

# N Á J E M N Í S M L O U V A

## *o nájmu nebytových prostor*

uzavřená v souladu s občanským zákoníkem a zákonem č.116/1990 Sb. v platném znění níže uvedeného dne, měsíce a roku:

### 1. **Město Vsetín**

se sídlem ve Vsetíně, Svárov čp. 1080,  
zastoupené Jiřím Čunkem – starostou města,  
IČO : 00304450  
Bank.spoj.: [REDACTED]

- nájem  
- služby

[REDACTED]

správce konkursní podstaty společnosti WOJTON KOVEX, spol. s r.o. – v likvidaci  
se sídlem Hošťálková 203, okres Vsetín  
IČO: 46577424

- jako *pronajímatel* na straně jedné

### 2. **MUDr. Eva Bilová**

r.č. 57 [REDACTED]  
trvale bytem [REDACTED] Vsetín  
IČO : 48773310  
Bank.spojení: [REDACTED]

- jako *nájemce* na straně druhé

**t a k t o:**

## I.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti čp. 413 občanské vybavenosti, Rokytnice, Vsetín nacházející se na p.č.st. 115 o výměře 2.438 m<sup>2</sup>, k.ú. Rokytnice u Vsetína, obec a okres Vsetín, zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 3726 u Katastrálního úřadu ve Vsetíně.

Dle sdělení [redacted], správce konkursní podstaty úpadce - společnosti WOJTOŇ KOVEX, spol. s r.o. - v likvidaci, se sídlem Hošťálková 203, okres Vsetín, IČO 46577424, ze dne 17.08.2000 byly shora uvedené nemovitosti zahrnuty do konkursní podstaty úpadce WOJTOŇ KOVEX, spol. s r.o. - v likvidaci.

## II.

II.1 Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci níže uvedené nebytové prostory ve Vsetíně, Rokytnice čp. 413, ve 2. NP o celkové výměře:

celkem hlavních prostor 22,84 m<sup>2</sup>

celkem vedlejších prostor 38,38 m<sup>2</sup>

Přesná specifikace pronajatých nebytových prostor je obsahem přílohy č. 1, která je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

II.2 Předmět této nájemní smlouvy se pronajímá za účelem zřízení stomatologické ordinace. MUDr. Eva Bilová pracuje jako zubní lékařka (ortodoncie) na základě rozhodnutí o změně registrace nestátního zdravotnického zařízení vydaného Okresním úřadem Vsetín, referátem zdravotnictví dne 21.03.2000, pod čj.: zdrav.305/2000.

Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce jen s písemným souhlasem pronajímatele.

II.3 Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem nebytových prostor, které tvoří předmět této smlouvy, a že tyto nebytové prostory jsou způsobilé k řádnému užívání k účelu dle této smlouvy.

II.4 Nájemce prohlašuje, že u těch částí příslušenství a součástí nebytových prostor, při jejichž užívání je nutno dodržovat zvláštní pravidla, popřípadě je užívání upraveno návodem nebo technickými normami, byl s těmito pravidly, návody a technickými normami pronajímatelem před převzetím předmětu nájmu do užívání dle této smlouvy seznámen. Pronajímatel však není povinen seznamovat nájemce s pravidly obecně známými.

## III.

III.1 Nájemce se zavazuje za užívání předmětných nebytových prostor platit pronajímateli nájemné v úhrnné částce **26.369,- Kč** (slovy dvacetšesttisícťřistašedesátdevětkorunčeských) ročně.



Nájemné bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši **6.592,- Kč** (slovy šesttisícpětsetdevadesátdvěkorunyčeské), a to nejpozději do posledního dne kalendářního čtvrtletí na čtvrtletí další, tzn. předem, na účet pronajímatele u [redacted] č.ú. [redacted] var. symb. [redacted].

III.2 Náklady na služby spojené s nájmem bude nájemce hradit následovně:

- a) **odvoz odpadu**  
náklady budou rozúčtovány podle výměry pronajatého prostoru
- b) **elektrická energie**  
je hrazena nájemcem přímo dodavateli energie
- c) **vodné a stočné**  
bude rozúčtováno na základě fakturace Vodovody a kanalizace a.s. Vsetín a dle Vyhlášky č. 11/1978 Sbírky zákonů
- d) **dodávka tepla a teplé užitkové vody**  
bude rozúčtována na základě fakturace Zásobování teplem Vsetín a.s. a dle Vyhlášky 245/1995 Sbírky zákonů v platném znění
- e) **úklid společných prostor (chodby, schodiště, sociální zařízení)**  
si zajišťuje nájemce sám na vlastní náklady

III.3 Náklady na služby spojené s nájmem bude nájemce hradit pronajímateli poměrným dílem, vypočteným podle výměry pronajatého prostoru. Těmito službami se rozumí dodávka tepla a teplé užitkové vody, vodné a stočné, odvoz odpadu.

