

**SMLOUVA O NÁJMU****Smluvní strany:****Pronajímatel:****PharmDr. Stanislav Rován,**  
**RNDr. Taťana Rovánová,***zastoupení*

PharmDr. Stanislavem Rovánem, na základě plné moci ze dne 25.9.2002

IČ: 495 887 11

DIČ: CZ 530630153

banka: ČSOB Nový Jičín

číslo účtu: 249311947/0300

kontaktní osoba: PharmDr. Stanislav Rován,

**Nájemce:****Česká republika - Zdravotnické zařízení Ministerstva vnitra***se sídlem:* Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12 - Kamýk*zastoupena:* Mgr. Danou Středulovou, pověřenou výkonem funkce ředitelky

IČ: 75154960

DIČ: CZ75154960

banka: Česká národní banka

číslo účtu: 4800881/0710

**adresa pro zasílání faktur: Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12-Kamýk**

kontaktní osoba:

**uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku****tuto****SMLOUVU O NÁJMU**

podle §§ 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, v platném znění

**I.****Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy s číslem popisným 58 umístěné na parcele - st. 6 v katastrálním území Nový Jičín – město, to vše zapsané na LV 47 u katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Nový Jičín (dále jen „objekt“). Adresa objektu je Žerotínova 4, 741 01 Nový Jičín.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory objektu do nájmu nájemci ve smyslu ustanovení § 2201-2331 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

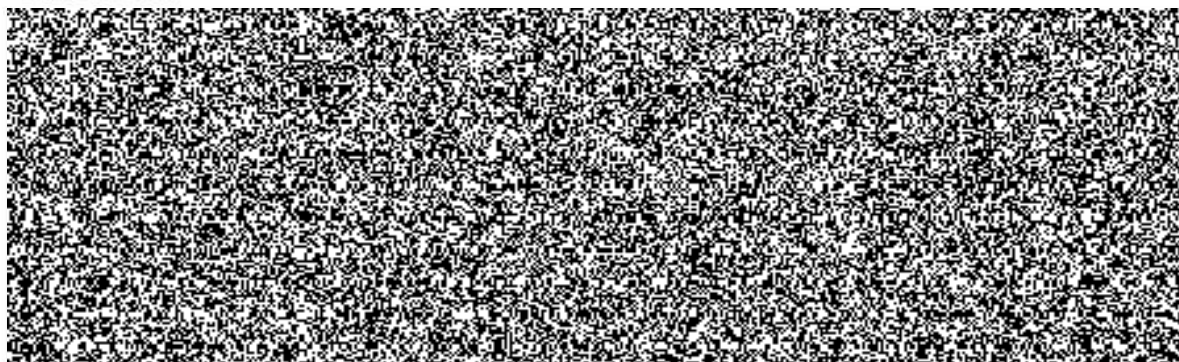
(dále jen „OZ“), a zvláště pak § 2302 až § 2315 OZ upravujících nájem prostor sloužících k podnikání.

3. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory umístěné ve 2. NP objektu o celkové výměře podlahové plochy 44,20 m<sup>2</sup>. Jedná se o dvě místnosti, čekárnu, sociální zařízení, tyto nejsou vybaveny movitými předměty. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušené užívání těchto prostor ke sjednanému účelu. Účetní hodnota pronajímaných prostor je 340 000,-Kč dle odhadu pronajímatele.
4. Výše definované prostory dává pronajímatel nájemci do nájmu za účelem provozu lékařské ordinace.
5. Nájemce pronajatý nebytový prostor přebírá do nájmu a zavazuje se platit pronajímateli sjednané nájemné a náklady na služby dle článků II. této smlouvy.
6. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázících se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), vstupu osob spojených s činností nájemce k nebytovému prostoru a umístění přiměřeného informačního označení pronajatých prostor u vchodů do objektu s předchozím souhlasem pronajímatele.

## II.

### Nájemné a zálohy na služby, způsob placení

1. Výše nájemného a platby za související služby se stanovují dohodou smluvních stran následovně:



1. Nájemné a zálohy za služby jsou splatné vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele.
2. Celková čtvrtletní platba nájemného a záloh na služby činí 22 750,- Kč za čtvrtletí. Nájemné a zálohy na služby budou hrazeny vždy bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy na straně pronajímatele. Nájemné bude pokládáno za uhrazené připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.

