

Nájemní smlouva

Číslo smlouvy pronajímatele: 20/70837376/2021

Smluvní strany

Dětský domov a Školní jídelna, Zruč nad Sázavou, Poštovní 593

se sídlem Poštovní 593,285 22 Zruč nad Sázavou

jednající: Mgr. Janem Klčem, ředitelem příspěvkové organizace

IČ:70837376 DIČ:CZ70837376

bankovní spojení: Komerční banka, a.s. Kutná Hora

č.účtu: 27-2105860217/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

MUDr. Vanda Bártlová

sídlo podnikání: Poštovní 593, 285 22 Zruč nad Sázavou

285 22 Zruč nad Sázavou

IČ: 61926868

(dále jen „nájemce“)

**uzavírají podle § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů tuto nájemní smlouvu:**

I. Předmět nájmu

1.1. Předmětem pronájmu je nemovitost v katastrálním území Zruč nad Sázavou, v obci Zruč nad Sázavou

budova č.p.593, Poštovní ul v níž jsou umístěny nebytové prostory a to v přízemí budovy celé místnosti č. 1.09,1.10,1.11 a 1.12 o výměře 66,60 m² a dále ideální podíl společných prostor vstupu, chodby a sociálních zařízení o výměře 36,01 m² (celková výměra činí 89,90 m²), které jsou zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kutná Hora LV 1635 pro katastrální území Zruč nad Sázavou, obec Zruč nad Sázavou (dále jen „předmět nájmu“)

1.2.Součástí předmětu nájmu není movitý majetek.

II. Účel nájmu

2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy za účelem činnosti ordinace lékaře.

2.2. Nájemce potvrzuje, že je mu znám stav předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy, a že si předmět nájmu prohlédl.

2.3. Nájemce se zavazuje dodržovat všechna ujednání této smlouvy včetně ujednání o užívání předmětu nájmu pouze k povolenému účelu užívání a sjednaným způsobem. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu jiným způsobem, než k povolenému účelu užívání ani v případě, že by se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila a/nebo měla změnit jakýmkoli způsobem.

III. Doba nájmu

3.1. Nájem se sjednává **od 1.1.2022** (dále jen „den zahájení nájmu“) na dobu **neurčitou**.

IV. Předání předmětu nájmu

- 4.1 Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu v den účinnosti této smlouvy (dále jen „den předání“) a nájemce je povinen předmět nájmu od pronajímatele převzít.
- 4.2 V den předání nájemci přechází veškerá odpovědnost za prostory předmětu nájmu, jejich stav, majetek v nich se nacházející a odpovědnost vůči třetím osobám týkající se předmětu nájmu na nájemce.
- 4.3 Nájemci je znám technický stav předmětu nájmu, nájemce pronajaté prostory předmětu nájmu v tomto stavu před uzavřením této smlouvy zkontroloval a prohlašuje, že nemá v tomto směru vůči pronajímateli žádné nároky a/nebo jakékoli výhrady k předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobitelném k běžnému užívání pro povolený účel užívání.

V. Nájemné

- 5.1 Nájemné se sjednává ve výši **3237,- Kč** měsíčně za nebytové prostory a zálohu na služby ve výši **1764,-Kč** se čtvrtletní splatností vždy k 15. dni prvního měsíce daného čtvrtletí a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 5.2 Nájemce bude platit pronajímateli nájemné včas, bez upozornění a vyžádání, dále bez srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, s výjimkou takových srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě, a to v Kč a na příslušný bankovní účet pronajímatele.
- 5.3 V případě jakékoli pozdní úhrady budou úroky z prodlení vypočítány v souladu s platnými českými právními předpisy. Úroky z prodlení budou počítány z dlužné částky za každý den prodlení.
- 5.4 Pronajímatel je oprávněn automaticky každým rokem od 1. ledna valorizovat (zvyšovat) nájemné o sto procent (100 %) míry inflace v České republice bez nutnosti uzavřít dodatek k této smlouvě. Pronajímatel bez zbytečného odkladu oznámí písemně nájemci výši nájemného pro daný rok po této valorizaci nájemného. Vzhledem ke skutečnosti, že růst míry inflace nebude pravděpodobně znám ihned k 1. lednu příslušného roku, platí, že ke zvýšení dochází zpětně od 1. ledna příslušného roku. Nájemce je povinen platit valorizované nájemné až od doručení oznámení pronajímatele, přičemž do této doby není v prodlení s hrazením navýšeného nájemného. Část nájemného odpovídající valorizaci za dobu od 1. ledna do dne doručení oznámení pronajímatele je nájemce povinen zaplatit v termínu splatnosti nejbližší splátky nájemného po doručení oznámení pronajímatele. K první valorizaci je oprávněn pronajímatel přistoupit od 1. ledna 2022. Výše nájemného bude upravována

