

# NÁJEMNÍ SMLOUVA PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

**Město Chrastava, IČ: 00262871**

se sídlem náměstí 1. máje 1, 463 31 Chrastava  
zastoupeno starostou Ing. Michaelem Canovem  
(dále též jen jako „pronajímatel“)  
jako **pronajímatel** na straně jedné

**a**

**MUDr. Josef Kubínek, IČ: 48273325**

se sídlem Polní 175, 463 31 Chrastava  
koresp. adresa [REDACTED]  
(dále též jen jako „nájemce“)  
jako **nájemce** na straně druhé

pronajímatel a nájemce, dále společně označeni také jen jako „**smluvní strany**“ či „**strany**“, není-li třeba užit konkrétního označení každého z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „**NOZ**“), tuto

## **nájemní smlouvu prostoru sloužícího podnikání**

(dále jen „**smlouva**“)

### **Preambule**

Pronajímatel se stal na základě Kupní smlouvy čj. K/15/2019, uzavřené za účasti společnosti M&M reality holding a. s. mezi Městem Chrastava a spoluvlastnicemi MUDr. Ivanou Hampejzovou a MUDr. Evou Štičkovou, obě s podílem ½ z celku, vlastníkem budovy č.p. 175 v ul. Polní, která je součástí pozemku par. č. st. 205, v k. ú. Dolní Chrastava.

Budova sloužící jako zdravotní středisko byla dne 23. 7. 2019, s právními účinky ke dni 25. 6. 2019, zapsána na list vlastnictví č. 1 v k. ú. Dolní Chrastava u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrálního pracoviště Liberec.

Současně s nabytím nemovitosti přešel na Město Chrastava nájemní vztah plynoucí ze Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 4/2006 ze dne 30. 11. 2005 vč. dodatků, k jehož převzetí se Město Chrastava jako kupující v čl. IV odst. 1 Kupní smlouvy zavázalo.

**Tato smlouva navazuje na nájemní smlouvu uzavřenou s předchozím vlastníkem bez přerušení.**

## Čl. I. Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujícího:
  - **domu č. p. 175** na adrese: město Chrastava, ulice Polní, který je součástí pozemku par. č. st. 205 v katastrálním území Dolní Chrastava, zapsaného na listu vlastnictví č. 1, vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrálním pracovištěm Liberec
2. Pronajímatel prohlašuje, že v nemovitosti specifikované shora v odst. 1. tohoto článku této smlouvy se nachází prostory či místnosti sloužící k podnikání o celkové výměře 70,3 m<sup>2</sup>, včetně příslušenství (dále jen „**prostory**“ či „**předmět nájmu**“). Schematický plán předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1) této smlouvy.
3. Pronajímatel dále prohlašuje, že není žádným způsobem omezen v nakládání s předmětem nájmu, a že je tedy oprávněn předmět nájmu pronajmout.

## Čl. II. Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem výše specifikovaného předmětu nájmu. Předmět nájmu je pronajímán **nezařízený**.
2. Smluvní strany sjednávají, že při převzetí předmětu nájmu podepíší protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, jehož součástí bude mj. i uvedení stavu vnitřního vybavení, pokud se v pronajímaném prostoru vybavení ve vlastnictví pronajímatele nachází.

## Čl. III. Účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy, včetně příslušenství, do nájmu, za nájemné sjednané v čl. V. odst. 1. této smlouvy a nájemce předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě přijímá do užívání.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výlučně k provozování podnikatelské činnosti, jako **ordinace všeobecného praktického lékaře** (osvědčení popř. výpis z registru ekonomických subjektů ČSÚ viz příloha č. 2), a to dle podmínek uvedených v této nájemní smlouvě.
3. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory předmětu nájmu.
4. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu.

