Záměr pronájmu byl uveřejněn na úřední desce
Města Uničova od 26.4.2022 do 19.5.2022
O pronájmu rozhodla Rada města Uničova
na schůzi dne 24. 5. 2022 usn.č. UR10/82/2022

Smlouva o nájmu

č. j. **MAJ 158/2022 IJa,** kterou uzavřeli

1. Město Uničov
IČ 00299634, DIČ CZ00299634
sídlo: Masarykovo nám. 1, 783 91 Uničov
zastoupené: Bc. Stanislavem Axmanem, místostarostou města
- jako pronajímatel

2. MUDr. Petr Kadleček
IČO: 73730815
Sídlo: 783 35 Horka nad Moravou, J. Wolkera 717/8
- jako nájemce

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. st. 692/8 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez čísla popisného – stavba občanského vybavení, který je veden u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště v Olomouci na listu vlastnictví č. 10001 pro kat. území Uničov. Adresa pro korespondenci je 783 91 Uničov, Nemocniční 270.
2. Touto smlouvou přenechává pronajímatel podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník část nebytových prostor nacházejících se v budově dětského oddělení na pozemku parc.č. st. 692/8 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 71,85 m^2 a polovinu kryté terasy o rozměru 7,63 m^2 nájemci do užívání. Přesná specifikace nebytových prostor je uvedena v příloze č. 1 – výpočtový list, a v příloze č. 2 – schéma nebytových prostor, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že pronajaté prostory přijímá do svého užívání podle této smlouvy ve stavu, ve kterém se v současné době nacházejí, a že nebude od pronajímatele vyžadovat žádné jejich úpravy, pokud se společně nedohodnou jinak.
4. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce tyto nebytové prostory užíval za účelem provozování pediatrické lékařské praxe.
5. Pronajímatel souhlasí s umístěním sídla nájemce na adrese nemovitosti, v níž jsou pronajaty nebytové prostory.

II.

Výše a splatnost nájemného

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání pronajatých prostor platit pronajímateli nájemné v úhrnné částce **23.557,- Kč ročně**.
2. Roční nájemné je splatné ve **čtvrtletních splátkách ve výši 5.889,30 Kč** vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí (tj. do 5.2. za I. čtvrtletí, do 5.5. za II. čtvrtletí, do 5.8. za III. čtvrtletí, do 5.11. za IV. čtvrtletí) na účet pronajímatele č. účtu 517146811/0100, var. symbol 1522, specifický symbol 3112 u pobočky Komerční banky v Uničově.
3. Kromě nájemného jako úhrady za užívání pronajatých prostor se nájemce zavazuje hradit veškeré provozní náklady (vodné, stočné, náklady na úklid, vytápění, spotřeba el. energie, odvoz TKO apod.). Úhrada za služby spojené s užíváním nebytového prostoru je splatná do jednoho měsíce poté, kdy pronajímatel dodá nájemci jejich vyúčtování. Nájemce na ně pronajímateli bude platit zúčtovatelnou **zálohu ve výši 32.800,- Kč čtvrtletně**, splatnou společně s čtvrtletní splátkou nájemného podle článku II odst. 2 této smlouvy. Tato částka se vždy od dalšího čtvrtletí přiměřeně zvýší, zvýší-li se výše uvedené náklady nebo některé z nich o více než 15% ve vztahu k předešlému stavu.
4. Jestliže vlastník objektu platí srážkovné provozovateli veřejné kanalizace, je nájemce povinen platit pronajímateli jeho poměrnou část.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemné může pronajímatel k 1. dni měsíce července upravit v souladu

s indexem spotřebitelských cen stanoveným Českým statistickým úřadem pro předešlý rok. Tímto indexem by se upravila výše nájemného, která byla platná pro předchozí rok. Upravené nájemné by se nájemce zavázal pronajímateli hradit počínaje 1. dnem měsíce července roku následujícího po roce, pro něž byl tento index stanoven, v případě, že by nájemce obdržel od pronajímatele v prvním pololetí roku následujícího po roce, pro něž byl index stanoven, oznámení o uplatnění tohoto práva (např. doručením výpočtového listu). Poprvé může být takto nájemné upravováno k 1. 7. 2023.

6. Stanovení nájemného je uvedeno v příloze č. 1 - výpočtový list, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
7. V případě, že budou vydány příslušné právní předpisy upravující výši nájemného z nebytových prostor, dojde k novému výpočtu nájemného.

III.

Doba trvání nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností **od 1. 7. 2022**.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je oprávněn:

1. Požadovat poměrnou slevu z nájemného, může-li předmět smlouvy užívat omezeně proto, že pronajímatel neplní své povinnosti ze smlouvy.
2. Označit objekt firmou po odsouhlasení pronajímatelem.

Nájemce se zavazuje:

1. Užívat předmět smlouvy řádně a v souladu s dohodnutým účelem.
2. Platit nájemné a úhradu za služby podle článku II. ve smluvených termínech, přičemž si je vědom, že je povinen platit úrok z prodlení v případě, že bude s platbou v prodlení.
3. Provádět a hradit drobné opravy předmětu smlouvy a jeho vnitřního vybavení jakož i běžnou údržbu v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. s tím, že bylo mezi účastníky smlouvy dohodnuto, že za další drobné opravy a výměny se dle §5 tohoto nařízení považují opravy nepřesahující částku 5.000,- Kč a roční limit dle § 6 tohoto nařízení rovnající se 500 Kč/m^2 podlahové plochy nebytových prostor.
4. Upozornit pronajímatele na závady, které brání řádnému užívání nebytových prostor.
5. Upozornit pronajímatele bez zbytečného odkladu na potřebu oprav v předmětu smlouvy, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. V této souvislosti nahradit škodu, která by vznikla v důsledku nesplnění předchozí upozorňovací povinnosti.
6. Zaplatit pronajímateli provedení drobných oprav a obvyklé údržby tam, kde tak neučinil sám přes předchozí upozornění.
7. Odstranit závady a poškození, které v předmětu smlouvy způsobil nájemce nebo osoba, která do nebytového prostoru vstoupila se souhlasem nájemce, a pokud tak neučinil, je povinen nahradit náklady, které pronajímatel vynaložil na odstranění těchto závad či poškození.
8. Umožnit provedení stavebních úprav a jiných podstatných změn, které byly nařízeny stavebním úřadem.
9. Neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
10. Nájemce je povinen po předchozím oznámení umožnit pronajímateli v běžnou denní dobu vstupovat na nemovitosti a provádět kontrolu užívání předmětu nájmu.
11. Dodržovat základní protipožární a bezpečnostní předpisy a předpisy o nakládání s odpady.
12. Provádět úklid, udržovat čistotu a pořádek pronajatých prostor, a to bez nároku na úhradu nákladů s tím spojených. Nájemce je povinen hradit poměrné náklady na úklid společných prostor, pokud tuto službu spojenou s užíváním nebytových prostor zajišťuje pronajímatel.
13. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval okolí, a při své činnosti nesmí porušovat obecně závazné vyhlášky města.
14. Při skončení užívání odevzdat předmět smlouvy ve stavu odpovídajícímu normálnímu opotřebení při řádně prováděné údržbě, včetně povolených stavebních úprav.
15. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu smlouvy nevznikla škoda.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je oprávněn:

1. Pronajímatel má možnost provádět namátkové kontroly plnění ustanovení této smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje:

1. Vypracovat protokol o předání / převzetí předmětu smlouvy ke dni započetí / skončení nájmu.
2. Stavební úpravy v prostorech přikázané příslušným orgánem provádět s maximálním ohledem na práva nájemce.
3. Hradit generální opravy a údržbu přesahující rámec údržby běžné.
4. Zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu smlouvy spojeno, pokud tato smlouva nestanoví jinak.
5. Nahradit nájemci náklady na odstranění závad, které měl odstranit a které v souladu s obecně právními předpisy a po předchozí dohodě s pronajímatelem, provedl nájemce.
6. Hradit pojistné nemovitosti proti živelným pohromám.
7. Umožnit nájemci zabezpečení předmětu smlouvy dle vlastní úvahy nájemce po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a po dobu nájmu do pronajatých prostorů vstupovat jen za účasti nájemce v termínu po předchozí dohodě.
8. Poskytnout poměrnou slevu nájemného, může-li nájemce užívat předmět smlouvy pouze omezeně a zaviní-li tento stav pronajímatel nebo pokud pronajímatel neplní povinnosti ze smlouvy.

VI.

Zhodnocení předmětu smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn vkládat své finanční prostředky do předmětu smlouvy či provádět zhodnocení předmětu smlouvy (rekonstrukcí, změnou, novou výstavbou nebo opravou) pouze s výslovným písemným souhlasem pronajímatele.
2. Nájemce odstraní v nebytovém prostoru změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota prostoru zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci.
3. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájemního vztahu podle této smlouvy, nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu nájmu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas.

VII.

Jiná ustanovení

1. Smluvní strany jsou povinny si vzájemně a bez odkladu sdělovat jakoukoli změnu v údajích, které se o nich evidují ve veřejných rejstřících (např. sídlo podnikání, bydliště, IČ, obchodní jméno, údaje o jednateli a majiteli).
2. Nájemce bude užívat předmět smlouvy výhradně pod svým jménem. Pronajímatel souhlasí s tím, že je nájemce oprávněn umožnit užívání nebytových prostor ke sjednanému účelu dalším osobám. Za jejich jednání je vůči pronajímateli odpovědný nájemce.
3. V případě, že nájemce uzavře smlouvu o prodeji nebo o pronájmu podniku či jeho části, vzniká právo pronajímatele odstoupit od této smlouvy, pokud nájemce neoznámí tuto skutečnost pronajímateli ve lhůtě dvou měsíců od uzavření takové smlouvy.
4. Nájemce bere na vědomí, že **výkonem správy předmětu smlouvy je na základě mandátní smlouvy zplnomocněn BYTPOL UNI s.r.o., IČ 25370073,** místem podnikání **Panská 45, 783 91 Uničov.**
5. Nájemce je právnickou osobou a je původcem odpadů dle zákona č. 541/2020 Sb. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že produkuje odpad, který má dle Katalogu odpadů charakter odpadu podobného komunálnímu (dále jen jako komunální odpad). Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že pro něj zprostředkuje předání komunálního odpadu oprávněné osobě a ve stanovených nebo sjednaných případech i jeho separaci. Pronajímatel je zapojen do obecního systému nakládání s komunálním odpadem a zavazuje se, a nájemce jej k tomu současně pověřuje, svým vlastním jménem na účet

nájemce zařídit:

a) soustředění dohodnutého odpadu, vyprodukovaného nájemcem, na předem určená místa a do přistavovaných sběrných nádob,

b) převod odpadu vyprodukovaného nájemcem do vlastnictví oprávněné osoby (ve smyslu zák. č. 541/2020 Sb.). V této souvislosti se pronajímatel zavazuje uzavírat svým jménem smlouvy s oprávněnými osobami nebo se zapojit do obecního systému nakládání s komunálními odpady i ohledně odpadu nájemce.

6. Předchozí ujednání nezbavuje nájemce povinnosti zabezpečovat plnění ostatních povinností uložených mu zákonem č. 541/2020 Sb. nebo s pronajímatelem dohodnutých.
7. Na pronajímatele nepřechází vlastnické právo k odpadu, jehož původcem je nájemce. Nájemci zůstává zachováno vlastnické právo k odpadu až do jeho převzetí oprávněnou osobou.
8. Pronajímatel má právo na náhradu nákladů skutečně vynaložených na zprostředkování převodu (včetně dopravy) nájemcova komunálního odpadu do vlastnictví oprávněné osoby, tj. na přefakturaci poměrných nákladů nájemci. Náklady a úplatu za zprostředkování předání odpadu se nájemce zavazuje hradit pronajímateli formou čtvrtletních, ročně zúčtovatelných záloh za úklid ve výši uvedené v příloze této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit sjednanou zálohu, a to úměrně v závislosti na změně cen účtovaných oprávněnými osobami a s účinností od prvního dne následujícího kalendářního čtvrtletí po této změně.
   O změně výše zálohy je pronajímatel povinen nájemce předem písemně informovat.
9. Ostatní odpad a obalový materiál vyjma komunálního odpadu si musí každý nájemce likvidovat na své náklady (tzn. nesmí jej odkládat do kontejnerů na komunální odpad v objektu čp. 270).

VIII.

Písemný styk

1. Veškerá korespondence mezi pronajímatelem a nájemcem budou zasílány písemně poštou na adresu nájemce a pronajímatele.
2. Za adresu nájemce a pronajímatele se stanovují adresy uvedené v této smlouvě, není-li druhé smluvní straně písemně sděleno jinak.

IX.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí dohodou, výpovědí, odstoupením od smlouvy a zánikem předmětu smlouvy.
2. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a započne běžet ode dne doručení výpovědi.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu s tříměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
   a) nájemce užívá předmět smlouvy v rozporu se smlouvou,
   b) nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
   c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu smlouvy,
   d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět smlouvy, přes písemné upozornění hrubě porušují klid, pořádek nebo dobré mravy nebo
   e) nájemce přenechává předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu s tříměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
   a) se předmět smlouvy stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání nebo
   b) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal
   c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
5. Kromě toho nájem může skončit kdykoliv dohodou.
6. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli:
   - předmět smlouvy nejpozději do 5-ti dnů po skončení smlouvy,
   - pronajatý předmět smlouvy vyklizený od svých movitých věcí, odpadů a pod.,
   - řádně označené klíče od všech zámků, kterými jsou opatřeny pronajaté prostory.
7. Nájemce zmocňuje pronajímatele, aby v případě, že sám nepředá předmět smlouvy v souladu se shora uvedeným ujednáním, tak učinil na jeho náklad. Riziko poškození nebo ztráty vyklízeného majetku nájemce v takovém případě nese nadále nájemce sám.
8. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce nebytový

prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli nebytový prostor skutečně odevzdá.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny a dodatky této smlouvy musí být provedeny písemně.
2. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu, nájemce obdrží jedno vyhotovení.
3. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající občanským zákoníkem. Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze na základě dohody obou smluvních stran formou písemného dodatku. V souladu s ustanovením § 573 občanského zákoníku se má za to, že jakákoliv písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.
4. Nájemce prohlašuje, že bere na vědomí skutečnost, že správcem osobních údajů uvedených v této smlouvě je Město Uničov. Jejich zpracování je nezbytné pro plněné povinností uvedených v této smlouvě a z důvodu oprávněného zájmu správce, ve smyslu čl. 6 odst. 1 písm. b) a f) Obecného nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, ze dne 27. dubna 2016 („GDPR“) a ve smyslu § 34 zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Podpisem této smlouvy oprávněný jako subjekt údajů potvrzuje, že Město Uničov jako správce údajů splnilo vůči subjektu údajů informační povinnost o zpracovávání osobních údajů v interním informačním systému správce údajů pouze k účelu danému touto smlouvou. Nájemce jako subjekt údajů rovněž prohlašuje, že si je vědom všech svých zákonných práv v souvislosti s poskytnutím svých osobních údajů k účelu danému touto smlouvou. Zpracované osobní údaje v souvislosti s touto smlouvou budou předány BYTPOL UNI s.r.o. za účelem vedení správy nemovitých věcí. Osobní údaje budou zpracovávány po dobu platnosti této smlouvy nebo po dobu vyrovnání případných pohledávek nebo jiných právních nároků vzniklých z právního vztahu založeného touto smlouvou. Po uplynutí lhůty stanovené platným spisovým a skartační řádem vydaným v souladu se zákonem č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě, budou osobní údaje předané správci údajů v souvislosti s touto smlouvou zlikvidovány.
5. Práva, která má nájemce vůči správci osobních údajů a informace o způsobu jejich uplatnění, jsou uvedena na internetové stránce http://www.unicov.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=17450&id=18378&n=gdpr&p1=13419.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že obsah této smlouvy není obchodním tajemstvím ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a souhlasí s jeho zveřejněním v souladu s obecně platnou právní úpravou.
7. Smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů a nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dnem sjednaným ve smlouvě, popř. dnem zveřejnění v registru smluv, je-li pozdější.
8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva o nájmu je sepsána po vzájemné dohodě. Po přečtení smlouvy obě strany souhlasí s jejím obsahem, což potvrzují svými podpisy níže.

V Uničově dne 1.7.2022

[redacted]

za pronajímatele
místostarosta Bc. Stanislav Axman

za nájemce
MUDr. Petr Kadleček

[redacted]

Příloha č. 1 - VÝPOČTOVÝ LIST

ke smlouvě o nájmu nebytového prostor budova dětského oddělení, Uničov

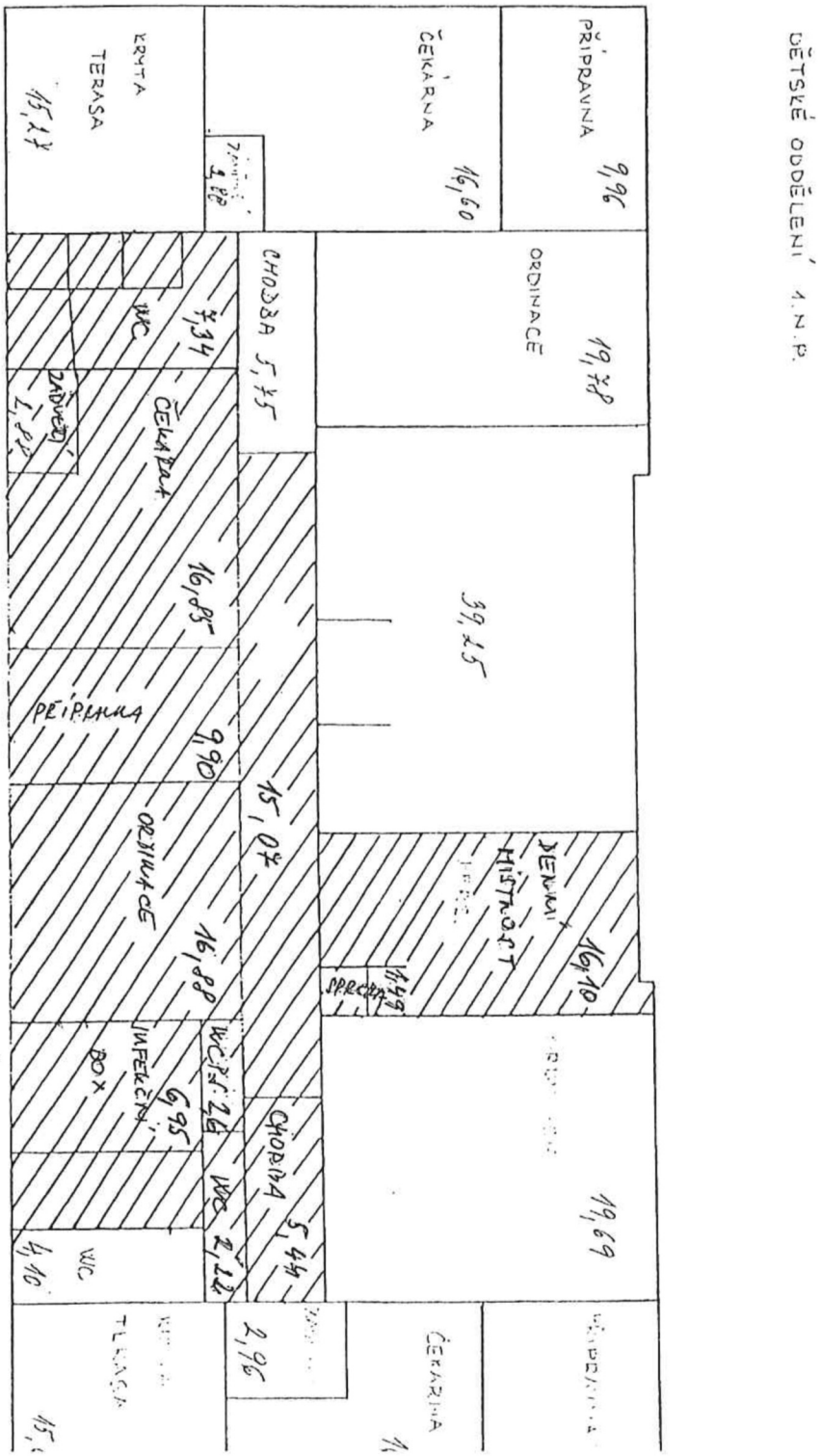
Pronajímatel : *Město Uničov, IČ 00299634, DIČ CZ00299634, Masarykovo nám. 1, Uničov*
Nájemce : *MUDr. Petr Kadleček, IČO:73730815, 783 35 Horka nad Moravou, J. Wolkera 717/8*

Údaje o předmětu smlouvy :
adresa: Nemocniční 270, Uničov
poloha v domě: budova dětského oddělení
způsob využití: ordinace denně
vytápění: ústřední

Výpočet nájemného z pronajatých prostor :

poř.č.	*místnost*	*plocha v m²*	*sazba v Kč bez DPH*	*roční nájemné v Kč bez DPH*
1.	*ordinace*	*16,88*	*400,-*	*6.752,-*
2.	*přípravna*	*9,90*	*400,-*	*3.960,-*
3.	*čekárna*	*16,85*	*400,- x 0,5*	*3.370,-*
4.	*zádveří*	*2,88*	*400,- x 0,5*	*576,-*
5.	*WC pro pacienty*	*2,50*	*400,- x 0,5*	*500,-*
6.	*½ denní místnost*	*8,05*	*400,-*	*3.220,-*
7.	*½ sprcha*	*0,745*	*400,- x 0,5*	*149,-*
8.	*½ WC personál*	*1,11*	*400,- x 0,5*	*222,-*
9.	*½ chodba*	*7,535*	*400,- x 0,5*	*1.507,-*
10.	*½ předsíň*	*0,935*	*400,- x 0,5*	*187,-*
11.	*½ infekční box*	*3,475*	*400,-*	*1.390,-*
12.	*1/3 úklid. místnost*	*0,99*	*400,- x 0,5*	*198,-*
13.	*½ krytá terasa*	*7,63*	*400,- x 0,5*	*1.526,-*
CELKEM		***79,48***		***23.557,-***

Ordinace – dětský lékař	*Ročně v Kč*	*Čtvrtletně v Kč*
NÁJEMNÉ	*23.557,-*	*5.889,30*
Záloha na vodné, stočné	*5.200,-*	*1.300,-*
Záloha na vytápění	*30.000,-*	*7.500,-*
Záloha na úklid a odvoz TKO	*80.000,-*	*20.000,-*
Záloha na el. energii	*16.000,-*	*4.000,-*
CELKEM ZÁLOHY	*131.200,-*	*32.800,-*
CELKEM ÚHRADA	***154.757,-***	***38.689,30***

Příloha č. 2 - SCHÉMA NEBYTOVÉHO PROSTORU

<u>ke smlouvě o nájmu nebytového prostor budova dětského oddělení, Uničov</u>