

## Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

kterou uzavřely

na straně jedné: **Město Svitavy**  
**IČO: 002 77 444, DIČ: CZ00277444**  
**se sídlem T. G. Masaryka 5/35, Předměstí, 568 02 Svitavy**  
zastoupené starostou Mgr. Davidem Šimkem  
- dále jen pronajímatel -

a

na straně druhé: **MUDr. Petr Richter, gynekologie a porodnictví**  
název poskytovatele: MUDR.RICHTER, GYNEKOLOGIE A PORODNICTVÍ  
**IČO: 493 24 136**  
**se sídlem Kijevská 919/16, 568 02 Svitavy**  
zapsaný v Národním registru poskytovatelů zdravotních služeb  
není plátce DPH  
- dále jen nájemce -

### I.

1.1. Pronajímatel je vlastníkem stavební parcely p.č. st. 129, jejíž součástí je objekt č.p. 118 v části obce Město, v obci Svitavy a katastrálním území Svitavy-město na náměstí Míru č.o. 48 ve Svitavách.

### II.

2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání o celkové výměře 116,8 m<sup>2</sup> nacházející se ve II. nadzemním podlaží objektu uvedeného v bodě 1.1. této smlouvy, a to:

- a) sesternu II. - místnost č. 2.03 o velikosti 24,65 m<sup>2</sup>,
- b) ordinaci II. - místnost č. 2.04 o velikosti 26,04 m<sup>2</sup>,
- c) čekárnu - místnost č. 2.02 o velikosti 16,8 m<sup>2</sup>,
- d) sklad - místnost č. 2.21 o velikosti 23,4 m<sup>2</sup>,
- e) sociální zázemí - místnost č. 2.20 o velikosti 25,91 m<sup>2</sup>,

které jsou vyznačeny v příloze č. 1 této smlouvy (dále též jen „Předmět nájmu“), a nájemce Předmět nájmu do nájmu přebírá.

### III.

3.1. Předmět nájmu pronajímá pronajímatel nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v souladu s předmětem podnikání, zejména za účelem provozování gynekologické ambulance, a nájemce je oprávněn za tímto účelem Předmět nájmu užívat za podmínek sjednaných v této smlouvě.

3.2. Nájem je uzavírán s tím, že Předmět nájmu zahrnuje i společné prostory - čekárnu, sklad a sociální zázemí popsané v bodě 2.1. písm. c) až e) této smlouvy, u nichž je plánováno, že budou sloužit jak nájemci, tak provozovateli zdravotních služeb, který bude mít od pronajímatele pronajatu sesternu I. (místnost č. 2.05) a ordinaci I. (místnost č. 2.22). Nájemce s tímto souhlasí a zavazuje se, že poté, co budou sesterna I. a ordinace I. pronajaty pronajímatelem dalšímu subjektu k provozování lékařské ambulance, umožní nájemci těchto prostor a jeho pacientům společné užívání čekárny, skladu a sociálního zázemí popsaných v bodě 2.1. písm. c) až e) této smlouvy. Předpokládané společné užívání je již nyní

zohledněno ve výši dohodnutého nájemného, a proto se po pronájmu sesterny I. a ordinace I. výše nájemného nebude měnit.

#### IV.

- 4.1. Za nájem Předmětu nájmu podle této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné ve výši 9 700,- Kč měsíčně.
- 4.2. Nájemné je splatné měsíčně, a to na základě faktury, kterou pronajímatel vystaví na počátku příslušného kalendářního měsíce a doručí ji nájemci. Měsíční nájemné je splatné vždy do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
- 4.3. Pronajímatel je oprávněn počínaje 1.1.2022 zvýšit nájemné o míru inflace (tj. o procentní přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) za období předcházejícího kalendářního roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Provedení valorizace nájemného a její výši oznámí pronajímatel nájemci písemně. Nájemné se zvyšuje od kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po odeslání oznámení o valorizaci.

