

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), a dle Smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu ze dne 23.4.2020 (dále jen „**Smlouva o budoucí smlouvě o nájmu**“) mezi smluvními stranami:

„Obec Zdiby

Sídlo: Zdiby – Veltěž, Průběžná 11, PSČ 250 66

IČO: 00241032

DIČ: CZ00241032

Bankovní spojení: 26 23 201/ 0100

Zastoupená: JUDr. Eva Slavíková, starostka

(dále jen „**pronajímatel**“)

na straně jedné

a

Bc. E [redacted]

Trvale bytem: [redacted]

r.č.: [redacted]

Bankovní spojení: [redacted]

(dále jen „**nájemce**“)

na straně druhé

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku, parc. č. 374/5 zapsaného na LV č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, pro obec a katastrální území **Zdiby** (dále jen „**Pozemek**“), na kterém je umístěna modulová stavba Touax č., která není evidována v katastru nemovitostí s přiděleným č.p. 48, na adrese ul. U Školy 48, Zdiby (dále jen „**Modul**“).
- 1.2. Nájemce bude provozovat ordinaci rehabilitace a fyzioterapie pro děti i dospělé v předmětu nájmu po celou dobu pronájmu.

2. PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou **do nájmu část Modulu**, a to konkrétně nebytový prostor ordinace a společné zázemí (plochy A + B: místnost 1.01 – ordinace fyzioterapie, místnost 1.02 – společná čekárna, místnost 1.06, 1.07 a 1.08 – společné WC). **Celková výměra** nebytového prostoru ordinace a společného zázemí bude činit **55 m²**, jak je zakresleno na situačním plánu, který je uveden jako PŘÍLOHA 2 – SITUAČNÍ ZÁKRES této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“) a nájemce se zavazuje platit za předmět nájmu nájemné a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto nájemní smlouvou.
- 2.2. Předmět nájmu je zakreslen červeným šrafováním na situačním plánu, který je uveden jako PŘÍLOHA 2 – SITUAČNÍ ZÁKRES této nájemní smlouvy.
- 2.3. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém pro toto provozování po celou dobu pronájmu v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím.

- 2.4. Uvedený předmět nájmu se pronajímá nájemci vyklizený, vybavený topnými a osvětlovacími tělesy, garnýžemi a sociálním zařízením a jinými zařízeními, jejichž stav bude popsán v předávacím protokolu, který bude nedílnou součástí nájemní smlouvy.
- 2.5. Účelem nájmu je provoz ordinace léčebné rehabilitace a fyzioterapie pro děti a dospělé, a to především pro obyvatele obce Zdiby.

3. NÁJEMNÉ A SLUŽBY

- 3.1. Roční nájemné se stanovuje na dvanáctinásobek částky **125,00 Kč (sto dvacet pět korun českých) za m²/měsíc bez DPH**, přičemž platí, že pro případ užívání plochy B – společného zázemí s jiným nájemcem, bude činit roční nájemné z těchto ploch dvanáctinásobek částky **65,00 Kč (šedesát pět korun českých) za m²/měsíc bez DPH** (dále jen „Roční nájemné“).
- 3.2. Nájemné z předmětu nájmu uhradí nájemce měsíčně vždy nejpozději do 15. dne předchozího kalendářního měsíce.
- 3.3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvyšovat nájemné vždy s účinností ke dni 1. dubna příslušného roku, a to maximálně o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Míra inflace je vyhlášována každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována. Za základ se bere vždy naposledy stanovená výše nájemného.
- 3.4. Po dobu trvání nájmu bude pronajímatel poskytovat nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména vodné, stočné a vody dodávky elektrické energie atp. a přeúčtovávat je nájemci (v případě, že v Modulu bude i další nájemce, pak jejich alikvotní část danou poměrech podlahové plochy jednoho nájemce k podlahové ploše druhého nájemce) dle skutečných nákladů vyúčtovaných pronajímateli dodavateli služeb v souladu s příslušným vyúčtováním dodavatelem služeb (zálohové platby, roční vyúčtování atd.). Cena za poskytované služby je splatná na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem nájemci, když splatnost faktury je 30 dní ode dne jejího doručení nájemci.
- 3.5. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli peněžitou jistotu (kauci) ve výši **15.000, - Kč (patnáct tisíc korun českých)** nejpozději do 31.12.2020. Účelem je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele, které vzniknou pronajímateli vůči nájemci, zejména, nikoliv však výlučně, z titulu poškození předmětu nájmu či jeho zařízení, včetně splatných pohledávek za nájemné a úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Nájemce souhlasí, aby peněžitá jistota byla pronajímatelem použita (započtena) na uhrazení pohledávky pronajímatele ke dni oznámení jejího uplatnění nájemci a zavazuje se ji doplnit nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne doručení oznámení. Nedodržení této lhůty bude považováno za hrubé porušení povinností nájemce. Po skončení pronájmu a vyrovnání všech závazků nájemce, je pronajímatel povinen vrátit nájemci peněžitou jistotu, resp. její zbývající část, do 15 dnů. Úrok z peněžitě jistoty náleží pronajímateli na krytí nákladů za úschovu peněžních prostředků.
- 3.6. Nájemné, služby a peněžitá jistota se hradí převodem na účet pronajímatele vedený Komerční bankou, a.s., číslo účtu 26 23 201/ 0100.
- 3.7. V případě prodlení s jakoukoliv platbou dle této smlouvy je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,01 % dlužné částky za každý den prodlení.

