. Nájemce se dále zavazuje zajistit, aby přilehlý veřejný chodník nebyl znečištěn.
7. Nájemce se dále zavazuje, že při odchodu z Předmětu nájmu uzamkne vchodové dveře, a to buď sám, nebo prostřednictvím svých zaměstnanců.
8. Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu ihned po podpisu smlouvy posledního ze smluvních stran. Při převzetí Předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami písemně sepsán předávací protokol o převzetí Předmětu nájmu, kde bude také zachycen jeho stav.
9. Nájemce uvádí, že byl seznámen s umístěním rozvaděčů, uzávěru plynu, plynoměru, elektroměru a vodoměrné šachty.
10. Nájemce vybaví najaté prostory hasicími přístroji úměrně požárnímu nebezpečí vyplývajícího z jeho podnikatelské činnosti a dále se zavazuje, že sběr a likvidaci nebezpečných odpadů, olejů a výrobků z ropných produktů zajistí podle platných předpisů na své náklady.
11. Provozovna, kterou bude Nájemce v Předmětu nájmu provozovat, musí být pro její provoz příslušným úřadem schválena (žkolaudována). Pokud není schválena, Nájemce požádá na příslušném úřadě o změnu užívání Předmětu nájmu (rekolaudaci).
12. Nájemce oznámí zahájení a provozování činnosti v Předmětu nájmu odboru zdravotnictví Krajského úřadu Ústeckého kraje.

13. Nájemce trvale a zvenčí viditelně označí Provozovnu, a to v souladu se zákonem 455/1991 Sb.
14. Nájemce se zavazuje, že zajistí průběžný odvoz svých odpadků a v okolí Předmětu nájmu zajistí čištění a v zimním období odstraňování sněhu z chodníku.
15. Pronajímatel a Nájemce se vzájemně dohodli, že v předávacím protokolu, jež je nedílnou součástí Smlouvy předá Pronajímatel plynové a elektrické zařízení do osobního užívání Nájemce.
16. Nájemce bude zajišťovat a hradit pravidelné revize a servisy plynospotřebičů a elektrospotřebičů (dále jen „**Kontroly zařízení**“) odbornou firmou.
V této souvislosti Pronajímatel upozorňuje Nájemce s odkazem na energetický zákon č. 458/2000 Sb. na povinnost udržovat zařízení v takovém stavu, aby se nestalo příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob a v případě zjištění závady tuto bez zbytečného odkladu odstranit. Proto je předepsáno provádět **Kontroly zařízení** dle vyhlášky 85/1978 Sb. o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení:
 - a) servis plynových zařízení (1x ročně) podle §3
 - b) revizi plynových zařízení (1x za 3 roky) podle §4,revizi elektrických zařízení, rozvodů, vypínačů a zásuvek vždy po 5 letech
a revizi spalinových cest- komínu (1 x ročně)
17. Nájemce je povinen v termínech, které jsou uvedeny v předávacím protokolu dodržet a zajistit následné **Kontroly zařízení**. Nájemce pak Pronajímateli předloží k evidenci kopie těchto **Kontrol zařízení**.
18. V případě, že bude nájem ukončen dříve, než uplyne doba, kdy má být provedena následná **Kontrola zařízení**, bude Nájemci za období nájmu vyúčtována alikvotní část úhrady za provedení této pravidelné **Kontroly zařízení**.

VI.

Pronajímatel a Nájemce se vzájemně dohodli na následujícím ujednání:

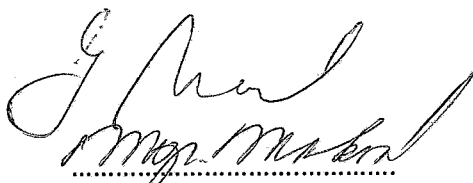
- a) Pronajímatel umožní Nájemci umístit reklamu na stěnu provozní budovy.
- b) Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu (*Česká pojišťovna, Alianz pojišťovna*) na pojištění Předmětu nájmu, a to především proti požáru a způsobení škody. Nájemce bude s Pronajímatelem před uzavřením pojistné smlouvy konzultovat její předmět.
- c) Nájemce předloží Pronajímateli oprávnění k poskytování zdravotnických služeb a příslušná povolení k provozování Provozovny v Předmětu nájmu.
- d) Pronajímatel může dle svého uvážení uhradit případné závazky Nájemce vůči ostatním dodavatelům nebo poskytovatelům služeb (*Kontroly zařízení nebo opravy v Předmětu nájmu atd.*), které souvisejí s nájmem Předmětu nájmu a Smlouvou. Pronajímatel tuto vzniklou pohledávku přeúčtuje Nájemci a ten je povinen ji neprodleně zaplatit.
- e) Jistota slouží na případné uhrazení pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci vzniklé z nájemního vztahu, a to především na krytí poškození Předmětu nájmu, či jiné pohledávky (*neuhrazení nájemného, neuhrazení plnění poskytovaná s užíváním Předmětu nájmu, případné vyklízení Předmětu nájmu, vyúčtování Kontrol zařízení*

atd.). Při skončení nájmu Pronajímatel vrátí Nájemci po uhrazení případných pohledávek alikvotní část jistoty.

VII.

1. Tato Smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu.
2. Veškeré změny nebo doplňky k této Smlouvě mohou být prováděny jen písemnou formou.
3. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Potvrzují, že si mezi sebou ujednaly všechny náležitosti, které považují za nezbytné pro uzavření této smlouvy. Na důkaz toho připojují ke smlouvě své podpisy.

V Teplicích dne 13. 4. 2017


.....
pronajímatel


.....
nájemce

