

22-3904/R-2020

Nájemní smlouva

uzavřená v souladu s § 2201 a násl zák č. 89/2012 Sb.
občanského zákoníku ve znění

Článek 1 Strany smlouvy

- 1.1. **Jiří Matusík**, [obrazek]
Velké Karlovice 486, PSC: 756 06
bankovní spojení: ČSOB, a.s., č.ú. 238 687 826/0300
tel: 608 770 335
e-mail: jiri.matusik@klematcz.cz

(dále jen pronajímatel)

a

- 1.2. **Česká republika – Zdravotnické zařízení Ministerstva vnitra**
sídlo: Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12 – Kamýk
zastoupená: Ing. Miroslavem Červenkou, ředitelem
IČ: 751 54 960
DIČ: CZ75115960
bank: Česká národní banka
číslo účtu: 4800881/0710
adresa pro zaslání faktur: Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12 – Kamýk
kontaktní osoba: Miroslava Koppová, e-mail: miroslava.koppova@zzmv.cz, tel: 974 827 679,
mobil: 602 720 941

(dále jen nájemce)

Článek 2

2.1 Strany této smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohody v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných předpisů, a to zejména zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, v znění pozdějších změn a doplňku uzavírají svobodně a vážně tuto

Nájemní smlouvu

Článek 3 Předmět a účel smlouvy

3.1. Předmětem této nájemní smlouvy je nájemní vztah mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

Článek 4 Předmět nájmu

4.1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě Kupní smlouvy ze dne 14.8.2020 ve vlastnictví nemovitost: pozemek parc.č.st.6 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 246 m², jehož součástí je budova s číslem popisným: Nový Jičín čp.58, rodinný dům na ul. Žerotínova č.o.4 zapsáno na LV č. 138 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj katastrální pracoviště Nový Jičín.

4.2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v 2.NP uvedené nemovitosti, sestávající se ze dvou místností, čekárny, poměrné části chodby a poměrné části na sociálním zařízení. **Celkem pronajímaná plocha činí 44,20 m².**

Článek 5 Účel nájmu

5.1. Účelem nájmu je užívání nebytových prostor uvedených v článku 4 této smlouvy a to k činnostem: **lékařská ordinace.**

Článek 6 Doba nájmu

- 6.1. Nájem dle této smlouvy je sjednán na **dobu určitou**, počínaje dnem podpisu smlouvy a konče 31.12.2023. Nájem tak končí uplynutím sjednané doby.
- 6.2. Nájem může zaniknout před uplynutím doby dohodou smluvních stran, kdy dohoda musí mít písemnou formu a je třeba v ní uvést den, k němuž nájem končí.
- 6.3. Nájem může být ukončen písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce, kdy výpovědní lhůta činí šest (6) měsíců a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.
- 6.4. 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 (1) výpovědní lhůtě, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi nájemci.