4. STAV PŘEDMĚTU NÁJMU

- 4.1. *Nájemce prohlašuje, že faktický a právní stav předmětu nájmu je mu dobře znám. Protože se nájemce důkladně seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu, tak s ním souhlasí a neshledává žádné vady předmětu nájmu a považuje jej za zcela vyhovující pro smlouvené užívání. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu ke smlouvenému účelu a současně souhlasí s tím, aby prostory společného zázemí byly event. užívány i jiným nájemcem.*
- 4.2. *Smluvní strany prohlašují, že o specifikaci a lokaci předmětu nájmu mezi nimi nejsou pochybnosti. Předmět nájmu nájemce v tomto stavu přebírá.*

5. NĚKTERÁ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1. *Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu předmětu nájmu, ostatní údržbu předmětu nájmu až do výše 3.000,- Kč (tři tisíce korun českých) jeho nezbytné opravy za jednotlivou opravu, nájemce. Pronajímatel provádí běžnou údržbu Modulu a Pozemku.*
- 5.2. *Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu udržovat v řádném a provozuschopném stavu, zejména se zavazuje provádět na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho zařízení. Nájemce se zavazuje především na svůj náklad provádět běžnou údržbu, tj. nést ze svého náklady na udržování, pravidelné uklízení a čištění předmětu nájmu, provádět pravidelné prohlídky a čištění předmětu nájmu a jeho zařízení, malování, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry, likvidace odpadu. Nájemce je povinen v pronajatých prostorech zajistit vlastním nákladem provedení pravidelných revizí el. zařízení, hasicích přístrojů, a dále je povinen tyto revize neprodleně předkládat pronajímateli, aby případné zjištěné závady mohly být ve stanovených termínech odstraněny.*
- 5.3. *Nájemce upozorní pronajímatele neodkladně na závady, které by bránily řádnému a bezpečnému užívání předmětu nájmu a umožní pronajímateli v předem odsouhlasených termínech domluvených s ohledem na provoz ordinace vstup do pronajímaných prostor za účelem odstranění závad.*
- 5.4. *Nájemce na své náklady neprodleně odstraní závady a škody, které vzniknou na předmětu nájmu či okolí v důsledku jeho činnosti. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, aby bylo zabráněno škodám, přičemž se řídí příslušnými právními předpisy.*
- 5.5. *Změnu předmětu nájmu, je-li potřeba, tak aby byl naplněn účel této smlouvy dle článku 2.5 této smlouvy, si zabezpečí nájemce sám na vlastní náklady.*
- 5.6. *Veškeré změny v nebo na předmětu nájmu, jeho součástech a příslušenství, to vše, pokud jde o předmět nájmu dle této smlouvy, zejména pokud jde o opravy, úpravy, údržbu, modernizaci, technické zhodnocení, rekonstrukci, investice apod. (dále jen „Změny“), prováděné nájemcem a měnící trvale charakter předmětu nájmu, se (pokud se nájemce s pronajímatelem nedohodne v konkrétním případě jinak) dějí vždy na náklady nájemce a pronajímatel není povinen je za trvání nájmu nájemci refundovat.*
- 5.7. *Pronajímatel rámcově souhlasí s tím, aby nájemce provedl na předmětu nájmu Změny, které povedou k naplnění účelu této smlouvy dle článku 2.5. této smlouvy s tím, že pronajímatel má právo se předem písemně vyjádřit ke konkrétním projektům, zadávaným nájemcem za účelem provedení Změn, a ke způsobu jejich provedení. Neobdrží-li nájemce písemné vyjádření pronajímatele do 30 dní ode dne, kdy mu byly doručeny nájemcem plánované Změny, má se za to, že pronajímatel s provedením Změny nesouhlasí.*

