

## Smlouva o nájmu nebytových prostor – ordinace – v poliklinice „Modrá Hvězda“

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi smluvními stranami uzavřena podle ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění, nájemní smlouva tohoto znění:  
(dále jen „smlouva“)

### I. Smluvní strany

**Pronajímatel:** Statutární město Mladá Boleslav  
se sídlem: Komenského nám. 61/I  
293 49 Mladá Boleslav  
IČO: 00238 295  
DIČ: CZ00238295  
zastoupené [redacted] primátorem  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: 43-66337722/0800  
(dále jen „pronajímatel“)

a

**Nájemce:** MUDr. Filip Žákovský, nar. [redacted]  
bytem: [redacted]  
bankovní spojení: [redacted]  
číslo účtu: [redacted]  
(dále jen „nájemce“)

### II. Předmět a účel nájmu

Pronajímatel - statutární město Mladá Boleslav - je výlučným vlastníkem nebytového prostoru o celkové výměře podlahové plochy 89,2 m<sup>2</sup>, nacházejícího se v I. nadzemním podlaží domu čp. 1320 (poliklinika „Modrá Hvězda“) v části obce Mladá Boleslav II, postaveném na stp. 5867 v k.ú. Mladá Boleslav (dále jen „nebytový prostor“).

Pronajímatel přenechává uvedený nebytový prostor nájemci do užívání za účelem užívání výhradně jako ordinaci a nájemce pronajatý nebytový prostor do užívání přijímá a zavazuje se, že ho bude užívat výhradně k uvedenému účelu.

Pronájem nebytového prostoru byl projednán na jednání dislokační komise dne 18.3.2013 a vyvěšen na úřední desce od 14.3.2013 do 31.3.2013.

### III. Nájemné a úhrada za služby

Nájemce se zavazuje platit za užívání nebytového prostoru pronajímateli nájemné:

1. ordinace	-	47,4 m <sup>2</sup>	x 131,95	=	6.254,- Kč
2. sklady	-	1,6 m <sup>2</sup>	x 131,95x0,6	=	127,- Kč
3. chodby, WC	-	40,2 m <sup>2</sup>	x 131,95x0,5	=	2.652,- Kč
Měsíční nájemné celkem					9.033,- Kč
Roční nájemné					108.396,- Kč

Nájemné je nájemce povinen platit pronajímateli vždy do každého desátého dne v měsíci na účet pronajímatele č. 43-66337722/0800 u České spořitelny a.s. Mladá Boleslav, VS 1131320.

**a) nájemné:**

Nebude-li ujednáno jinak, nájemné bude pravidelně, vždy ke dni 1. dubna každého roku, v němž bude nájemní vztah smluvních stran založený touto smlouvou trvat, valorizováno dle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok.

Nájemné bude placeno pravidelně, měsíčně, vždy nejpozději do desátého dne měsíce, za který je nájemné placeno.

S ohledem na § 56 odst. 3 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a s ohledem na skutečnost, že se nájemní smlouva sjednává na dobu delší než 48 hodin nepřetržitě, je nájem nebytového prostoru dle této smlouvy osvobozen od daně z přidané hodnoty.

**b) úhrada za služby spojené s nájmem:**

Úhrada za služby je předmětem samostatné smlouvy „o úhradě služeb nebytových prostor“ uzavřené mezi správcem nemovitosti tj. Oblastní nemocnicí Mladá Boleslav a.s., nemocnicí Středočeského kraje a MUDr. Filipem Žakovským.

**c) rekapitulace:**

Nájemné z nebytových prostor je ujednáno v celkové částce **108.396,- Kč** za rok. Měsíční splátka na úhradu za toto plnění činí **9.033,- Kč**.

Smluvní strany berou na vědomí, že peněžitý závazek placený prostřednictvím banky je splněn připsáním placené finanční částky na účet věřitele u jeho banky. Je-li peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením příslušné finanční částky věřiteli.

Pokud by nájemce mohl nebytový prostor užívat omezeně jen proto, že pronajímatel neplní své povinnosti z této smlouvy nebo povinnosti stanovené zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného.

#### IV.

##### **Práva a povinnosti pronajímatele a nájemců**

Nájemce nese ze svého veškeré náklady na eventuální stavební úpravy nebytového prostoru, které jsou třeba pro zajištění využití nebytového prostoru k účelu dle této smlouvy, tj. zejména změna užívání v souladu se stavebním zákonem nebo technické potřeby pro technologie umístěné v nebytovém prostoru.

K veškerým úpravám, ať již stavebním nebo při změně užívání, je bezpodmínečně nutné vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele a to formou dodatku k této smlouvě. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené úpravy jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, tzn. že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu nájmu, pokud se strany písemně nedohodnou jinak.

