

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Níže uvedené strany

Obec Šilheřovice

Šilheřovice, Střední 305, PSČ 747 15

IČ: 00300730

zastoupena starostou, Ing. Martinem Čecháčkem
na straně jedné jako **pronajímatel**

a

G A Dent s.r.o.

IČ: 28613180

se sídlem Šilheřovice, Střední 18, PSČ 747 15,
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 34750
jednající MUDr. Gabrielou Strakovou, jednatelkou
na straně druhé jako **nájemce**

uzavírají v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor

I.

Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě platného nabyvacího titulu výlučným vlastníkem nemovitosti:
- budovy č.p. 18, ležící na parcele č. 37/1, zapsané na LV č. 506, obec Šilheřovice, katastrální území Šilheřovice, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava (dále jen „**nemovitost**“), a je oprávněn nebytové prostory této nemovitosti dát do nájmu.

Pronajímatel přenechává nájemci za cenu 208,-Kč/m² a rok tyto nebytové prostory v přízemí domu č.p. 18, které slouží k poskytování zdravotní péče stomatologa:

Ordinace lékaře o výměře : 14,08 m²
Pracovna sestry o výměře : 7,70 m²
Čekárna pacientů o výměře : 17,42 m²

Pronajímatel přenechává nájemci za cenu 105,-Kč/m² a rok tyto nebytové prostory v prvním nadzemním podlaží domu č.p.18, které slouží jako příruční sklad stomatologa :

Místnost skladu o výměře : 10,23 m²
Místnost skladu o výměře : 8,82 m²
Chodba o výměře : 3,36 m²

Pronajímatel přenechává nájemci za cenu 150,-Kč/m² a rok k užívání polovinu vstupní části a sociálního zařízení v domě č.p.18 o celkové výměře 29 m².

1.2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory v budově specifikované v předcházejícím bodě tohoto článku smlouvy, o celkové podlahové ploše 61,6 m², (dále jen nebytové prostory). . Pronajímatel předmět nájmu (tj. nebytové prostory) přenechává za podmínek stanovených touto smlouvou nájemci do výlučného úplatného užívání a nájemce výše uvedené nebytové prostory do nájmu přijímá.

- 1.3. Tato smlouva se uzavírá za účelem podnikání nájemce, kterým je provozování nestátního zdravotnického zařízení - zdravotní péče stomatologa.
- 1.4. Pronajímatel prohlašuje, že pronajaté nebytové prostory plně splňují veškeré náležitosti dle platné právní úpravy nezbytné k provozování účelu nájmu a že své vlastnické právo k nemovitosti nepozbyl převodem na jinou osobu ani jiným způsobem, který by nebyl patrný z katastru nemovitostí a dále, že předmět smlouvy nebude k datu 1. 4. 2010 pronajat jiné osobě.

II.

Cena nájmu (nájemné)

- 2.1. Výše nájemného je stanovena dohodou a činí 12.682,- Kč ročně. Nájemné dle tohoto článku smlouvy nepodléhá dani z přidané hodnoty.
- 2.2. Nájemné je splatné vždy čtvrtletně ve výši 3.170,50 Kč v termínu do pátého dne prvního měsíce čtvrtletí. Nájemné se nájemce zavazuje hradit nájemci bankovním převodem, a to na bankovní účet pronajímatele č.: 8621821/0100 vedený u Komerční banky ,popřípadě složením v hotovosti na pokladně banky.
- 2.3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn částku uvedenou v odst. 1 tohoto článku jednostranně navýšit vždy k 1. 1. každého kalendářního roku, a to o částku rovnající se výši inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem.
- 2.4. Pro případ, že bude nájemce s placením nájemného v prodlení, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná na výzvu pronajímatele, doručenou nájemci. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele domáhat se náhrady škody.
- 2.5. Pronajímatel je oprávněn nájemné jednostranně navýšit. Částku, o kterou bude nájemné navýšeno, vždy oznámí nájemci písemně nejméně 4 měsíce dopředu.

III.

Doba nájmu

- 3.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 1. 4. 2010
- 3.2. Tuto smlouvu lze ukončit dohodou nebo výpovědí. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu v tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě nejasností o dni doručení výpovědi mají smluvní strany za to, že k jejímu doručení adresátovi došlo třetího dne po jejím odeslání odesílatelem formou doporučené zásilky.
- 3.3. Pronajímatel je dále oprávněn smlouvu vypovědět v případě, že:
 - a) nájemce využívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou;
 - b) nájemce je v prodlení s placením úhrady za nájem nebo za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, delším než 30 dnů;
 - c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, v níž se nebytové prostory nacházejí a provedení tohoto rozhodnutí brání v užívání nebytových prostor v rozsahu a za podmínek sjednaných v této smlouvě.
- 3.4. Nájemce je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory najal.
- 3.5. Pro případ výpovědi ze strany pronajímatele podle odstavce 3.3. tohoto článku a nájemce podle odstavce 3.4. tohoto článku, sjednávají obě smluvní strany výpovědní dobu v trvání jednoho měsíce, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po

prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě nejasností o dni doručení výpovědi mají smluvní strany za to, že k jejímu doručení adresátovi došlo třetího dne po jejím odeslání odesílatelem formou doporučené zásilky.