#### V.

- 5.1. Pronajímatel bude nájemci v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu poskytovat tato plnění: dodávku vody a odvod odpadních vod, srážkové vody, úklid společných prostor, odvoz a likvidaci komunálního odpadu. Ohledně úhrady za tato plnění se strany dohodly v bodech 5.2. až 5.4. této smlouvy.
- 5.2. Vodné a stočné (bez úhrady za srážkové vody): výše spotřeby bude zjištěna z podružného měřidla instalovaného společně pro Předmět nájmu a ordinaci I. a sesternu I. Na úhradu nákladů na vodné, stočné pronajímatel vystaví a nájemci doručí fakturu - daňový doklad, a to na základě vyúčtování, které obdrží od dodavatele vody, tj. zpravidla čtvrtletně. Splatnost faktury bude činit 14 dnů ode dne vystavení.
- 5.3. Odvod srážkových vod, úklid společných prostor a odvoz a likvidaci komunálního odpadu bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně, a to paušální částkou ve výši 980,- Kč + DPH v zákonné výši. Na paušální částku vystaví pronajímatel vždy fakturu - daňový doklad, který doručí nájemci. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den příslušného kalendářního měsíce.
- 5.4. V případě změny cen služeb uvedených v bodě 5.3. této smlouvy ze strany jejich dodavatele, popř. z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality poskytované služby, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit měsíční paušální částku formou písemného oznámení a nájemce se zavazuje takto oznámenou výši paušální částky hradit. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci na jeho požádání doloží způsob výpočtu paušální částky. Paušální částka bude vždy stanovena tak, aby pokryla veškeré náklady pronajímatele spojené s pořízením a zajišťováním služeb, ohledně kterých byla sjednána paušální částka, v celém objektu, když tyto náklady budou rozpočítány mezi jednotlivé uživatele prostor v objektu.
- 5.5. Nájemce si sám na své náklady bude zajišťovat další služby potřebné pro užívání Předmětu nájmu, a to zejména elektrickou energii a plyn. Nájemce byl před uzavřením této smlouvy seznámen s tím, že měřidla elektřiny a plynu jsou společné jak pro Předmět nájmu, tak pro ordinaci I. a sesternu I. Po vzniku nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem ordinace I. a sesterny I. se nájemce sám dohodne s nájemcem daných prostor o způsobu hrazení plateb za elektřinu a plyn.
- 5.6. Náklady na pravidelné revize rozvodů plynu, energií, elektrických jističů a rozvaděčů, hasicích přístrojů, komínů atd. hradí ze svého pronajímatel a jejich provedení také včas zajistí.

## VI.

- 6.1. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo plnění poskytovaného v souvislosti s nájmem se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 6.2. V případě, kdy nájemce neurčí, na který dluh plní, započte se plnění v tomto pořadí:
  1. nájemné, přičemž platba se postupně započte na nájemné nejdříve splatné
  2. plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, přičemž platba se postupně započte na závazek nájemce za plnění nejdříve splatný
  3. náklady řízení
  4. úrok z prodlení.

Smluvní strany se dále dohodly, že náklady řízení a úrok z prodlení se neúročí.

## VII.

- 7.1. Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání k dohodnutému účelu a nájemce potvrzuje, že jej v tomto stavu přebírá.
- 7.2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu dohodnutým způsobem, je povinen pečovat o to, aby na něm nevznikla škoda a je povinen věci užívat s péčí řádného hospodáře.
- 7.3. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a pořádek v Předmětu nájmu.
- 7.4. Nájemce je povinen sám na vlastní účet hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu, zejména je povinen na své náklady zajišťovat úklid Předmětu nájmu.
- 7.5. Nájemce se dále zavazuje hradit běžnou údržbu a drobné opravy prostor sloužících podnikání, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 5 000,- Kč + DPH.
- 7.6. Provedení ostatních oprav zajišťuje na základě oznámení nájemce pronajímatel, s výjimkou oprav a náhrad škod způsobených na Předmětu nájmu v důsledku činnosti nájemce, jejichž opravu zajišťuje a hradí nájemce.
- 7.7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je dle této smlouvy povinen provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 7.8. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu není vybaven nábytkem, ani technickým zařízením. Vybavení Předmětu nájmu si nájemce zajistí na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za věci nájemce uložené na nebo v Předmětu nájmu. Nájemce je povinen si své věci sám pojistit.

## VIII.

- 8.1. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn na Předmětu nájmu provádět jakékoliv stavební úpravy či jiné změny.
- 8.2. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 8.3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám přístup do Předmětu nájmu.

## IX.

- 9.1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**, a to od 1.6.2021, pokud smlouva nenabude účinnosti později.
- 9.2. Pronajímatel se zavazuje předat prostory nájemci do 15.5.2021, aby nájemce mohl před počátkem nájmu začít Předmět nájmu zařizovat.

9.3. Nájem skončí:

- a) dohodou smluvních stran;
- b) výpovědí kterékoliv strany bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
- c) odstoupením pronajímatele; pokud bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo plateb dle článku V. této smlouvy po dobu delší než 14 dnů, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit, a to s účinky do budoucna. Projev odstoupení musí být učiněn písemně a musí být doručen nájemci.

**X.**

- 10.1. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli Předmět nájmu vyklizený a ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 10.2. Strany dohodou vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn. že nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny v případě, že smlouva skončí výpovědí ze strany pronajímatele.

