

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

kteřou uzavřeli dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů a poskytování služeb spojených s užíváním nebytových prostor

tito její účastníci:

### **SOCIÁLNÍ SLUŽBY UHERSKÝ BROD, příspěvková organizace**

Za Humny 2292, 688 01 Uherský Brod

IČ: 71230629

Bankovní spojení: Komerční banka, č.ú. 35-1337110277/0100

Zastoupené: Ing. Marií Vaškovickou, ředitelkou

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

**MUDr. Roman Kouša**, nar. dne 24.7.1957, bytem Havříce 210, 688 01 Uherský Brod

IČ: 48506524

(dále jen nájemce) na straně druhé

### **čl. I.**

#### **Úvodní ustanovení**

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytového prostoru dále přesně specifikovaný a vymezený mezi stranami této smlouvy.
2. Účelem této smlouvy je úprava vzájemného vztahu stran v souladu s jejich vůlí a obecně závaznými právními předpisy.
3. Pronajímatel je vypůjčitelem stavby občanské vybavenosti č.p. 2292 umístěné na pozemcích p.č.st. 4249/1, 4249/2, 4249/3 v k.ú. Uherský Brod (Domov-penzion pro důchodce, Za Humny 2292, Uherský Brod) na základě Smlouvy o výpůjčce ze dne 20.1.2005 (dále jen smlouva o výpůjčce) uzavřené mezi SOCIÁLNÍMI SLUŽBAMI UHERSKÝ BROD, příspěvkovou organizací a městem Uherský Brod.
4. Pronajímatel je oprávněn za podmínek stanovených smlouvou o výpůjčce přenechat část předmětného nebytového prostoru do užívání nájemci.

### **čl. II.**

#### **Předmět nájmu**

Pronajímatel přenechává nájemci v nemovitosti uvedené v čl. I. odst. I.3. do nájmu nebytové prostory nacházející se v prvním nadzemním podlaží . Konkrétně jde o místnosti:

ordinace lékaře	č. místnosti	106.b	výměra	14,47 m <sup>2</sup>
sesterna	č. místnosti	107.b	výměra	19,33 m <sup>2</sup>
čekárna	č. místnosti	101.b	výměra	15,00 m <sup>2</sup>

příslušenství	WC	výměra	2,50 m <sup>2</sup>
	sprcha	výměra	1,57 m <sup>2</sup>
	umývárna	výměra	4,31 m <sup>2</sup>

Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostorů. Nájemce je seznámen se stavem nebytových prostorů.

### **čl. III. Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory za účelem provozování lékařské praxe nájemce.
2. Nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nájemce tyto nebytové prostory způsobilé ke smluvenému účelu k užívání přijímá.

### **čl. IV. Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, že bude nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.
2. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu sjednanému touto smlouvou. Termín kontroly pronajímatel nájemci oznámí nejméně tři dny předem.
3. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud nájemce:
  - bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
  - nebytové prostory budou využívány v rozporu se smluveným účelem užívání .
 Odstoupení je účinné dnem doručení oznámení o odstoupení nájemci.

### **V. Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu v rozsahu a účelu podle této smlouvy celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a současně umožnit jejich provedení. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Současně je nájemce povinen oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětu nebo na předmětu nájmu, bez ohledu na příčinu jejich vzniku.