Tyto náklady budou placeny zálohově a vyúčtovány vždy nejpozději do konce srpna následujícího kalendářního roku formou faktury, kdy smluvní strany se dohodly, že faktury jsou splatné do 14-ti dnů ode dne vystavení faktury.

Záloha činí **20.000,- Kč** (slovy dvacetisickorunčeských) ročně a bude placena vždy předem, v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši **5.000,- Kč** (slovy pětisickorunčeských), a to nejpozději do posledního dne kalendářního čtvrtletí na čtvrtletí další, tzn. předem, na účet pronajímatele u  var. symb. 

III.4 Pokud dojde ke změně cen za náklady na služby spojené s nájmem dle cenových předpisů o více než 15 % ve vztahu k předešlému čtvrtletí, přičemž za změnu se považuje jak zvýšení tak snížení těchto cen, smluvní strany se zavazují cenu nákladů na služby spojených s nájmem formou písemného dodatku k této nájemní smlouvě. Tato cena bude smluvními stranami navýšena nebo snížena o stejnou procentní sazbu, o kterou došlo k snížení nebo navýšení cen za tyto služby dle cenových předpisů.

Smluvní strany si vyhrazují právo upravit cenu za náklady na služby dle tohoto článku smlouvy i formou doporučeného dopisu adresovaného druhé straně, pokud druhá strana odmítne tento dodatek podepsat nebo bude déle jak 15 dnů od doručení návrhu výše uvedeného dodatku nečinná, a to s účinností jak je výše uvedeno.

III.5 V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného a nebo plateb za služby zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

III.6 Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvních pokut sjednaných v této smlouvě, není dotčeno právo pronajímatele vymáhat vedle smluvní pokuty i náhradu škody, způsobenou porušením povinností, na kterou se smluvní pokuta vztahuje, a to i ve výši smluvní pokutu převyšující.

#### IV.

- IV.1 S ohledem na nabytí účinnosti této nájemní smlouvy, a to od 01.04.2002 zavazuje se nájemce uhradit nájemné za II. čtvrtletí 2002 a zálohy na služby za totéž období nejpozději do 30.04.2002.
- IV.2 Další platby budou probíhat tak, jak je uvedeno v čl. III bodu III.1 a III.3 této nájemní smlouvy.

#### V.

- V.1 Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou**.
- V.2 Nájem je možno skončit následujícími způsoby:
- a) dohodou smluvních stran k určitému datu
  - b) písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce, a to bez udání důvodu  
Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně
  - c) odstoupením od smlouvy  
Pokud některá ze smluvních stran podstatně poruší povinnosti z této smlouvy vyplývající má druhá smluvní strana právo od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu a musí být doručeno druhé smluvní straně. V případě, že některá ze smluvních stran od této smlouvy odstoupí, smlouva se ruší dnem doručení odstoupení.  
Pro účely této smlouvy se za podstatné její porušení považuje zejména:
    - nájemce přenechá předmětné nebytové prostory do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele
    - nájemce provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele
    - nájemce bude i přes písemnou výzvu pronajímatele pronajaté nebytové prostory užívat k jinému účelu než je uvedeno v čl. II bodu II.2 této smlouvy
    - nájemce bude déle jak měsíc v prodlení se zaplacením nájemného nebo ceny za služby

#### VI.

- VI.1 Pronajaté nebytové prostory je nájemce povinen užívat výhradně k účelu, jež je uveden v článku II bodu II.2 této nájemní smlouvy.  
Po dobu nájmu nesmí nájemce provádět, bez souhlasu pronajímatele, žádné stavební úpravy.
- VI.2 Nájemce zajišťuje a hradí ze svých nákladů tyto drobné opravy a výměny:
- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
  - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
  - c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles
  - d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónu a lapačů tuku

- e) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, radiátorových uzavíracích a regulačních armatur
- f) výměny drobných součástí předmětů uvedených v bodu e)
- g) podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v bodech a) – e), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč . Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy
- h) náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor jako jsou náklady na udržování a čištění nebytových prostor, které se provádí obvykle při delším užívání nebytových prostor. Těmito náklady se rozumí zejména malování, včetně opravy omítek a obkladů, tapetování a čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry
- i) veškeré účelové opravy a úpravy sloužící zvláštním potřebám nájemce
- j) úklid a čištění pronajatých nebytových prostor, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.

