

## Nájemní smlouva

Číslo smlouvy pronajímatele: 23/70837376/2021

### 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. Gregor Jaremenko**

sídlo podnikání: Habrecká 450,584 01 Ledeč nad Sázavou



IČ: 15060357

(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 593, v níž jsou umístěny nebytové prostory a to v přízemí budovy celé místnosti č. 55 a 56 o výměře 54,23 m<sup>2</sup> a dále ideální podíl společných prostor vstupu, chodby a sociálních zařízení o výměře 30,20 m<sup>2</sup> (celková výměra činí 84,43 m<sup>2</sup>), 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 způsobilém k běžnému užívání pro povolený účel užívání.

### V. Nájemné

- 5.1 Nájemné se sjednává ve výši **3040,- Kč** měsíčně a zálohu na služby ve výši **1540,-Kč** za nebytové prostory 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 pronajímateli 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 pronajímatele.
- 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 pronajímatele. Skutečnou výši cen a celkových záloh za jednotlivá plnění zúčtuje pronajímatel vždy za kalendářní rok.
- 6.6. Nájemce je po předchozím písemném souhlasu pronajímatele 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 pronajímatele okamžitě informovat o jakékoliv 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 pronajímatel 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 pronajímatele. Pokud dodavatelem není pronajímatel, má pronajímatel právo na vykonávání stavebního dozoru nad jakýmkoli stavebními i jinými pracemi v prostorách předmětu nájmu, které byly pronajímatelem 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 jakýmkoli 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 účinnostmi 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 nezačal 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, návěstí 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 21. 12. 2021

Ve Zruči nad Sázavou dne 21. 12. 2021

Nájemce

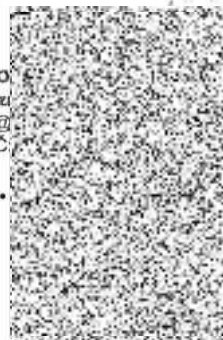
Pronajímatel

**MUDr. Gregor Jaremenko**

Dětský domov a Školní jídelna  
Mgr. Jan Klčo  
ředitel



Dětský domov  
Zruč nad Sázavou  
Email: reditel@  
tel. 738 730 130



Příloha č.1

**Měsíční kalkulace nájemného včetně služeb r. 2022**

**Nájemce:**  
**MUDr.Jaremenko**

položka	jednotka	hodnota
plocha	m2	84,43
nájem	Kč	3 040
vodné a stočné	m3	1,3
Kč/m3	65	85
teplá voda		<b>350</b>
Pojistné budovy	Kč	35
Tepllo	Kč	<b>1 000</b>
Odvoz kom. odpadu	Kč	70
služby celkem	Kč	1 540
<b>Celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>4 580</b>

Čtvrtletní platba	nájem	9 120
	služby	4 620
	<b>Celkem</b>	<b>13 740</b>

- 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

21. 12. 2021

Pronajímatel:

Mgr. J. Kříž  
Zruč nad Sázavou  
Email: reditel@...  
tel. ... 522

Nájemce:

MUDr.Jaremenko Greg

60  
044  
001  
CHIRURGICKÁ  
Ledeč nad Sázavou  
MUDr. Jaremenko  
Tel. ...