## Článek IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá od **1. 8. 2019** na dobu **neurčitou**.
2. Nájemní vztah na dobu neurčitou skončí:
  - a) zánikem pronajaté věci,
  - b) dohodou pronajímatele a nájemce,
  - c) písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce, i bez udání důvodů, přičemž výpověď je v obou případech písemná, výpovědní doba činí 6 (šest) měsíců. Má-li však smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem, za nichž smluvní strana nemohla předpokládat, že druhá smluvní strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

- d) smrtí nájemce, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 (třiceti) dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu,
- e) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem.
3. Vypovídaná smluvní strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
- Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
4. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.
5. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li ke změně vlastnictví nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, nebo předmětu nájmu, není nájemce ani pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět.

## Čl. V.

### Nájemné a zálohy na poplatky za služby

1. Výše nájemného se stanovuje na celkovou výši **1.200,-- Kč /m<sup>2</sup>/rok**, což při podlahové ploše 70,3 m<sup>2</sup> činí 84.360,- Kč za rok (*slovy: osmdesát čtyři tisíce tři sta šedesát korun českých*), splatných ve dvanácti měsíčních splátkách ve výši 7.030,- Kč. Započitatelnou podlahovou plochou se rozumí součet podlahových ploch všech pronajatých místností a jejich příslušenství. Celková plocha místností je specifikována v evidenčním listu pro výpočet maximálního nájemného ( viz. příloha č. 3 ), jenž je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel upraví výši nájmu stanovenou v této smlouvě vždy o výši meziročního nárůstu inflace zveřejňovaného statistickým úřadem, případně jeho nástupcem, vždy k 1. 4. následujícího roku.
3. V nájemném **není zahrnuta** záloha na úhrady za tyto služby: dodávky tepla 1.720,-- Kč, vodné a stočné 307,-- Kč a spotřeba elektrické energie 495,-- Kč celkem ve výši 2.522,-- Kč za jeden měsíc. Smluvní strany se dohodly na zálohách ve výši 1.000,-- Kč za každý kalendářní měsíc za služby spojené s užíváním společných prostor a s likvidací odpadů. Tyto služby zajišťuje pro nájemce pronajímatel a nájemce je povinen platit pronajímateli měsíční zálohy na tyto služby celkem ve výši **3.522,-- Kč**.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně upravit výši záloh na cenu služeb, a to zejména v závislosti na výši skutečných nákladů na dané služby. Novou výši záloh na cenu služeb sdělí správce nemovitostí města Chrastava, Městské bytové družstvo Chrastava (dále jen „MBD Chrastava“), nájemci písemně minimálně jeden měsíc před čtvrtletím, od kdy bude výše zálohy upravena. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše záloh akceptovat a respektovat.
5. Pronajímatel neodpovídá za přerušeni dodávek těchto služeb z důvodu na straně dodavatelů nebo na straně nájemce.
6. Smluvní strany se dohodly, že skutečná výše úhrady se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb ke každému 31. 12. v roce, v němž nájem trval nebo ke dni skončení nájmu. Vyúčtování záloh provede pronajímatel zpravidla nejpozději do 4 (čtyř) měsíců po skončení účtovacího období, kterým je kalendářní rok. Nájemce se v případě nedoplatků zavazuje zaplatit pronajímateli dlužnou částku nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne předloženi vyúčtování. Pronajímatel se v případě přeplatků zavazuje zaplatit nájemci příslušnou peněžní částku nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne provedení vyúčtování. V případě, že tato smlouva bude z jakéhokoli důvodu ukončena předčasně, zavazuje se pronajímatel zajistit vyúčtování plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne ukončení této smlouvy.

7. Nájemné, jakož i úhrada za služby, uvedené shora v tomto článku, jsou splatné vždy nejpozději do posledního dne měsíce, za něž jsou nájemné, jakož i úhrada za služby, hrazeny, a to bezhotovostním převodem na účet správce nemovitostí města Chrastava, MBD Chrastava, č. 29022-0984852379/0800, vedený u České spořitelny, a. s., variabilní symbol 0400175005.
8. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu za služby do pěti dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužného nájemného a smluvní pokutu a poplatek z prodlení (podle zákona č. 67/2013 Sb.) z nezaplacených záloh a úhrady z vyúčtování služeb, a to ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
9. Trvá-li nájem při jeho zahájení, případně ukončení jen po část kalendářního měsíce, vypočte se výše nájmu jako poměrná část.