VI.3 Udržování podstaty budovy a zachovnou údržbu hradí pronajímatel.

VI.4 Nájemce je povinen neodkladně oznámit potřebu provedení oprav hrazených pronajímatelem, včetně havarijních oprav na čísle telefonu:

- vedoucí odboru správy a údržby majetku ( )
- technik odboru ( )

Nesplněním oznamovací povinnosti o nutnosti oprav, nebo neumožněním jejich provedení, vznikne nájemci odpovědnost za případnou škodu.

VI.5 Nájemce se zavazuje, že bude zajišťovat a hradit na vlastní náklady veškeré revize (elektro-revize, revize plynových spotřebičů a plynových rozvodů od stupačky, RTG zařízení) v pronajatých prostorách. Pronajímatel se zavazuje, že bude zajišťovat a hradit na vlastní náklady dle ČSN 331500 periodickou elektro-revizi budovy , hromosvodu, hydrantů , hasicích přístrojů a plynových rozvodů po stupačku. Nájemce je povinen mu to umožnit (např. vstup do budovy, přístup ke kontrol. zařízení apod.).

VI.6 Nájemce je oprávněn umístit na své náklady vlastní firemní označení a reklamu ve vhodném provedení a na základě povolení odboru výstavby MěÚ Vsetín. Toto zařízení je povinen nájemce udržovat v řádném stavu a po skončení nájemního vztahu je povinen na své náklady tyto předměty odstranit a budovu uvést do původního stavu.

VI.7 Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce pronajaté nebytové prostory přenechat jinému do podnájmu.

VI.8 Pronajímatel je oprávněn kdykoliv, během užívání předmětných nebytových prostor nájemcem přesvědčit se o stavu pronajatých prostor i o to, zda jsou využívány řádným způsobem, tzn. zejména v souladu s jejich stavebním určením a touto smlouvou. Nájemce je povinen toto pronajímateli umožnit.

VI.9 Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volná, přičemž též v

ostatní době se bude snažit jednak tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v domě nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné.

VI.10 Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.

VI.11. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.

VI.12 Nájemce je povinen pečovat o to, aby v pronajímaných prostorách a na objektu samotném nevznikla škoda.

Došlo-li k poškození nebo k nadměrnému opotřebení pronajatých nebytových prostor v důsledku jejich nevhodného užívání, odpovídá nájemce i za škody způsobené osobami, kterým umožnil k pronajatým prostorám přístup. Nájemce odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu na předmětu nájmu bez ohledu na své zavinění. Této odpovědnosti se sprostí pokud prokáže, že ke škodě by došlo i tehdy, pokud by věci nebyly převzaty nájemcem do užívání dle této smlouvy.

VI.13 Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména pak požární předpisy.

VI.14 Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit pronajaté nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak.

Nájemce předá vyklizené předmětné nebytové prostory nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu.

K převzetí předmětných nebytových prostor vyzve nájemce pronajímatele doporučeným dopisem a to minimálně 15 dnů před ukončením nájemního vztahu.

O předání a převzetí vyklizených nebytových prostor bude sepsán protokol, který bude podepsán smluvními stranami nebo jejich pověřenými zástupci. Pokud se nájemce dostane do prodlení s předáním vyklizených nebytových prostor ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každý i započatý den prodlení.

VI.15 Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené poškozením budovy /např. způsobené živly/. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

## VII.

VII.1 Pokud k některému úkonu je třeba dle této nájemní smlouvy doručení, považuje se písemnost za doručenu i případě, že druhá strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky apod., kdy v takovémto případě bude předmětná písemnost považována pro účely této smlouvy za doručenu 3. dnem následujícím po dni uložení zásilky na poště nebo dnem odmítnutí převzetí zásilky.

VII.2 Nájemce je oprávněn měnit adresu pro doručování písemností pouze v rámci České republiky, přičemž tato změna musí být písemně oznámena pronajimateli nejméně 10 dnů před její změnou. Pokud v důsledku nesplnění této povinnosti nájemcem bude doručení zásilky zmařeno, považuje se předmětná písemnost pro účely této smlouvy za doručenou dnem, kdy se tato písemnost navrátí pronajimateli.

## VIII.

VIII.1 Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy.

VIII.2 Jednotlivá ujednání této smlouvy lze měnit toliko dodatky, které musí být písemné a podepsány oběma účastníky, jinak je dodatek neplatný.

Tímto ustanovením není dotčeno právo smluvních stran dle článku III. bodu III.4 smlouvy měnit výši a ceny za náklady na služby spojené s nájmem i formou doporučeného dopisu a to za splnění podmínek ve výše uvedených člancích smlouvy.