Článek 7

Nájemné a cena za služby, smluvní pokuta

- 7.1. V souladu s touto smlouvou je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
- 7.2. Nájemné se vypočítává částkou nájemného za čtvereční metr pronajímané plochy násobený celkovou pronajímanou plochou.
- 7.3. Nájemné činí částku 1.479,64,- Kč/m² pronajaté plochy/rok. Tedy celkem ročně činí částku 65.400,- Kč. Čtvrtletní nájemné činí částku **16.350,-Kč**
- 7.4. Nájemce je povinen hradit zálohy na služby související s nájemním vztahem, a to za dodávku elektrické energie, dodávku plynu a dodávku vody (vodné a stočné). Ostatní služby jako například internetové připojení, likvidace odpadů apod. si nájemce zajišťuje vlastním jménem na vlastní náklad.
- 7.5. Cena služeb bude placena zálohově čtvrtletně v celkové výši **4.800,- Kč**, takto:
- záloha na el. energii činí 900,-Kč/čtvrtletí- záloha na plyn činí 3.300,-Kč/čtvrtletí- záloha na vodné a stočné činí 600,-Kč/čtvrtletí
- 7.6. Dodávka služeb bude vyúčtována 1x ročně dle zúčtovacího období jednotlivých dodavatelů těchto služeb, a to nejpozději do jednoho měsíce od obdržení faktur od dodavatelů. Nájemce se zavazuje uhradit vzniklý nedoplatek na službách do patnácti dnů od uplynutí třicetidenní reklamační lhůty, která počíná běžet dnem doručení vyúčtování nájemci, a to ve prospěch účtu pronajímatele č.238 687 826/0300 u ČSOB, a.s. V případě přeplatku je pronajímatel povinen vzniklý přeplatek vrátit nájemci do patnácti dnů od uplynutí třicetidenní reklamační lhůty, která počíná běžet dnem doručení vyúčtování nájemci.
- El.energie bude vyúčtována dle skutečné spotřeby zaznamenané na podružném měřidle, který přináleží k předmětu nájmu a dle metrů čtverečních pronajaté plochy
- Plyn bude vyúčtován dle metrů čtverečních pronajaté plochy.
- Vodné a stočné bude vyúčtováno dle metrů čtverečních pronajaté plochy z rozdílu stavu spotřeby vody mezi fakturačním vodoměrem a podružným měřidle umístěným v bytové jednotce v podkroví domu.
- Stavy na měřidlech ke dni podpisu této smlouvy jsou následující:
- fakturační elektroměr 12.614,00 kWh,
 - podružné měřidlo, které slouží k odečtu elektřiny pro předmět nájmu 33.668,00 kWh,
 - fakturační vodoměr 695 m³,
 - podružné měřidlo, které slouží k odečtu vody v podkrovním bytě 1.034 m³.
 - fakturační plynoměr 76.390,00 m³
- 7.7. Nájemce je povinen dále hradit paušální platby na provoz výtahu a úklid společných prostor a za komunální odpad takto:
- provoz výtahu činí 450,-Kč/čtvrtletí
 - úklid společných prostor a komunální odpad činí 1.200,-Kč/čtvrtletí
- 7.8. Roční nájemné se službami a paušálními platbami činí částku 91.200,- Kč, čtvrtletní nájemné se službami a paušálními platbami činí částku **22.800,-Kč** (slovy: Dvacetdvatisíc osm set korun)
- 7.9. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli uvedenou částku nájemného a služeb v pravidelných čtvrtletních splátkách, nejpozději do patnáctého dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí, za nějž je nájemné hrazeno počínaje říjnem 2020, a to ve prospěch účtu pronajímatele č. 238 687 826/0300 u ČSOB, a.s., var.symbol 75154960. Platbu za období od 1.10.2020 do účinnosti této smlouvy uhradí nájemce pronajímateli společně s první platbou nájemného dle této smlouvy, protože nájemce užívá předmětné prostory na základě uzavřené ústní smlouvy mezi stranami.
- 7.10. V případě prodlení nájemce se zaplacením čtvrtletního nájemného a služeb se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % za každý započatý den prodlení.
- 7.11. V případě nezaplacení nájemného a služeb za více než jedno platební období je oprávněn pronajímatel prostory vyklidit, dle svých možností na volné prostranství, popřípadě odvézt na skládku odpadu. Pronajímatel nenese za takto uložené věci odpovědnost. Nájemce souhlasí, aby pronajímatel v tomto případě použil k zajištění přístupu do prostoru mechanické prostředky. Dnem, kdy bude uplatněno toto ustanovení, je ukončena platnost této smlouvy.
- 7.13. Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě, kterou je povinen uhradit nájemce pronajímateli v případě porušení svých povinností stanovených touto smlouvou a příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb

občanský zákoník. Smluvní pokuta činí nájemné za jedno platební období. Smluvní pokutu uhradí nájemce na účtu pronajímatele, a to nejpozději do čtrnácti dnů od doručení výzvy k úhradě smluvní pokuty se zdůvodněním a bližšími údaji k platbě. Pronajímatel právo na smluvní pokutu nemusí uplatnit, zejména v případě, kdy se s nájemcem dohodne na nápravě jiným způsobem. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu vzniklé škody.

Článek 8

Práva a povinnosti pronajímatele

8.1. Nájemce užívá nebytové prostory již před podpisem této nájemní smlouvy.

8.2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájemního vztahu a to tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu smlouvy.

8.3. Obsahem povinnosti pronajímatele je především zajištění dodávek elektrické energie, plynu na otop, vodné a stočivo. Součástí tohoto závazku je zabezpečení 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 došlo ve stanovené míře k nezbytnému omezení provozu.

Pronajímatel se zproští odpovědnosti, pokud prokáže, že nesplnění povinnosti nezpůsobil a na ni neměl žádný vliv.