pronajímatelem o výši ročního nárůstu indexu vyhlášeného v kalendářním roce, ve kterém dochází k indexaci. Při první indexaci bude jako výchozí použito základní nájemné ke dni podpisu této smlouvy (bez indexace). Pro každou následující indexaci bude použita výše nájemného (zvýšeného o provedenou indexaci) z předchozího kalendářního roku. Jakákoli jednostranná úprava nájemného v souvislosti s indexací podle této smlouvy bude spočívat pouze v jeho zvýšení. Snižování nájemného je možné pouze v případě, že se na tom strany písemně dohodly.

VI. Podmínky nájmu

- 6.1. Nájemce je povinen se o předmět nájmu starat s péčí řádného hospodáře tak, aby předmět nájmu byl chráněn před poškozením a nedocházelo na něm ke škodám ani ke škodám na zdraví a majetku třetích osob.
- 6.2. Nájemce je povinen dodržovat platné právní předpisy, zejména protipožární a bezpečnostní.
- 6.3. Nájemce je povinen umožnit pronajímátelei kdykoliv provedení kontroly dodržování podmínek nájmu sjednaných touto smlouvou a poskytnout nezbytnou součinnost.
- 6.4. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání dalších osob jen s předchozím písemným souhlasem pronajímátele.
- 6.5. Úhradu za teplo, vodné a stočné a dalších služeb spojených s užíváním předmětu nájmu nájemcem budou hrazeny zálohově ve výši uvedené v příložené kalkulaci splatné ve čtvrtletních splátkách do 15.dne prvního měsíce daného čtvrtletí na účet pronajímátele. Skutečnou výši cen a celkových záloh za jednotlivá plnění zúčtuje pronajímátele vždy za kalendářní rok.
- 6.6. Nájemce je po předchozím písemném souhlasu pronajímátele oprávněn provádět změny na předmětu nájmu s tím že, nebude požadovat úhradu nákladů s tím spojených a rovněž požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
- 6.7. Nájemce se zavazuje zajišťovat vlastním nákladem běžnou údržbu správu předmětu nájmu s péčí řádného hospodáře, tak, aby předmět nájmu byl chráněn před poškozením, nedocházelo na něm ke škodám ani ke škodám na zdraví a majetku třetích osob.

VII. Povinnosti nájemce

- 7.1. Nájemce bude, kromě přiměřeného opotřebení běžným provozem, předmět nájmu udržovat ve výborném stavu a vzhledu.
- 7.2. Nájemce bude pronajímátele okamžitě informovat o jakémkoliv nehodě nebo poruše týkající se topných zařízení, elektrického osvětlení nebo ostatních instalací; a/nebo o jakémkoliv požáru v prostorách předmětu nájmu, kterého si je vědom; a/nebo jakékoli jiné škodě či újmě vzniklé na předmětu nájmu či v budově. V případě nahlášené nehody, nebo poruchy na uvedených zařízeních, nebo instalaci pronajímátele zajistí opravu v běžném rozsahu.
- 7.3. Nájemce nebude v prostorách předmětu nájmu provádět žádné práce, vylepšení a/nebo úpravy bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímátele. Pokud dodavatelem není pronajímátele, má pronajímátele právo na vykonávání stavebního dozoru nad jakýmkoli stavebními i jinými pracemi v prostorách předmětu nájmu, které byly pronajímátelem schváleny.