**XI.**

- 11.1. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 - plánec s vyznačením Předmětu nájmu.
- 11.2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla uveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.  
Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy podle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel.
- 11.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.
- 11.4. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze na základě písemného dodatku k této smlouvě podepsaného oběma stranami. Zrušit tuto smlouvu je možno pouze písemnou formou.

Doložka podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozd. předpisů:

Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Svitavy od 28. 1. 2021 do 15. 2. 2021 pod č. 37/21.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Svitavy dne 22. 2. 2021.

Ve Svitavách dne 26. 2. 2021

Za pronajímatele:

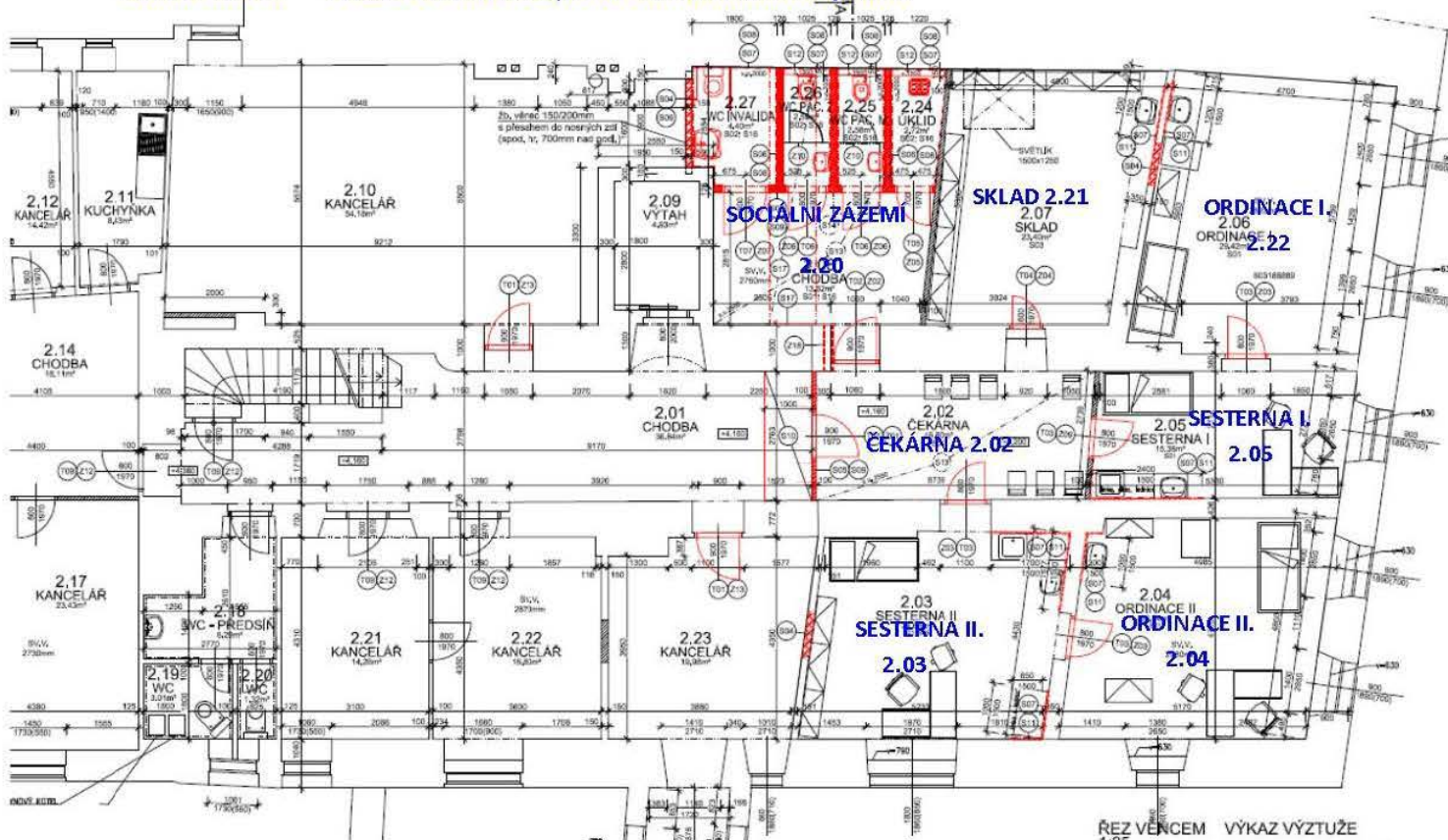
Nájemce:

.....  
Mgr. David Šimek  
starosta města Svitavy

.....  
MUDr. Petr Richter

# Příloha č. 1 smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání - náměstí Míru 118/48, Svitavy

- sesterna II. č. 2.03 o velikosti 24,65 m<sup>2</sup> ve II. nadzemním podlaží
- ordinace II. č. 2.04 o velikosti 26,04 m<sup>2</sup> ve II. nadzemním podlaží
- čekárna č. 2.02 o velikosti 16,8 m<sup>2</sup> ve II. nadzemním podlaží
- sklad č. 2.21 o velikosti 23,4 m<sup>2</sup> ve II. nadzemním podlaží
- sociální zázemí č. 2.20 o velikosti 25,91 m<sup>2</sup> ve II. nadzemním podlaží



## PŮDORYS 2.NP - NOVÝ STAV



- LEGENDA**
- STÁVAJÍCÍ ZMĚNĚ KONSTRUKCE
  - STÁVAJÍCÍ BOK KONSTRUKCE
  - NOVĚ KONSTRUKCE
  - NOVĚ KONSTRUKCE - BOK
  - NOVĚ KONSTRUKCE + Z POROBETONOVÝCH TYČEK
  - NOVĚ KONSTRUKCE - ZATEPLENÍ MINERÁLNÍ VĚLACÍ (d. 0,038 (9m+14))

**POZNÁMKA**  
 V BDK komerčníka budou provedeny prostupy pro izolační vakuotermicky izolované příchyty nářadí konstrukcí a odvětrávací vodorovné řady. Po dokončení stavby bude proveden srovnávací výhledový razant (slova voz), který bude odhalen v jedné z ordinací.

**Tabulka místností**

Číslo	Jméno	Plocha m <sup>2</sup>	Podlaha
2.01	CHODBA	30,94	KOMERČNÍK
2.02	ČEKÁRNA	15,98	PVC
2.03	SESTERNA II.	24,65	PVC
2.04	ORDINACE II.	26,04	PVC
2.05	SESTERNA I.	15,98	PVC
2.06	ORDINACE I.	26,04	PVC
2.07	SKLAD	23,4	PVC
2.08	CHODBA	13,67	PVC
2.09	VÝTAH	0,98	SKLAD
2.10	KANCELÁŘ	34,10	SKLAD
2.11	KUCHYŇKA	6,48	PVC
2.12	KANCELÁŘ	34,10	SKLAD
2.13	WC	1,42	SKLAD
2.14	CHODBA	18,41	SKLAD
2.15	KANCELÁŘ	34,10	SKLAD
2.16	WC - PŘEDSÍN.	2,29	SKLAD
2.17	WC	2,91	SKLAD
2.18	WC	1,32	SKLAD
2.19	WC	1,32	SKLAD
2.20	KANCELÁŘ	14,59	SKLAD
2.21	KANCELÁŘ	19,8	SKLAD
2.22	KANCELÁŘ	19,8	SKLAD
2.23	KANCELÁŘ	19,8	SKLAD
2.24	WC	2,91	SKLAD
2.25	WC	2,91	SKLAD
2.26	WC	2,91	SKLAD
2.27	WC	2,91	SKLAD
2.28	WC	2,91	SKLAD
2.29	WC	2,91	SKLAD
2.30	WC	2,91	SKLAD

**REZ VĚNCEM 1:25**

**VÝKAZ VÝŽTUŽE**

Průřez	D	Číslo	Plocha	Délka
1	100	1	10,938	10,938
2	100	2	10,938	10,938
3	100	3	10,938	10,938
4	100	4	10,938	10,938
5	100	5	10,938	10,938
6	100	6	10,938	10,938
7	100	7	10,938	10,938
8	100	8	10,938	10,938
9	100	9	10,938	10,938
10	100	10	10,938	10,938
11	100	11	10,938	10,938
12	100	12	10,938	10,938
13	100	13	10,938	10,938
14	100	14	10,938	10,938
15	100	15	10,938	10,938
16	100	16	10,938	10,938
17	100	17	10,938	10,938
18	100	18	10,938	10,938
19	100	19	10,938	10,938
20	100	20	10,938	10,938
21	100	21	10,938	10,938
22	100	22	10,938	10,938
23	100	23	10,938	10,938
24	100	24	10,938	10,938
25	100	25	10,938	10,938
26	100	26	10,938	10,938
27	100	27	10,938	10,938
28	100	28	10,938	10,938
29	100	29	10,938	10,938
30	100	30	10,938	10,938

**SINC**

Stavba: PŮDORYS 2.NP - NOVÝ STAV

Objekt: PŮDORYS 2.NP - NOVÝ STAV

Stav: D.1.1.5.6

Číslo: 1.04

Podpis: [Signature]

Stavba: PŮDORYS 2.NP - NOVÝ STAV

Objekt: PŮDORYS 2.NP - NOVÝ STAV

Stav: D.1.1.5.6

Číslo: 1.04