3. Nájemce je povinen uhradit náklady spojené s obvyklým udržováním a opravami v rozsahu stanoveném analogicky jako pro nájemce bytů nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku.
4. Nájemce je povinen zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil ostatní v jejich právech. Zejména nesmí rušit ostatní uživatele v domě hlukem, kouřením, vibracemi, pachem, jakož i jinými činnostmi, které by vykonával nad míru přiměřenou poměrům, zejména mimo svou provozní dobu
5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a po skončení nájmu nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebování, a to nejpozději v den skončení nájmu.
6. Nájemce je povinen dodržovat všechny protipožární a bezpečnostní předpisy, je povinen provádět pravidelné preventivní protipožární prohlídky a zjištěné závady odstraňovat bez odkladu, nebo na ně bezodkladně upozornit pronajímatele, pokud budou většího rázu a vzniknou bez zavinění nájemce. Nájemce odpovídá v plném rozsahu za PO a BOZP v pronajatých prostorách dle platných norem. Za vzniklé škody zaviněné provozováním své činnosti odpovídá nájemce. Rovněž tak odpovídá za veškeré elektrospotřebiče a přístroje umístěné v pronajatých prostorách a za vzniklou škodu způsobenou těmito spotřebiči.
7. Při své činnosti bude nájemce, jeho zaměstnanci, zákazníci a ostatní jeho návštěvníci užívat hlavní vstup do budovy, vestibul a chodbu vedoucí k čekárně a pronajatému prostoru. Výše jmenovaní nesmí žádným způsobem blokovat vstup do budovy, vestibul či chodbu, které slouží zároveň jako úniková cesta při evakuaci. Všem výše uvedeným je zakázáno kouřit nebo jinak manipulovat s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách penzionu a vstupovat do jiných prostor penzionu než do těch, které jsou výše uvedeny a narušovat tak chod penzionu a klid obyvatel. WC pro nájemce, zaměstnance a pacienty je v ordinaci lékaře a sestry.
8. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část na určitou dobu jiné fyzické nebo právnické osobě do podnájmu jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se pak vztahují plně i na toho, komu byl nebytový prostor přenechán do podnájmu.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení kontroly v souladu s čl. IV. odst. 2. této smlouvy.

## VI.

### Stavební a jiné úpravy

1. Jakékoliv úpravy, prováděné nájemcem na předmětu pronájmu, vyžadují předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí tohoto souhlasu je také přesná specifikace takových úprav podle písemné žádosti nájemce a změna této smlouvy.
2. Souhlas pronajímatele je rovněž zapotřebí pro umístění jakékoli reklamy či informačního zařízení.

## VII. Nájemné

1. Nájemné činí 4.765,- Kč (slovy: čtyřtisícsešdesátšest) za jeden měsíc, tedy celkem částku 57.180,- Kč (slovy: padesátseptisícstoosmdesát korun), za celý předmět této smlouvy ročně.
2. Úhrada nájemného je splatná měsíčně a to do 25. (dvacátého pátého) dne příslušného měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Výše nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 25. června běžného kalendářního roku

## čl. VIII. Úhrada za ceny služeb

1. Nájemce je povinen vedle nájemného hradit také zálohu za poskytované služby.  
Výpočet výše zálohy za poskytované služby:

a) vodné, stočné, příprava TUV	6.000,- Kč
b) dodávka tepla	12.000,- Kč
c) elektrická energie	7.200,- Kč
d) likvidace tuhého odpadu	480,- Kč
e) osvětlení společných prostor	300,- Kč
f) úklid čekárny a chodby	900,- Kč
g) pronájem vestavěné skříně	120,- Kč
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
celkem ročně	27.000,- Kč
2. Splatnost zálohy za poskytované služby je měsíční ve výši 2.250,- Kč (slovy: dvatisícdvěstěpadesát) v termínu sjednaném pro splatnost nájemného a na týž účet pronajímatele. Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci vždy nejpozději do 31. ledna následujícího kalendářního roku a ve lhůtě 14 dnů po tomto datu bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků. Pronajímatel je oprávněn zvýšit sjednané zálohy za služby v návaznosti na prokazatelné zvýšení cen jednotlivých služeb.

## čl. IX.

V případě, že nájemce nedodrží lhůty pro zaplacení nájemného a záloh na poskytnuté služby, stanovují se úroky z prodlení podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatků z prodlení podle občanského zákoníku.

**čl. X.**  
**Doba nájmu**

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

**čl. XI.**  
**Ustanovení přechodná a závěrečná**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.4.2005.
2. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je třeba činit v písemné formě formou dodatku k této smlouvě.
3. Dnem podepsání této smlouvy oběma stranami pozbývá účinnosti smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená mezi Okresním ústavem sociálních služeb Uh. Hradiště a MUDr. Romanem Koušou dne 1. 10. 2000, včetně všech dodatků k ní.
4. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravených se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů a občanským zákoníkem.
5. Nájemce a pronajímatel shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, tato byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem.
6. Předchozí souhlas k uzavření této smlouvy byl dán Radou města Uh. Brod dne 6.4.2005 usnesením č. 1426/R68/05.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech , přičemž každá smluvní strana obdrží po dvou z nich.

V Uh. Brodě dne 7. 4. 2005