- 7.4. Nájemce bude udržovat vnější vzhled předmětu nájmu uklizený a odpovídající příslušné úrovni prostředí.
- 7.5. Nájemce neumístí v prostorách předmětu nájmu žádný nápis nebo podobný objekt, který by byl vidět z vnější strany předmětu nájmu, pokud mu k tomu nedá pronajímatel předchozí výslovný písemný souhlas. Nájemce není oprávněn opatřit předmět nájmu jakýmikoli štíty, návěstími a/nebo podobnými znameními bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele. Požádá-li nájemce o udělení souhlasu k opatření předmětu nájmu štíty, návěstími a/nebo podobnými zařízeními, nevyjádří-li se pronajímatel do 30 dní od doručení takové žádosti, považuje se souhlas pronajímatele za zamítavý. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškeré štíty, návěstí a/nebo podobná zařízení na své náklady odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu.
- 7.6. Nájemce se bude chovat takovým způsobem, aby žádným způsobem nenarušil pokojné užívání budovy jejími ostatními nájemci a uživateli. V případě, že k takovému narušení dojde, veškeré škody a újmy takových nájemců a uživatelů nájemce bez zbytečného odkladu odškodní, aniž by pronajímateli vznikly jakékoli náklady.
- 7.7. Nájemce bude realizovat zásobování předmětu nájmu tak, aby nedocházelo k narušení či k omezení obchodní činnosti pronajímatele a dalších nájemců v budově.
- 7.8. Reklama nájemce, propagace sortimentu a marketing související s činností nájemce na předmětu nájmu, pokud se jedná o reklamní a marketingové prostředky viditelné či jinak vnímatelné v budově a bezprostředním okolí a mimo předmět nájmu, musí být předem písemně schváleny pronajímatelem.

VIII. Porušení smlouvy nájemcem a následná opatření

Jakékoliv následující situace (dále jen „případ porušení“) budou považovány za nedodržení závazků a porušení této smlouvy ze strany nájemce:

- 8.1 pokud a kdykoliv nájemné, zálohy a jakékoliv jiné částky, poplatky, náklady a/nebo finanční závazky nájemce, nebo jejich část, nejsou uhrazeny pronajímateli v termínu splatnosti;
- 8.2 pokud nebylo nájemci uděleno jakékoliv povolení nutné pro provozování činnosti v předmětu nájmu nebo pokud bylo jakékoliv takové povolení zrušeno, s výjimkou zrušení v důsledku přeměny, kdy nástupnický subjekt toto povolení získá se zachováním kontinuity tak, že mezi účinností nového a starého povolení nebude více než šedesát (60) dnů;
- 8.3 v případě jakéhokoliv jiného porušení této smlouvy nájemcem, které je důsledkem porušení a/nebo nedodržení kteréhokoliv závazku nebo dohod obsažených v této smlouvě a pokud takové porušení smlouvy trvá déle než patnáct (15) dnů od předání příslušného písemného upozornění pronajímatelem nájemci, a nájemce neprovedl nápravu nebo náležitým způsobem nezahájil nápravu tohoto porušení smlouvy, pokud náprava takového porušení smlouvy vyžaduje delší lhůtu než třicet (30) dnů.
- 8.4 V případě výskytu případu porušení může pronajímatel podle vlastního uvážení kdykoliv:
 - ukončit nájem, jakož i tuto smlouvu, a to před řádným termínem jejího skončení zasláním písemného oznámení o odstoupení nájemci; odstoupení od smlouvy nabude účinnosti v okamžiku doručení příslušného oznámení o odstoupení

- pronajímatelem nájemci;
- v případě předcházejícího skončení této smlouvy, okamžitě nebo kdykoliv později a bez jakéhokoliv dalšího upozornění nebo požadavku vstoupit do předmětu nájmu nebo jakékoliv jeho části a vykázat nájemce a odstranit majetek nájemce se souhlasem nájemce, který tímto pronajímateli neodvolatelně uděluje a zaručuje; a/nebo
 - použít jakékoliv další vhodné formy nápravy povolené českými právními předpisy.
- 8.5 Bez ohledu na výše uvedené právo pronajímatele ukončit nájem a tuto smlouvu z dalších důvodů uvedených v platných českých právních předpisech není jakkoli dotčeno. Žádný odkaz v této smlouvě na specifické právo a/nebo nápravný prostředek nebrání jakkoli stranám v uplatňování jakéhokoliv jiného práva a/nebo nápravného prostředku a/nebo v podání žaloby, ke kterým je pronajímatel ze zákona oprávněn.
- 8.6 Při ukončení této smlouvy se jakékoliv aktuální nájemné náležející do dne skončení nájmu stává okamžitě splatným.

IX. Výpověď

- 9.1 Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu s výpovědní dobou 3 měsíce, která začne běžet ode dne doručení výpovědi nájemci.
- 9.2 Nájemce může tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu s výpovědní dobou 3 měsíce, která začne běžet ode dne doručení výpovědi pronajímateli.
- 9.3 Nájemce není oprávněn požadovat v případě výpovědi ze strany pronajímatele přiměřené odstupné. Nájemce se tímto svého práva na přiměřené odstupné ve smyslu ustanovení § 2223 občanského zákoníku výslovně vzdává.

X. Vrácení předmětu nájmu po ukončení nájmu

- 10.1. Ke dni skončení nájmu a/nebo ke dni vyklizení předmětu nájmu, které pronajímatel ještě před vypršením této smlouvy povolil, je nájemce povinen odstranit, není-li stranami dohodnuto jinak a/nebo pokud to pronajímatel požaduje, z předmětu nájmu jakékoliv vybavení a zboží včetně všech úprav a instalací provedených nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Nájemce je následně povinen uvést předmět nájmu do perfektního stavu s ohledem na obvyklé opotřebení běžným provozem, kromě odstranění takových úprav, s jejichž ponecháním pronajímatel souhlasil. Tam, kde po nájemci není požadováno, aby příslušné úpravy odstranil, zůstanou tyto úpravy, bez ohledu na ustanovení § 2220 občanského zákoníku, ke dni skončení nájmu v předmětu nájmu jako majetek pronajímatele, aniž by byl pronajímatel povinen zaplatit nájemci za tyto úpravy jakoukoli kompenzaci.
- 10.2. Pokud je smlouva ukončena odstoupením ze strany pronajímatele, vyklidí nájemce předmět nájmu před uplynutím pěti (5) dnů ode dne, kdy toto odstoupení od smlouvy nabylo účinnosti.
- 10.3 Za účelem předání předmětu nájmu bude za přítomnosti obou stran vyhotoven předávací protokol (dále jen „**předávací protokol**“), a to nejpozději v den skončení nájmu. Předávací protokol bude zejména obsahovat seznam oprav, které je nájemce povinen provést a/nebo uhradit. Schůzka, během které je vyplněn a potvrzen předávací protokol, se bude konat na základě písemné pozvánky odeslané pronajímatelem. Pokud se nájemce bez rozumného důvodu předávací schůzky nezúčastní, bude předávací protokol vyhotoven pronajímatelem za účasti jím obstarané nezúčastněné osoby.

- 10.4. Veškeré reklamní instalace, štíty, návěští a jiná podobná znamení nájemce budou nájemcem odstraněny na vlastní náklady na konci doby trvání nájmu. Jakékoliv poškození budovy způsobené odstraňováním reklamních instalací, štítů, návěští a jiných podobných zařízení je nájemce povinen ihned opravit.
- 10.5. Pokud nájemce nepředá nebo si ponechá předmět nájmu nebo kteroukoliv jeho část ve svém držení po ukončení tohoto nájmu bez výslovného souhlasu pronajímatele, zaplatí nájemce pronajímateli (za každý započatý měsíc) smluvní pokutu ve výši dvojnásobku (2×) aktuálního nájemného, která bude nájemcem hrazena v měsíčních splátkách splatných vždy první (1.) den každého měsíce po takovém ukončení nájmu; a veškeré škody, přímé nebo následné, které pronajímateli vzniknou z důvodů takového držení předmětu nájmu nájemcem po smluvené lhůtě. Vznik ani přijetí nájemného pronajímatelem v této výši nemůže znamenat uznání nároku nájemce na držení předmětu nájmu nebo omezení nebo vzdání se pronajímatele nároku na práva nebo opravné prostředky zaručené touto smlouvou nebo příslušnými právními předpisy.

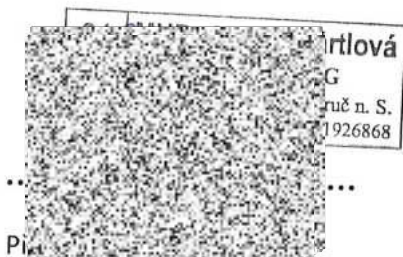
XI. Závěrečná ustanovení

- 11.1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 11.2. Tato smlouva může být měněna a doplňována písemnými číslovanými dodatky. Nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma jejími účastníky.
- 11.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma účastníky a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
- 11.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 2 stejnopisy a nájemce 1 stejnopis.
- 11.5. Přílohou této smlouvy je kalkulace nájemného včetně služeb.

Ve Zruči nad Sázavou dne Ve Zruči nad Sázavou dne

Nájemce

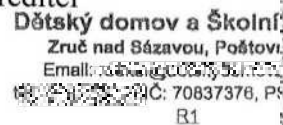
MUDr. Vanda Bártlová

 Bártlová
G
ruč n. S.
1926868

Pi

Pronajímatel

Dětský domov a Školní jídelna
Mgr. Jan Klčo
ředitel

 Dětský domov a Školní
Zruč nad Sázavou, Poštovní
Email:
IČ: 70837376, P
R1

Měsíční kalkulace nájemného včetně služeb od r.2022

Nájemce: MUDr.Vanda Bártlová

položka	jednotka	hodnota
plocha	m2	89,9
nájem	Kč	3 237
vodné a stočné	m3	1,5
Kč/m3	65	98
teplá voda		300
Ostatní služby		261
Pojistné budovy	Kč	35
Teplo	Kč	1 000
Odvoz kom. odpadu	Kč	70
služby celkem	Kč	1 764
Celkem	Kč	5 001

Čtvrtletní platba	nájem	9 711
	služby	5 292
	Celkem	15 003

Ostatní služby zahrnují spotřebu elektrické energie.

- 1.čtvrtletí /za 1-2-3.měsíc/ zaplatit nájem do 15.ledna daného roku
- 2.čtvrtletí /za 4-5-6.měsíc/ zaplatit nájem do 15.dubna daného roku
- 3.čtvrtletí /za 7-8-9.měsíc/ zaplatit nájem do 15.července daného roku
- 4.čtvrtletí /za 10-11-12.měsíc/ zaplatit nájem do 15.října daného roku

Ve Zruči nad Sázavou dne

Pronajímatel :

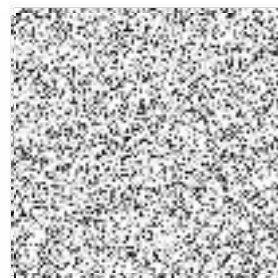
Mgr. Jan Klčo

Dětský domov a Školní jídelna
Zruč nad Sázavou, Poštovní 5
Email: dd@zrucnad-sazavou.cz
tel. 481 33 11 11, IČ: 70837578, PSC: 250 01
R1



Nájemce :

MUDr.Vanda Bártlová



Bártlová
G
uč n. S.
926868

1911
1912
1913
1914
1915
1916
1917
1918
1919
1920
1921
1922
1923
1924
1925
1926
1927
1928
1929
1930
1931
1932
1933
1934
1935
1936
1937
1938
1939
1940
1941
1942
1943
1944
1945
1946
1947
1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025