- 5.8. Případná úřední povolení, oznámení, ohlášení, souhlasy apod., týkající se Změn, si zajišťuje nájemce sám a na vlastní náklady; k tomu mu pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost.
- 5.9. Nájemce je oprávněn odepisovat technické zhodnocení předmětu nájmu v nájemcově účetnictví, pokud jde o hmotný majetek, je-li toto technické zhodnocení hrazeno nájemcem, pokud není vstupní cena u vlastníka hmotného majetku zvýšena o tyto výdaje; přitom je zatřídí do odpisové skupiny, ve které je zatříděn pronajatý hmotný majetek, a odpisuje podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů.
- 5.10. Nájemce zajistí ve lhůtě 10 (deseti) pracovních dní ode dne nájmu dle této nájemní smlouvy pojištění předmětu nájmu na vlastní náklady podle obecných kritérií. Pojištění věcí vnesených je věcí nájemce. Pronajímatel zajistí pojištění Modulu.
- 5.11. Nájemce se zavazuje zpravidla po předchozí dohodě, vždy však s přihlédnutím k provozu ordinace, umožnit pracovníkům, zástupcům a jiným osobám pověřeným pronajímatelem vstup do předmětu nájmu, zejména, nikoliv však výlučně, za účelem ověření způsobu jeho užívání a plnění podmínek dle této smlouvy.
- 5.12. Pronajímatel je povinen strpět užití předmětu nájmu nájemcem v souladu s touto smlouvou.
- 5.13. Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před poškozením. Za škody, které budou způsobeny užíváním předmětu nájmu po dobu trvání smlouvy vůči třetím osobám, odpovídá nájemce.
- 5.14. Nájemce má právo vůči pronajímateli uplatnit přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou by trvaly jakékoli obtíže nájemce či vady či poškození předmětu nájmu, které by bránily účelu užívání dle odst. 2.5 této smlouvy. Byly-li obtíže zaviněny pronajímatelem, trvají-li delší dobu a pronajímatel je nenapravitel v přiměřené době ani přes písemné upozornění nájemce, má nájemce v takovém případě právo provést nutné opravy na náklady pronajímatele a/nebo, jedná-li se o hrubé porušení povinností pronajímatelem, ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí ve zkrácené výpovědní době 3 (tři) měsíce.
- 5.15. Nájemce je povinen zajistit při užívání předmětu nájmu plnění právních předpisů a technických norem týkajících se bezpečnosti práce, požární ochrany a všech ostatních (zejména hygienických a bezpečnostních a protipožárních) právních předpisů a technických norem souvisejících s provozem a zabezpečením předmětu nájmu. Pokud nájemce neinformoval pronajímatele o nutnosti provést opravy či úpravy předmětu nájmu, které zjistil nebo při běžné opatrnosti měl zjistit, tak nájemce nese veškerou odpovědnost za škody a/nebo újmy vzniklé nesplněním nebo neplněním všech výše uvedených právních předpisů a/nebo technických norem anebo některých (některé) z nich.
- 5.16. Nájemce prohlašuje, že ke dni zahájení činnosti ordinace rehabilitace a fyzioterapie splní veškeré podmínky pro zajištění provozu rehabilitace a fyzioterapie ve Zdíbech, zajistí veškeré potřebné souhlasy, potvrzení či schválení a zavazuje se je udržovat po celou dobu pronájmu. Nájemce se zavazuje vykonávat rehabilitační činnost a fyzioterapii s náležitou odbornou péčí a v souladu s etickými požadavky na výkon profese. Provoz rehabilitace a fyzioterapie bude zajištěn v rozsahu nejméně 25 hodin týdně. Nájemce se zavazuje uvést fyzioterapii do provozu nejpozději do 1.12.2020. Porušení prohlášení či povinností dle tohoto článku se považuje za hrubé porušení povinností nájemce, pokud nedojde k nápravě ani v dodatečně přiměřené lhůtě 1 kalendářního měsíce.
- 5.17. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu.