3. Do 15 dnů od úhrady nájemného a záloh na služby vystaví pronajímatel daňový doklad. Konečná fakturace bude provedena na základě ročního vyúčtování služeb nejpozději do 30. dubna následujícího roku. Podkladem pro vyúčtování záloh za služby bude vyplněná tabulka, která je *Přílohou č. 1* této smlouvy a kopie faktur od jednotlivých dodavatelů služeb, z nichž pronajímatel při vyúčtování vycházel.
4. U služeb, u nichž není možnost individuálního měření, se náklady rozpočítávají podle poměru plochy užívané nájemcem k celkové ploše objektu.
5. Nezaplatí-li nájemce nájemné včas, je povinen nájemci zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z výše dlužného nájemného za každý započatý den prodlení.
6. Od roku následujícího po roce uzavření nájemní smlouvy lze každoročně zvyšovat nájemné o míru inflace stanovené Českým statistickým úřadem k 1. 3. následujícího roku za předchozí rok. Nájemné lze takto zvyšovat jen po uzavření číslovaného dodatku smlouvy, podepsaného oběma smluvními stranami.

## I.

### Doba nájmu a jeho skončení

1. Nájem je sjednán na dobu určitou od 1. 3. 2019 do 31. 12. 2023. Doba nájmu se automaticky bez dalšího prodlužuje vždy o další 1 rok, ledaže jedna ze smluvních stran písemně oznámí druhé smluvní straně, že nemá zájem na prodloužení doby nájmu, a to nejpozději 3 měsíce před uplynutím doby, na níž je nájem dle této smlouvy sjednán.
2. Skončení nájmu:
  - písm. a) *uplynutím sjednané doby nájmu.*  
V tomto případě skončí nájemní vztah posledním dnem lhůty, na kterou byl sjednán.
  - písm. b) *před uplynutím sjednané doby nájmu:*
    - bod 1 - písemnou dohodou smluvních stran.
    - bod 2 - písemnou výpovědí:
      - 2. 1. - v případě naplnění podmínek uvedených v §§ 2308 a 2309 OZ  
Výpovědní doba je 3. měsíční a začíná běžet vždy prvním dnem měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně.
      - 2. 2. - bez udání důvodu  
Výpovědní doba je 6. měsíční a začíná běžet vždy prvním dnem měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně.
    - bod 3 - V případě, že je nájemce v prodlení s úhradou nájemného a plateb za služby o více než jeden měsíc, přestože byl pronajímatelem písemně vyzván k nápravě, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemci smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začne běžet od

prvního dne následujícího po prokazatelném doručení výpovědi nájemci.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### Pronajímatel:

- a. umožní nájemci vyznačit si odpovídajícím způsobem umístění své provozovny v objektu,
- b. zajistí řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této Smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této Smlouvy,
- c. zajistí provádění předepsaných revizí a kontrol nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství,
- d. oznámí nájemci s týdenním předstihem veškeré činnosti, které by vedly k narušení provozu,
- e. bude zajišťovat úklid a údržbu společných prostor,
- f. bude na své náklady likvidovat SKO,
- g. umožní oprávněným osobám nájemce přístup do objektu a pronajatých prostor,
- h. zajistí v pronajatých prostorách umístění přenosných hasicích přístrojů a jejich následné revize,
- i. neručí za zcizení a/nebo poškození vneseného majetku nájemcem do pronajímaných prostor,
- j. neodpovídá za škody na majetku nájemce, které mu byly zaviněně způsobeny třetími osobami,
- k. zajistí pojištění nemovitosti, ve které se pronajaté prostory nacházejí, proti živelným škodám, požáru, výbuchu, apod.

#### 2. Nájemce:

- a. zajistí likvidaci nebezpečného odpadu vzniklého při provozu ordinace,
- b. je povinen užívat předmět nájmu výhradně k účelu, pro který byl pronajat, způsobem obvyklým, udržovat jej ve stavu způsobilém k užívání a dbát, aby při užívání předmětu nájmu nedocházelo ke škodě na pronajatém majetku. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory, je nepřípustné;
- c. nesmí přenechat předmět nájmu bez vědomí a písemného souhlasu pronajímatele
- d. k užívání jinému subjektu,
- e. odpovídá za škodu, kterou na předmětu nájmu způsobil nebo kterou způsobil osoby s ním související porušením svých povinností,
- f. si bude zajišťovat a hradit veškerou běžnou údržbu pronajatého prostoru a drobné opravy včetně malování,
- g. se zavazuje provádět revize elektrických zařízení ve svém vlastnictví, umístěných v pronajatých nebytových prostorech,
- h. se zavazuje nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu nebytové prostory vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k běžnému opotřebení, případně ve stavu horším, pokud vyšší

- opotřebení nevzniklo vinou nájemce,
- i. se zavazuje dodržovat obecně závazné předpisy o požární ochraně a bezpečnosti vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, a dalších obecně platných právních předpisů.