## Čl. VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen jednat v souladu s právním řádem a veškerými nařízeními státních, vládních, správních nebo místních orgánů, vztahujícími se na nájemce anebo na užívání předmětu nájmu a dále pak je povinen dodržovat ustanovení této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje při své provozní činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména pak hygienickými, protipožárními a bezpečnostními, a zajišťovat je svými silami a na svůj náklad. V objektu není povoleno přechovávat plynové lahve a jiné výbušniny, výjimku tvoří kyslíková bomba.
3. Vybavit pronajatý prostor prostředky požární ochrany (hasící přístroje) dle požadavků na provozovanou činnost, ve smyslu platných předpisů, vč. provádění pravidelných revizí a kontrol.
4. Instalovat elektrické a tepelné spotřebiče dle návodů od výrobce a zajistit a provádět pravidelné kontroly těchto zařízení ve lhůtách daných právním předpisem.
5. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit nájemné a jiné platby dle této smlouvy.
6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škody, které na jeho majetku způsobí.
7. Nájemce oznámí pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl.
8. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat, a zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
9. Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu předmětu nájmu nájemce, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Tyto drobné opravy a náklady vymezují strany dohodou shodně s vymezením uvedeným v nařízení vlády, kterým se provádí občanský zákoník. Nájemce tyto drobné opravy a náklady spojené s údržbou pronajatých prostor nehradí v případě, že jejich potřeba vznikla pouze jako důsledek oprav, které jinak hradí pronajímatel. Ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
10. Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemce má právo započít si to, co může podle tohoto odstavce žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle tohoto odstavce do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřízná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.

11. Během nájmu pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatý předmět nájmu měnit.
12. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiné odpovídající prostory, nebo může nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou.
13. Oznámi-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci činnostmi pronajímatele podle tohoto odstavce obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.
14. Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Změnu předmětu nájmu provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou předmětu nájmu k jeho zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou.
15. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně.
16. Nájemce může v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží, požádat o přechod práv a závazků z nájemní smlouvy na svého nástupce, kterému svou lékařskou praxi přenechává. Souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.
17. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
18. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn pro případ škod způsobených požárem a živelnými událostmi a že toto pojištění bude po celou dobu trvání nájmu udržovat.
19. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu, po celou dobu trvání nájmu udržovat takovéto pojištění v platnosti a řádně a včas hradit pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, ke krytí případných škod způsobených nájemcem a/nebo osobami, jímž byl nájemcem umožněn přístup do předmětných prostor. Kopii pojistné smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli bezprostředně po jejím sjednání, nejpozději však do 60 dnů od podpisu této smlouvy.

## **Čl. VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží nájemce a dvě vyhotovení pronajímatel.

5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
  - č. 1 - Schématický plán předmětu nájmu
  - č. 2 - Osvědčení popř. výpis z registru ekonomických subjektů ČSÚ
  - č. 3 - Evidenční list
  - č. 4 - Měsíční předpis nájemného