VIII.3 Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech provedeních s povahou originálu, z nichž po dvou obdrží každý z jejich účastníků.

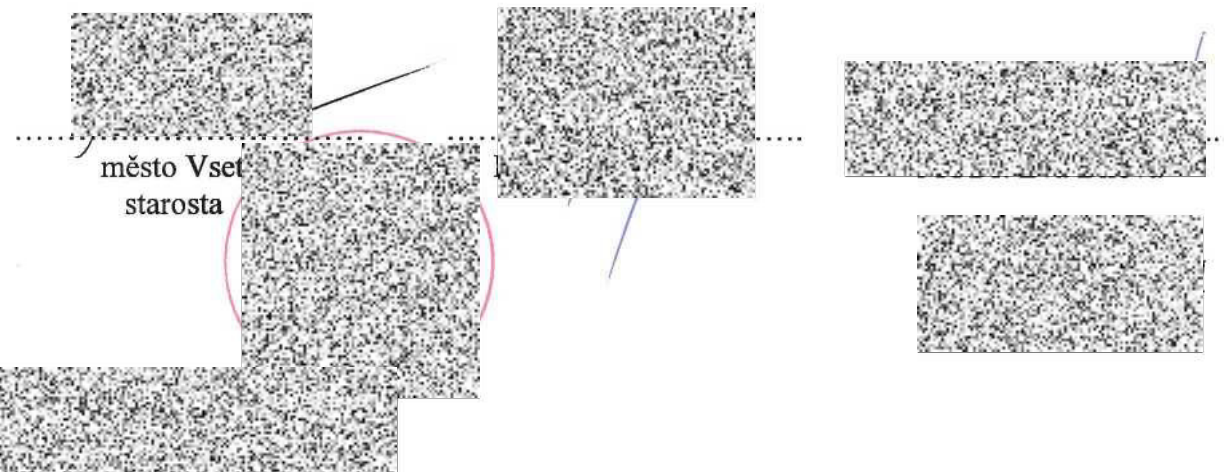
VIII.4 Záměr pronajmout předmětné nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v době od 06.02.2002 do 20.02.2002. Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Vsetína na 69. zasedání dne 20. února 2002 usnesením č.j.817/69/2.

Tato smlouva o nájmu nebytových prostor byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a byly splněny podmínky pro její uzavření ( § 41 citovaného zákona ).

VIII.5 Smlouva je platná od 01.04.2002 a účinná podpisem obou smluvních stran.

VIII.6 Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tuto smlouvu uzavřely na základě úplného vzájemného konsenzu a smlouva odpovídá jejich skutečné, pravé a svobodné vůli, určité a srozumitelné, prosté omylů, uzavřené nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek a nikoliv v tísní. Smluvní strany dále prohlašují, že tato smlouva jako celek ani žádné jednotlivé ustanovení této smlouvy neodporuje dobrým mravům. Autentičnost a platnost této smlouvy smluvní strany stvrzují svými podpisy.

Ve Vsetíně dne 02.04.2002



město Vsetín  
starosta

Příloha č. 1:

nebytové prostory 2.NP	výměra v m2	sazba za 1 m2/rok/Kč	celkem v Kč
č.201 ordinace	22,84	600,00	13 704,00
č.202 čekárna	20,68	330,00	6 824,40
č.203 zubní RTG ( 1/6)	2,05	330,00	676,50
č.204 ovladač ( 1/6)	0,95	330,00	313,50
č.205 temná komara ( 1/6)	0,80	330,00	264,00
č.218 chodba ( 1/6)	4,70	330,00	1 551,00
č.217 denní místnost( 1/6)	4,63	330,00	1 527,90
č.222 WC ( 1/6)	0,30	330,00	99,00
č.223 umývárna ( 1/6)	0,42	330,00	138,60
č.224 předsíň ( 1/6)	0,35	330,00	115,50
č.225 WC ( 1/6)	0,30	330,00	99,00
č.219 chodba (1/11)	0,60	330,00	198,00
č.220 chodba	0,80	330,00	264,00
č.226 sklad (1/11)	0,26	330,00	85,80
č.234 úklid (1/11)	0,14	330,00	46,20
WC M-pacienti (1/11)	0,73	330,00	240,90
WC Ž -pacienti (1/11)	0,67	330,00	221,10
<b>celkem roční nájem</b>	<u>61,22</u>		<b>26 369,40</b>
<b>celkový roční nájem po zaokrouhlení</b>			<b>26 369,00</b>