Případné technické zhodnocení předmětu nájmu, resp. prokázané náklady na jeho pořízení, které bude chtít pronajímatel po skončení nájmu zanechat, budou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. To znamená, že prokázané náklady na jeho pořízení budou ve stejné výši jako věcné nájemné. Po právní stránce platí, že pronajímatel se zavázal k úhradě nákladů na technické zhodnocení podle §667 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a k úhradě dojde započtením věcného plnění nájemného a prokázaných nákladů nájemce, jak je výše uvedeno. K tomu vystaví pronajímatel splátkový kalendář s vyznačením tohoto zápočtu. Nájemce vystaví fakturu, která nebude proplacena, ale započtena.

Pronajímatel souhlasí s tím, aby případné odsouhlasené technické zhodnocení odepisoval nájemce.

Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v této smlouvě.

Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžným udržováním nebytového prostoru ve smyslu ustanovení nařízení vlády č. 258/1995 Sb.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

Nájemce není oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.

Nájemce je povinni umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu nebytového prostoru alespoň jednou za tři měsíce.

Nájemce bere na vědomí, že zřizování reklamních tabulí a jejich instalace na domě, v němž se nebytový prostor nachází, jsou podmíněny předchozím písemným souhlasem pronajímatele a popř. také povolením stavebního úřadu.

Nájemce se zavazuje, že provedením vhodných technických a organizačních opatření, realizovaných podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění jeho změn a doplňků, zajistí na své náklady přiměřenou ochranu nebytového prostoru před vznikem požáru.

Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytový prostor ve stavu v jakém jej převzal.

Předání a převzetí nebytového prostoru při zahájení i při ukončení nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran. O předání a převzetí nebytového prostoru bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude podrobně zachycen technický stav nebytového prostoru.

## V.

### Smluvní pokuty

Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% (slovy: pět setiny procenta) z dlužné částky za každý den prodlení.

Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s vyklizením a předáním nebytových prostor po skončení, resp. zániku nájmu zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v částce rovnající se dvojnásobku denního nájemného ujednaného v této smlouvě, resp. v dohodě o změně této smlouvy, za každý den prodlení.

Lhůta splatnosti smluvní pokuty byla ujednána v délce patnácti dnů od doručení vyúčtování smluvní pokuty druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že vyúčtování smluvní pokuty bylo doručeno třetího pracovního dne po jejím odeslání.

## VI.

### Zvláštní ujednání

Nebude-li ujednáno jinak, bude nájemné upraveno nejpozději do 1. dubna toho kterého roku podle míry inflace úředně deklarované v České republice ČSÚ za kalendářní rok a nájemci bude tato úprava písemně oznámena.

## VII.

### Zahájení a skončení nájmu nebytového prostoru

Nájem nebytových prostor se sjednává na dobu neurčitou. Nájem nebytových prostor bude zahájen dne 1.4.2013.

Pronajímatel i nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu písemně i bez udání důvodu.

Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Smluvní strany mohou písemně ukončit smluvní vztah dohodou.

Smluvními stranami bylo ujednáno, že kromě případů uvedených v ustanovení § 14 zákona č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, nájem nebytových prostor zaniká také v případě, nebyla-li s nájemcem řádně uzavřena dohoda o změně smlouvy o nájmu nebytových prostor a dále, je-li nájemce v prodlení s placením nájemného po dobu delší než dva měsíce.

V případě zániku nájmu je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů od doručení výzvy pronajímatele k vyklizení nebytových prostor.

### VIII.

#### Závěrečná ujednání

Tato nájemní smlouva byla sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě nájemce.

Tato smlouva může být měněna nebo zrušena pouze písemnou formou.

Veškeré dodatky k této smlouvě budou provedeny písemně, označeny pořadovými čísly a podepsány oběma smluvními stranami.

Práva a povinnosti smluvních stran, touto smlouvou výslovně neupravená, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění jeho změn a doplňků, jakož i ustanoveními dalších obecně závazných právních předpisů.

Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Na důkaz toho účastníci smlouvy tuto smlouvu podepisují.

V Mladé Boleslavi dne ..... 10. 04. 2013 .....

Za pronajímatele:

MUDr. Raduan Nwelati  
primátor

Nájemce: \_\_\_\_\_

MUDr. Filip Žákovský  
nájemce

#### DOLOŽKA

Tento právní úkon statutárního města Mladá Boleslav byl v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. m) zákona o obcích schválen Radou města Mladá Boleslav usnesením č. 3707 ze dne 4. dubna 2013.

V Mladé Boleslavi dne ..... 10. 04. 2013 .....

.....  
Ing. Jiří Pavloušek  
vedoucí odboru  
Odbor správy majetku města  
Magistrát Mladá Boleslav