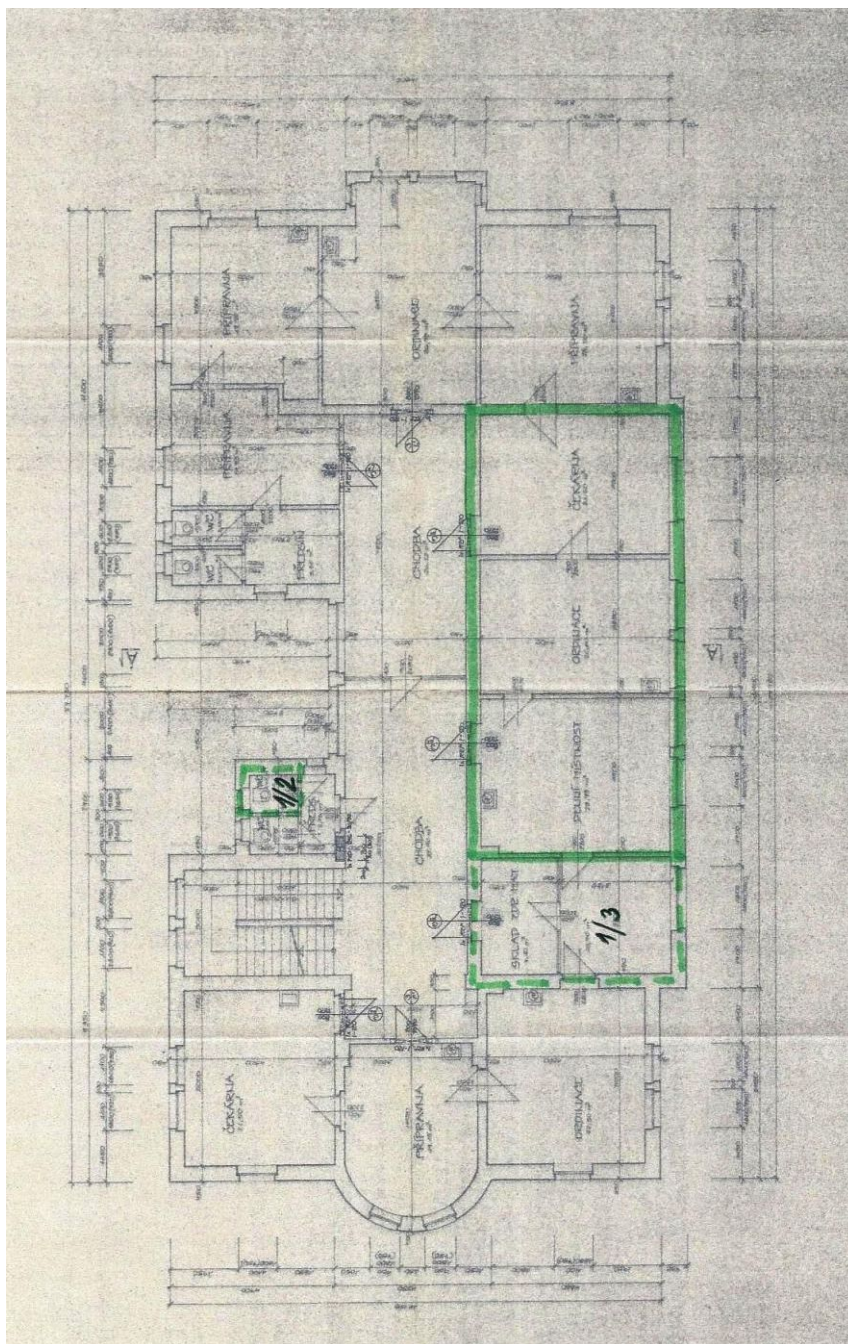
V Chrastavě dne 23. 9. 2019

V Chrastavě dne 27. 9. 2019

.....  
**Město Chrastava**  
starosta Ing. Michael Canov  
pronajímatel

.....  
**MUDr. Josef Kubínek**  
nájemce

Příloha č. 1





**MĚSTO CHRASTAVA**  
náměstí 1. máje 1, 463 31 Chrastava  
telefon: (+420) 482 363 812 fax: (+420) 485 143 344

## **Doložka o schválení dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích**

**Zveřejněno**

30. 8. – 16. 9. 2019

**Zadávací řízení**

-----

**Popis:**

Pronájem prostoru sloužícího k podnikání v objektu čp. 175, ul. Polní ul., Chrastava – ordinace praktického lékaře ve zdravotním středisku.

**Číslo smlouvy:**

N/24/2019

**Schváleno usnesením  
RM ze dne:**

16. září 2019

**Číslo usnesení:**

2019/13/I odst. 4

Nad rámec zákona bude tato smlouva po podpisu obou smluvních stran uveřejněna v registru smluv.

**Datum vystavení  
doložky:**

23. 9. 2019

**Vyřizuje**

██████████

**Podpis/razítko**

Ing. Michael Canov  
starosta