6. DOBA NÁJMU A UKONČENÍ SMLOUVY

- 6.1. *Pronajímatel takto přenechává nájemci předmět nájmu ke smluvenému užívání na dobu určitou, a to ode dne 1.12.2020 na dobu 2 (dvou) let.*
- 6.2. *Za podmínky, že nájemce bude po dobu nájmu dle této smlouvy plnit své povinnosti z této smlouvy, má nájemce opční právo na automatické prodloužení této smlouvy o další 2 roky, a to za předpokladu, že toto opční právo uplatní písemně u pronajímatele nejpozději 4 (čtyři) měsíce před vypršením doby nájmu dle článku 6.1, jinak takové opční právo bez dalšího zanikne.*
- 6.3. *Ukončení nájmu upravuje občanský zákoník, nestanoví-li tato smlouva v konkrétních případech jinak.*
- 6.4. *Smluvní strany ujednaly, že nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku a z důvodu, že:*
- a) *předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k účelu nájmu dle této smlouvy;*
 - b) *porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci a nenapravit je ani v přiměřené lhůtě stanovené nájemcem v písemném upozornění;*
 - c) *se změnilы okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval;*
- za podmínky, že na tuto skutečnost pronajímatele včas písemně upozornil a pronajímatel nesjednal nápravu ani v přiměřené době k tomu určené.*
- 6.5. *Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku a z důvodu, že:*
- a) *objekt Modulu má být z Pozemku přemístěn na jiné místo, které není vhodné k zajištění účelu této smlouvy dle článku 2.5., za podmínky, že na tuto skutečnost nájemce minimálně 6 (šest) měsíců předem písemně upozornil;*
 - b) *nájemce nezajistil účel pronájmu v souladu s ustanovením článku 1.2.*
- 6.6. *Výpověď musí být odůvodněna a musí být písemná.*
- 6.7. *Na skončení nájmu se strany mohou též dohodnout.*
- 6.8. *Při ukončení nájmu převezme pronajímatel předmět nájmu, ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Stav předmětu nájmu bude popsán v předávacím protokolu sepsaném smluvními stranami v přiměřené době před ukončením doby pronájmu, nejpozději v den skončení doby pronájmu, a to na základě výzvy pronajímatele. Odmítne-li nájemce předávací protokol sepsat, je pronajímatel oprávněn nechat ověřit stav předmětu pronájmu nezávislou osobou.*
- 6.9. *Je-li nájemce v prodlení s vyklizením předmětu nájmu déle než 5 (pět) pracovních dní, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit a uskladnit předměty nacházející se v předmětu nájmu na náklady nájemce.*

7. KONTAKTNÍ ÚDAJE

7.1. Pronajímatel:

Adresa pro doručování: Obec Zdiby, Průběžná 11, Zdiby 25066

Kontaktní osoba: JUDr. Eva Slavíková

Tel.: 284 890 2145
E-mail: eva.slavikova@obeczdiby.cz
Datová schránka: vt2b6m8

7.2. Nájemce:

Adresa pro doručování:

Kontaktní osoba:

Tel.:

E-mail:

Datová schránka: -----

7.3. *V případě jakýchkoli změn v článku 7.1. a 7.2., jsou smluvní strany povinny se vzájemně neprodleně informovat. Smluvní strany konstatují, že ke změně údajů podle tohoto článku není potřeba uzavírat dodatek k této smlouvě a postačí pouze písemné sdělení druhé straně.*