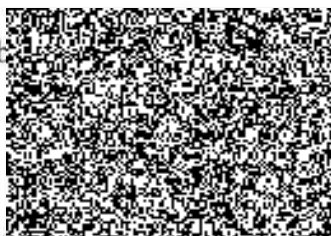
## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva navazuje na ústní dohodu o nájmu ze dne 1. 1. 2019, o níž smluvní strany pořídily písemný záznam.
2. Tato smlouva je platná ode dne jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb.
3. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními OZ.
4. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě obou smluvních stran formou písemných, číslovaných a oboustranně podepsaných dodatků.
5. Všechny písemnosti budou doručovány na adresy smluvních stran, uvedené v záhlaví této smlouvy, případně písemně oznámenou při její změně. Smluvní strany se zavazují změnu adresy sídla vždy hned oznámit druhé smluvní straně.
6. Pronajímatel prohlašuje, že si je vědom toho, že nájemce je jako povinný subjekt dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) povinen uveřejnit v Registru smluv, tuto smlouvu, včetně jejích případných změn a dodatků, za splnění podmínek k uveřejnění dle zákona o registru smluv. Pronajímatel s uveřejněním smlouvy v plném znění/kromě částí výslovně označených, které spadají pod výjimky z uveřejnění dle zákona o registru smluv, souhlasí.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dva stejnopisy a nájemce jeden.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Příloha č. 1 – VZOR vyúčtování energií a služeb

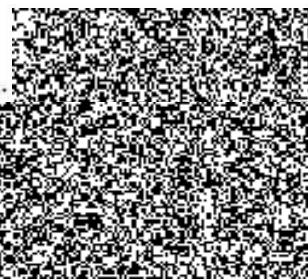
V Lit



.....  
pronajímatel

V Praze dne ...

- 9 -  
 43 01 Praha 12, Lhotická 559/7  
 IČO 75154960  
 Ministerstva vnitra  
 Zdravotnické zařízení



Číslo dokumentu v SS

Zkontroloval pracovník  
právního oddělení: .....

Zveřejněno v  
registru smluv dne: .....

## Vyúčtování za energie a služby v ordinaci v Novém Jičíně

|                                 |          |                               |          |
|---------------------------------|----------|-------------------------------|----------|
| celková pronajímaná plocha (m3) | 398,62   | celková plocha s výtahem (m3) | 251,36   |
| plocha ZZMV (m3)                | 44,2     | plocha ZZMV (m3)              | 44,2     |
| koeficient K1                   | 0,110883 | koeficient K2                 | 0,175843 |

### Vyúčtování spotřeby vody

| období | spotřeba celkem (m3) | spotřeba ZZMV (m3) | Kč/m3 | úhrada za vodu celkem | zaplacené zálohy | doplatek/př eplatek |
|--------|----------------------|--------------------|-------|-----------------------|------------------|---------------------|
|        |                      | 0,1108825          |       | 0,110883              |                  | 0,11                |

### Vyúčtování spotřeby plynu

| období | spotřeba celkem (m3) | spotřeba ZZMV (m3) | Kč/m3 | úhrada za plyn celkem | zaplacené zálohy | doplatek/př eplatek |
|--------|----------------------|--------------------|-------|-----------------------|------------------|---------------------|
|        |                      | 0,1108825          |       | 0,110883              |                  | 0,11                |

### Vyúčtování spotřeby elektřiny

| období | spotřeba celkem (MWh) | spotřeba ZZMV (MWh) | Kč/MWh | úhrada za elektřinu celkem | zaplacené zálohy | doplatek/př eplatek |
|--------|-----------------------|---------------------|--------|----------------------------|------------------|---------------------|
|        |                       | 0,1108825           |        | 0,110883                   |                  | 0,11                |

### Vyúčtování nákladů na výtah

| období | náklady celkem (Kč) | koeficient plochy domu s výtahem K2 | náklady za ZZMV (Kč) | zaplacené zálohy | doplatek/př eplatek |
|--------|---------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------|---------------------|
|        |                     | 0,175843                            | 0,175843             |                  | 0,18                |

### Vyúčtování nákladů na TKO

| období | náklady celkem (Kč) | náklady ZZMV | náklady za ZZMV (Kč) | zaplacené zálohy | doplatek/př eplatek |
|--------|---------------------|--------------|----------------------|------------------|---------------------|
|        |                     | 0,110883     | 0,110883             |                  | 0,11                |

### Vyúčtování nákladů na úklid

| období | náklady celkem (Kč) | náklady ZZMV | náklady za ZZMV (Kč) | zaplacené zálohy | doplatek/př eplatek |
|--------|---------------------|--------------|----------------------|------------------|---------------------|
|        |                     | 0,110883     | 0,110883             |                  | 0,11                |