8.4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu v doprovodu nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jak provádění údržby, nutných oprav, jestliže je toto zapotřebí. Mimo pracovní dny je oprávněn pronajímatel vstoupit i při odstraňování havárií, popř. nutných oprav. O tomto je pronajímatel povinen uvědomit nájemce. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel má v držení náhradní klíče k pronajatým prostorům. V případě, že bude pronajímatel požádán o provedení oprav v předmětu smlouvy, můžou tyto provést pronajímatel i mimo úřední hodiny či o víkendy i bez přítomnosti nájemce.

8.5. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid společných prostor, jakož i přístup do domu, a to v rámci běžné údržby těchto prostor.

Článek 9

Práva a povinnosti nájemce

9.1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory v rozsahu a účelu dle této smlouvy a to po celou dobu nájemního vztahu.

9.2. Nájemce je povinen hradit nájemné a služby dle výše uvedených ustanovení této smlouvy.

9.3. Nájemce je povinen hradit na vlastní náklady běžné opravy předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.

9.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu a to jak jeho zaviněním tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je nutno provést a umožnit pronajímateli jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která tím zaviněním a nesplněním povinnosti vznikla.

9.5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné.

9.6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru, které způsobil svou nedbalostí nebo svou vinou. Nájemce dále odpovídá za škody způsobené jednáním jeho zákazníkům (klientům). Za škody způsobené jinou osobou nenese nájemce odpovědnost a má nárok na náhradu způsobené škody. Nájemce není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.

9.7. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžnou úklid.

9.8. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v případě podobného charakteru jeho podnikání, ale ne na delší dobu, než je sjednán nájem mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemce je povinen si vyžádat písemný souhlas pronajímatele.

9.9. Nájemce je povinen hradit nájem a služby, nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení této nájemní smlouvy. V případě neuhrazení dvou nájmů a služeb ze strany nájemce se smluvní strany dohodly, že toto je důvodem okamžitého zrušení nájemního vztahu s čímž nájemce souhlasí a toto bere na vědomí.

Článek 10

Stavební a jiné úpravy

10.1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy či úpravy trvalejšího rázu s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace a popis těchto oprav.

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

10.3. Nájemce je oprávněn bezplatně umístit na objektu (u vstupních dveří popř. místě tomu určeném) informační tabuli o své firmě či provozu. Umístění jiných reklam je možné jen po předchozím souhlasu pronajímatele.

10.4. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení smluvního vztahu odevzdat předmiot nájmu v takovém stavu, jak jemu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a je povinen odstranit veškeré změny úpravy, které provedl i byť se souhlasem pronajímatele.

Článek 11 Pojištění

11.1. Pronajímatel je povinen uzavřít pojistku vtaahující se na škody způsobené poškozením budovy (živly), za škody způsobené požárem, výbuchem, vodou z vodovodního zařízení, krádeží vloupáním, atd. Pronajímatel neodpovídá za jiné škody, zejména za škody na vnesených věcech a není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv jiné pojistky.

11.2. Nájemce je povinen si sjednat do deseti dnů od podpisu této smlouvy pojištění odpovědnosti za škody vzniklé svou činností, a toto pojištění udržovat po celou dobu nájemního vztahu, pokud již nemá toto pojištění sjednáno.

Článek 12

Cena nájmu pro další období – inflační doložka

12.1. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k 1. 1. příslušného roku zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok publikovaných Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně v době co nejkratší. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je vždy částka čtvrtletního nájemného naposledy stanovená.

12.2. V případě realizace inflačního nárůstu měsíčního nájemného je nájemce povinen na základě písemně vzneseného nároku, resp. vyúčtování pronajímatele, doplatit pronajímateli rozdíl mezi inflačně zvýšeným a původně sjednaným resp. aktuálním nájemným za měsíce leden až duben probíhajícího kalendářního roku, nejpozději do 30. dubna příslušného roku; počínaje následujícím čtvrtletím hradí nájemce pronajímateli automaticky měsíční nájemné j zvýšené o inflační nárůst dle faktur zaslaných pronajímatelem.

12.3. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení záloh na el. energii, plyn a vodné-stočné se přiměřeně změní i výše příslušné zálohy na služby počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodu pro změnu. O změně výše záloh za služby bude pronajímatel nájemce informován písemně.

Článek 13

Ustanovení závěrečná a přechodná

13.1. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

13.2. Veškeré změny této smlouvy je nutno provádět písemně.

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

13.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž jeden stejnopis obdrží pronajímatel a jeden stejnopis obdrží nájemce.

V Novém Jičíně dne

10. 12. 2020



Jiří Matusík

Ing. Miroslav Cervenka, ředitel