7.4. *Smluvní strany ujednaly, že jakákoli písemná komunikace podle této smlouvy je platně vykonána písemně, pokud je vykonána:*

- a) *osobním doručením – a to v okamžiku prokazatelného odevzdání písemnosti; nebo*
- b) *doručením doporučenou poštou; nebo*
- c) *doručením datovou schránkou – a to dle právních předpisů upravující toto doručování, pokud bude mít nájemce datovou schránku zřízenou.*

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1. *Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 10 (deseti) dnů ode dne doručení jejich vyúčtování porušující smluvní straně.*

8.2. *Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 1764–1766, § 1971, § 2223 občanského zákoníku na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.*

8.3. *Smluvní strany vylučují postoupení jakýchkoliv pohledávek nebo závazků vzniklých dle této smlouvy nebo v souvislosti s ní, včetně postoupení smlouvy.*

8.4. *Pronajímatel prohlašuje, že při pronájmu předmětu nájmu byla dodržena ustanovení § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“). Záměr Pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona o obcích zveřejněn na úřední desce od 2.3.2020 do 18.3.2020 a uzavření této smlouvy bylo projednáno a schváleno usnesením Rady obce č. 181/34/2020 ze dne 20.11.2020.*

8.5. *Každá ze smluvních stran uzavřením této smlouvy uděluje výslovný a bezpodmínečný souhlas se zveřejněním této smlouvy, zejména pak na webových stránkách obce Zdiby, když každá smluvní strana uzavřením této smlouvy prohlašuje, že*

- a) *skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku;*
- b) *uděluje svolení k užití skutečností uvedených v této smlouvě a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek,*

- c) souhlasí s poskytnutím informací o této smlouvě a jejím obsahu dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.6. Smlouva se vyhotovuje ve 3 (třech) vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě slouží potřebám pronajímatele.
- 8.7. Smlouvu lze měnit pouze písemně, po vzájemné dohodě smluvních stran.
- 8.8. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
- 8.9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

PŘÍLOHA 1 – SITUAČNÍ ZÁKRES

Ve Zdibech dne 23. 11. 2020

Za pronajímatele:



OBEC ZDIBY

JUDr. Eva Slavíková, starostka

Za nájemce:



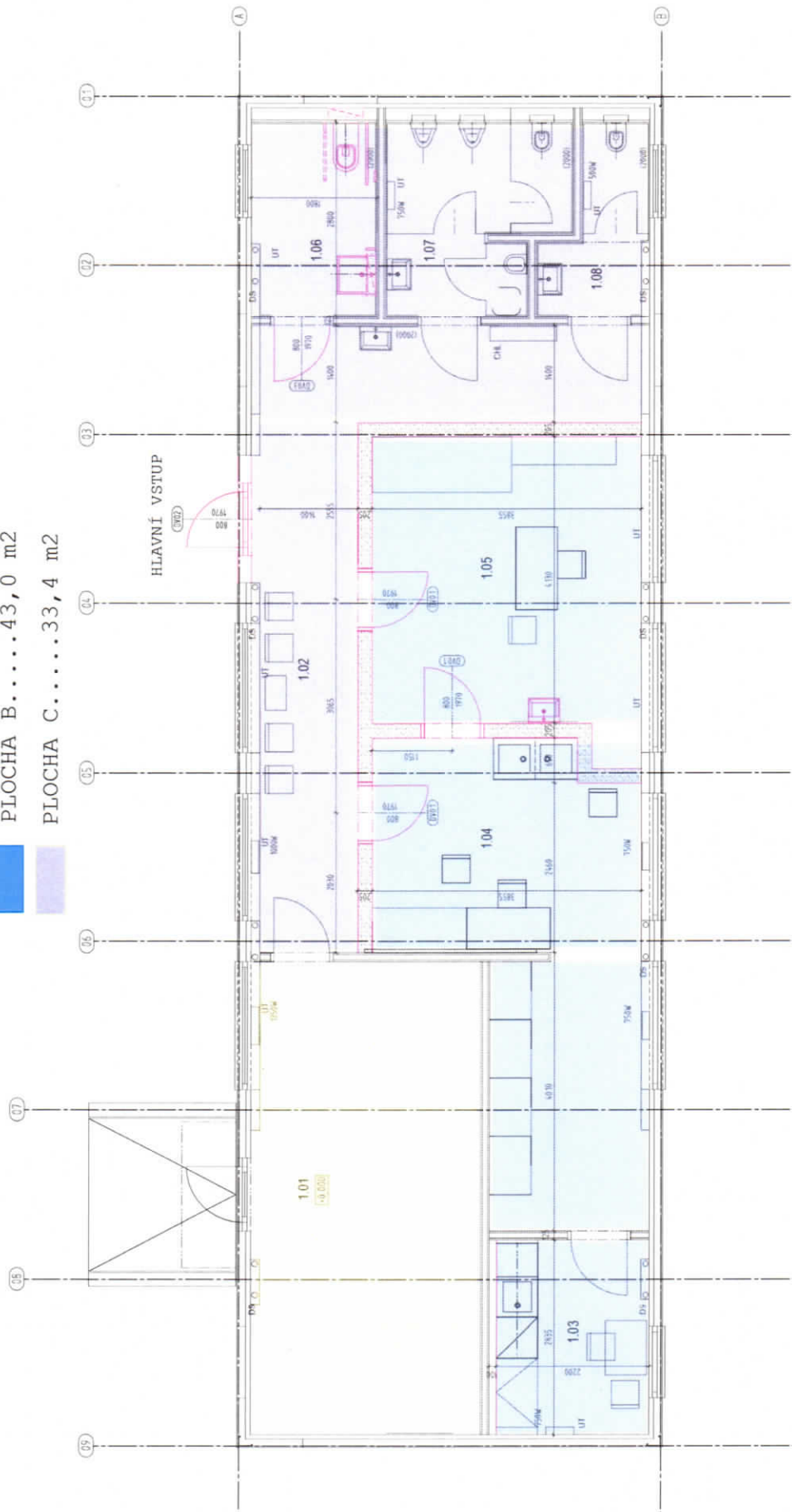
Bc.



PLOCHA A 21,65 m²

PLOCHA B 43,0 m²

PLOCHA C 33,4 m²



PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Obec Zdiby

Sídlo: Zdiby – Veltěž, Průběžná 11, PSČ 250 66

IČO: 00241032

Bankovní spojení: 2623201/0100

Zastoupená: JUDr. Eva Slavíková, starostka

(dále jen „pronajímatel“)

na straně jedné

a

Bc. [REDACTED]

Trvale bytem: [REDACTED]

r.č.: [REDACTED]

Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

na straně druhé

Definice pronajatých prostor, které jsou předmětem tohoto předání:

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku, parc. č. 374/5 zapsaného na LV č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, pro obec a katastrální území **Zdiby**, adresa U Školy 48, Zdiby PSČ 250 66 (dále jen „**Pozemek**“), na kterém je umístěna modulová stavba Touax č., která není evidována v katastru nemovitostí a nemá přiděleno č.p./č.e. (dále jen „**Modul**“).
2. *Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou **do nájmu část Modulu**, a to konkrétně nebytový prostor ordinace a společné zázemí (plochy A + B: místnost 1.01 – ordinace fyzioterapie, místnost 1.02 – společná čekárna, místnost 1.06, 1.07 a 1.08 – společné WC). **Celková výměra** nebytového prostoru ordinace a společného zázemí bude činit **55 m²**. Výše zmíněné prostory předává pronajímatel nájemci nezařízené.*

Dnešního dne, převzal nájemce od pronajímatele předmět nájmu, a to tak, že převzal:

Klíče

Klíč od vstupních dveří Modulu: 1 ks

Klíč od společných pronajatých prostor: 1 ks

Strany po přečtení tohoto předávacího protokolu prohlašují, že souhlasí s jeho obsahem, a že došlo k předání výše zmíněných věcí, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.

Ve Zdibech dne 26.11.2020

Za pronajímatele:



The stamp is circular and blue. It contains the text "BEC ZDIBY" at the top and "067 Zdiby" at the bottom. In the center, there is a shield-shaped emblem with a cross and a star.

Za nájemce: