



# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

## Článek 1 Smluvní strany

### **Město Bystřice nad Pernštejnem**

Příční 405, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem  
IČ: 002 94 136  
DIČ: CZ00294036  
zastoupené Ing. Karlem Pačskou – starostou města  
(dále jen „pronajímatel“)

a

### **MUDr. Dušan Borek**

Zahradní 580, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem  
IČ: 488 94 206  
(dále jen „nájemce“)

a

### **Poliklinika Města Bystřice n. P. s.r.o.**

Zahradní 580, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem  
IČ: 262 33 819  
zastoupená Ing. Jaroslavou Chalupovou – jednatelkou společnosti  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 38470  
(dále jen „vedlejší účastník“), přičemž pronajímatel, nájemce a vedlejší účastník jsou dále označováni jednotlivě jako „smluvní strana“ nebo společně též jako „smluvní strany“

*uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, tuto:*

## **Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

### Článek 2 Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel je vlastníkem komplexu budov zvaného obecným označením „Poliklinika“, který se nachází na ul. Zahradní, č.p. 580, konkrétně pak na pozemku p.č. 1092 o výměře 2579 m<sup>2</sup> v k.ú. Bystřice nad Pernštejnem. Nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1 u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou.

### Článek 3 Předmět a účel této smlouvy

Předmětem této smlouvy je smluvní/nájemní vztah mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy, zvláště pak zákonem číslo 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

### Článek 4 Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou:  
**tzv. prostory sloužící k podnikání v budově „B“ o celkové podlahové ploše 22,84 m<sup>2</sup>.**

## Článek 5 Účel nájmu

5.1. Předmět nájmu bude užíván výlučně **k provozování stomatologické ordinace**. Nájemce prohlašuje, že splňuje veškeré zákonné podmínky pro uvedený druh podnikatelské činnosti. Současně prohlašuje, že technický stav předmětu nájmu účelu nájmu zcela vyhovuje.

5.2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. 5.1. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu a je v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

5.3. Nájemce je řádně seznámen s předmětem nájmu a tento přebírá bez závad, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu dle účelu této smlouvy.

## Článek 6

### A) Výše nájemného, splatnost a způsob plateb

6.1. Výše nájemného za užívání prostor sloužících k podnikání je stanovena součinem podlahové plochy předmětu nájmu v metrech čtverečních a roční sazby nájemného – schválené Radou Města Bystřice nad Pernštejnem (22,84 m<sup>2</sup> x 1.334,--Kč). Celkové roční nájemné činí **30.469,--Kč/měsíční pak 2.539,--Kč**.

6.2 Nájemce je povinen platit smlouvené nájemné pravidelnými měsíčními platbami na základě faktury vystavené pronajímatelem, a to v termínu splatnosti stanoveném příslušným daňovým dokladem. Smluvní strany berou na vědomí, že dle platného znění zákona o dani z přidané hodnoty (235/2004 Sb.) je nájemné osvobozeno od DPH.

### B) Výše úhrady za služby, splatnost a způsob plateb

6.3. Nájemce je rovněž povinen hradit **cenu služeb souvisejících s užíváním pronajatých prostor, konkrétně měsíčně:**

• plyn	1.128,--Kč
• odpady	343,--Kč
• úklid ordinace a spol. prostor	1.336,--Kč
• internet	217,--Kč
• ostraha	50,--Kč
<b>celkem</b>	<b>3.074,--Kč</b>

Nad to bude nájemci účtována spotřeba el. energie a vodné/stočné podle skutečně odebraného množství.

V cenách služeb NENÍ zahrnuta příslušná, aktuálně platná, DPH dle zákona číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V případě zvýšení/snížení příslušných sazeb DPH bude vzniklá situace promítnuta do vystavených faktur.

6.4. Nájemce je povinen platit smlouvené nájemné a náklady spojené za užívání předmětu nájmu pravidelnými měsíčními platbami v termínech splatnosti dle faktur vystavených pronajímatelem na účet pronajímatele č. 9021 – 627751/0100 vedeném Komerční bankou, a.s.

6.5. Do 31.12.2020 nebude výše nájemného měněna. Dosáhne-li v dalších letech index růstu spotřebitelských cen (udávaný Českým statistickým úřadem), ve srovnání se stavem ke dni uzavření této smlouvy, alespoň 5%, zvýší se nájemné počínaje následujícím kalendářním měsícem o index zjištěného nárůstu. K další valorizaci posledního nájemného dojde obdobně vždy, když index růstu cen dosáhne alespoň 5% ve srovnání s 1. dnem kalendářního měsíce, v němž došlo k poslednímu zvýšení nájemného. O zvýšení nájemného bude nájemce vždy písemně uvědomen.

6.6. Dojde-li ke změně oprávněných nákladů pronajímatele vynaložených na poskytování jednotlivých služeb (definovaných tímto článkem), bude tato změna promítnuta do příslušné části fakturace.

6.7. V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného/služeb dle pronajímatelem vystavených faktur, bude pronajímatel nárokovat smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Vzhledem k významu zajišťované povinnosti považují smluvní strany tuto výši za přiměřenou a rozumí způsobu její kalkulace.

## Článek 7

### Doba trvání nájmu, skončení nájmu

7.1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.01.2020.

7.2. Pronájem předmětu nájmu zanikne:

- písemnou dohodou obou smluvních stran,

- písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran, když výpovědní doba činí **6 měsíců** a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta končí vždy k poslednímu dni příslušného měsíce. V případě pochybností ohledně doručení se má za to, že výpověď byla doručena 15. den po jejím prokazatelném odeslání druhé smluvní straně. Pro odeslání výpovědi je možné použít i datovou schránku.
- Pronajímatel může nájem dále vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce užívá pronajaté prostory tak, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k nápravě. Pronajímatel může nájem dále vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k nápravě. V ostatním platí ustanovení § 2312 občanského zákoníku.

7.3. Nájemce se zavazuje vyklidit pronajaté prostory nejpozději v den ukončení nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. V případě ukončení nájemního vztahu se zavazuje nájemce pronajaté prostory předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. O vyklizení bude smluvními stranami sepsán obrazově dokumentovaný předávací protokol.

## **Článek 8**

### **Práva a povinnosti nájemce**

8.1. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat pronajaté prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním,
- b) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické, ekologické a jiné obecně závazné předpisy, technické normy a nařízení ČOI a řídit se případnými pokyny nájemce,
- c) řádně hradit nájemné a cenu za poskytované služby,
- d) nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu na předmětu nájmu,
- e) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Dále pak je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; v opačném případě nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti nájemci vznikla,
- f) plnit požadavky pro zajištění environmentálního systému řízení vyplývající z právních předpisů v oblasti ochrany životního prostředí, zejména správné nakládání s odpady, ochranu ovzduší, nakládání s chemickými látkami a ochranu vody a půdy.

8.2. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Nájemce není oprávněn předat předmět nájmu (nebo jeho část) do podnájmu třetí osobě.

8.3. Nájemce je povinen zabezpečovat a nést náklady údržby a oprav prostoru souvisejícího k podnikání, které jsou nezbytné pro výkon jeho podnikatelské činnosti, tzn. činit a financovat všechny úkony, které zachovávají pronajatý majetek v provozuschopném stavu a zajišťují uchování jeho provozních vlastností a bezpečnosti provozu (např. výměna vypínačů a přepínačů, výměna vodovodních baterií, umyvadel a svítidel, opravy zámků, malby a nátěry, opravy a výměny podlahových krytin).

## **Článek 9**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

9.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv souvisejících s nájmem po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

9.2. Obsahem povinnosti, dle předchozího ustanovení, je zejména zajištění dodávek elektrické energie, vody, odvodu použité vody, tepla a úklidu, včetně sběru a likvidace vytříděného komunálního a nebezpečného odpadu. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení chodu příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo (nebo jen v míře nezbytné) k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.

## **Článek 10** **Stavební a jiné úpravy**

10.1. Nájemce smí v předmětu nájmu provést nezbytné úpravy spočívající v jeho přizpůsobení pro dohodnutý účel nájmu, a to i bez předchozího souhlasu pronajímatele v případě, že tyto úpravy nepodléhají ani ohlášení stavebnímu úřadu ani stavebnímu povolení. Tyto úpravy provede výlučně na své náklady, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.

10.2. Ostatní stavební změny/úpravy, prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu vyžadují výslovný předchozí souhlas pronajímatele a jsou opět nákladem nájemce, pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak. Žádost nájemce musí obsahovat podrobnou specifikaci těchto úprav.

10.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, změny podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.

10.4. Pronajímatel může provést opravy a úpravy, rekonstrukce a adaptace nemovitosti, v níž se nachází předmět nájmu, potřebné k zachování nebo zlepšení stavu nemovitosti nebo k odvrácení hrozících škod, a to i bez souhlasu nájemce. Nájemce musí příslušné prostory udržovat přístupné a nesmí bránit provedení prací. V opačném případě musí nájemce nahradit tímto vzniklé škody.

10.5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.

10.6. Obě strany smlouvy se zavazují poskytovat vzájemnou součinnost.

## **Článek 11** **Pojištění**

11.1. Pronajímatel prohlašuje, že uzavřel s pojišťovnou pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy – živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech nájemce a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

11.2. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nájemci vzniknou na jeho zboží nebo zařízení, pokud toto nepřivedí nájemci úmyslně nebo hrubou nedbalostí.

## **Článek 12**

### **Závěrečná ustanovení, zrušovací ustanovení**

12.1. Poškozený má nárok na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti jednou ze smluvních stran, vyjádřenou v penězích.

12.2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

12.3. V otázkách neupravených touto smlouvou se použije přiměřené ustanovení občanského zákoníku platného a účinného v době uzavření této smlouvy. Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se tedy řídí zejména zákonem č.89/2012 Sb., konkrétně pak §§ 2201 a násl.

12.4. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě vzestupně číslovanými a datovanými dodatky, které budou podepsané oběma smluvními stranami.

12.5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem 01.01.2020.

12.6. Strany smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, srozumitelně a vážně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a toto stvrzují svými podpisy.

12.7. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nich obdrží nájemce, pronajímatel a vedlejší účastník po jednom vzájemně potvrzeném vyhotovení.

12.8. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Bystřici nad Pernštejnem od 07.08.2019 do 23.08.2019. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Bystřice nad Pernštejnem svým usnesením č. 11 ze dne 27.08.2019.

12.9. Smluvní strany shodně prohlašují, že souhlasí se zveřejněním této smlouvy v registru smluv, ve smyslu zákona 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel.

12.10. Smluvní strany prohlašují, že dnem nabytí účinnosti této smlouvy pozbývá účinnosti Podnájemní smlouva ze dne 30.09.2005 ve znění pozdějších dodatků.



V Bystřici nad Pernštejnem, dne *24. 12.* 2019

Nájemce:

*D. Borek*

MUDr. Dušan Borek

84	MUDr. Dušan Borek
513	zubní lékař
008	Zahradní 580, 593 01 Bystřice n. P. mobil: 724 202 301, IČO: 48894206

Pronajímatel:

*K. Pačiska*

Ing. Karel Pačiska  
starosta města  
Bystřice nad Pernštejnem



Vedlejší účastník:

*J. Chalupová*

Ing. Jaroslava Chalupová  
jednatelka  
Poliklinika Města Bystřice n. P. s.r.o.

Poliklinika Města Bystřice n.P. s.r.o.  
Zahradní 580  
593 01 Bystřice nad Pernštejnem  
IČ: 262 33 819, DIČ: CZ26233819  
tel.: 566 688 211