- 3.6. Nepředá – li nájemce nebytové prostory zpět pronajímateli řádně a včas, účinnost této smlouvy nezaniká a nájemce se zavazuje až do dne splnění tohoto závazku hradit nájemné za pronájem nebytových prostor ve výši sjednané v této smlouvě a uhradit pronajímateli veškeré náklady za služby poskytované nájemci spolu s nájmem nebytových prostor, k jejichž úhradě byl nájemce zavázán dle této smlouvy, a to až do okamžiku předání nebytových prostor pronajímateli.

IV.

Práva a povinnosti stran

- 4.1. Nájemce je oprávněn za účelem zajištění přístupu k nebytovým prostorům užívat v nezbytném rozsahu ostatní nebytové prostory a společné prostory domu.
- 4.2. Nájemce je dále oprávněn nebytové prostory užívat pro dohodnutý účel, a to zcela bez omezení.
- 4.3. Veškeré prováděné rekonstrukce a opravy musí být předem pronajímatelem odsouhlaseny. Obě smluvní strany činí nesporným, že veškeré realizované investice, které budou v pronajatých prostorách provedeny, se stávají součástí věci hlavní a tedy budou vlastnictvím pronajímatele.
- 4.4. Přenechat nebytové nebo jejich část do podnájmu třetí osobě lze jen se souhlasem pronajímatele.
- 4.5. V případě, že nájemce technicky zhodnotí dotčené nebytové prostory, jedná se o technické zhodnocení nad rámec smluveného nájemného a pronajímatel uděluje nájemci souhlas k jeho odpisování z daní v souladu s platnými právními předpisy.
- 4.6. Nájemce je dále oprávněn umístit na budovu venkovního označení pronajatých prostor, včetně reklamních tabulí, případně jakýchkoli jiných forem označení obchodní firmy, zboží nebo služeb.
- 4.7. Nájemce je povinen po skončení nájmu odevzdat předmětné nebytové prostory nájemci ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a povoleným stavebním úpravám.
- 4.8. Nájemce je oprávněn stanovit provozní dobu podnikání v celých nebytových prostorách, přičemž pronajímatel není oprávněn tuto provozní dobu měnit.

V.

Předání nebytových prostor

- 5.1. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci k užívání předmětné nebytové prostory, tyto nájemci odevzdat ve stavu způsobilém užívání ke dni 1. 4. 2010, a v tomto stavu je svým nákladem po celou dobu trvání nájemního vztahu udržovat.
- 5.2. Pronajímatel prohlašuje, že na dotčené části nebytových prostorech nevážnou žádná práva třetích osob, která by nájemci znemožňovala nebo ztěžovala ničím nerušené užívání nebytových prostor v souladu s touto smlouvou.

VI.

Rozvazovací podmínka

Nájemní smlouvu účastníci této smlouvy dohodli s následující rozvazovací podmínkou ve smyslu ustanovení § 36 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku:

Tato smlouva ztrácí účinnost pokud bude splněna kterákoli z následujících podmínek:

- a) pokud se nájemci nepodaří do data 1. 4. 2010 uzavřít smlouvu s MUDr. Alenou Mikulovou, na základě které bude nájemci prodáno vybavení ordinace zubního lékaře, které je potřebné k provozování praxe zubního lékaře;
- b) pokud nájemce neuspěje do data 1. 4. 2010 ve výběrovém řízení na provoz zubní ordinace v prostorách patřících obci Šilheřovice, na adrese Střední 18, 747 15 Šilheřovice, vypsáném ze strany Moravskoslezského kraje;
- c) pokud nebude do data 1. 4. 2010 ukončena nájemní smlouva týkající se předmětu nájmu, uzavřená mezi pronajímatelem a MUDr. Alenou Mikulovou.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 7.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem smluvních stran.
- 7.2. Ke změně či doplnění této smlouvy může dojít pouze formou písemných dodatků, které musejí být odsouhlaseny a podepsány oběma smluvními stranami.
- 7.3. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží nájemce a jedno pronajímatel. Každý z výtisků má platnost originálu.
- 7.4. Pronájem nemovitého majetku touto smlouvou byl schválen Usnesením Rady obce Šilheřovice ze dne 3. 3. 2010. Oznámení o záměru uzavřít nájemní smlouvu dle této smlouvy bylo vyvěšeno v souladu s ust. § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, na úřední desce v době od 4. 3. 2010 do 22. 3. 2010.

V Šilheřovicích dne

Obec Šilheřovice

Ing. Martin Čecháček, starosta
Pronajímatel

G A Dent s.r.o.

Gabriela Straková, jednatelka
Nájemce