

## NÁJEMNÍ SMLOUVA číslo 04/2021

### **Centrum zdravotní a sociální péče Liberec, příspěvková organizace**

se sídlem: Krejčího 1172/3, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec

IČ: 651 00 654

zastoupená Mgr. Lenkou Škodovou, ředitelkou

bankovní spojení: 5458192/0800

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

### **MUDr. Vlastimil Vindyš**

bytem:

IČ: 689 80 949

bankovní spojení:

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jako „**smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění (dále jen „**občanský zákoník**“) tuto Nájemní smlouvu (dále jen „**smlouva**“):

### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel užívá na základě Smlouvy o výpůjčce č. 11/09/0163 ze dne 16. 3. 2009 ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. 7. 2019 (dále jen „**smlouva o výpůjčce**“) nemovitost ve vlastnictví statutárního města Liberec, IČO: 00262978, a to mimo jiné:

budovu č. p. 1172/3, stavba občanského vybavení, na adrese Liberec 6, Krejčího 1172/3, postavenou na pozemku parc. č. 1553/9 v k. ú. Rochlice u Liberce, zapsanou v katastru nemovitostí pro obec Liberec na LV č. 1. (dále jen „**Budova**“). Podle čl. II. odst. 5 smlouvy o výpůjčce je pronajímatel oprávněn přenechat nemovitost do užívání jinému jen na základě předchozího písemného souhlasu statutárního města Liberec. Uzavření nájemní smlouvy bylo projednáno a schváleno usnesením Rady města Liberec č. 825/2021 ze dne 21. 9. 2021. Výpis usnesení je přílohou č. 2 této smlouvy.

2. Nájemce je osobou oprávněnou k provozu nestátního zdravotnického zařízení.

### **II.**

#### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává Nájemci touto smlouvou k užívání v Budově:
  - nebytový prostor v 1. podzemním podlaží, a to místnosti č. 1, 3, 5, 6 a 16 (dle přiloženého situačního plánu) o výměře 73,2 m<sup>2</sup>;
2. Nebytový prostor podle čl. II. odst. 1 této smlouvy tvoří předmět nájmu (dále jen „**Předmět nájmu**“). Smluvní strany souhlasí a potvrzují si, že Předmět nájmu a jeho účel, tak jak jsou specifikovány touto smlouvou, jsou vymezeny dostatečně jasně, určitě a srozumitelně.
3. Nájemce je oprávněn nevýhradně užívat i prostory Budovy, které jsou nezbytné k naplnění účelu této smlouvy (např. k přístupu do/k Předmětu nájmu).

4. Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu k provozování nestátního zdravotnického zařízení, obor praktického lékařství pro dospělé.

### III.

#### Stav Předmětu nájmu

1. Pronajímatel potvrzuje, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce potvrzuje, že je mu znám stav Předmětu nájmu, že Předmět nájmu odpovídá účelu nájmu uvedenému v čl. II. odst. 4. této smlouvy a v tomto stavu Předmět nájmu do nájmu přijímá.

### IV.

#### Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

Pronajímatel umožní Nájemci využívat služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to dodávku elektrické energie, dodávku tepla, dodávku teplé a studené vody, sdílené připojení k internetu 100Mb/s (dále jen „Služby“), přičemž způsob úhrady za Nájemcem odebrané služby je upraven v čl. VI. této smlouvy.

### V.

#### Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1. listopadu 2021.

### VI.

#### Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za Předmět nájmu roční nájemné stanovené dohodou smluvních stran ve **výši 36 600 Kč** (slovy: třicet šest tisíc šest set pět korun českých), tj. 500 Kč za metr čtverečný ročně.  
V souladu s platnými právními předpisy nebude k nájemnému připočítávána příslušná sazba DPH.
2. V nájemném není zahrnuta úhrada za poskytování Služeb. Smluvní strany se dohodly na úhradě za Služby formou měsíčních záloh v celkové výši **2 300 Kč** (slovy: dva tisíce tři sta korun českých). Výše záloh je dohodnuta s přihlédnutím k dosavadní spotřebě v pronajatém prostoru a též vzhledem k poměru pronajaté plochy k ploše celého objektu, přičemž zálohy za jednotlivé položky činí:
  - záloha na elektrickou energii 600,- Kč
  - záloha na teplo 950,- Kč
  - záloha na teplou vodu 150,- Kč
  - záloha na studenou vodu 100,- Kč
  - připojení k internetu 500,- Kč
3. Nájemné a náklady za Služby budou hrazeny Nájemcem měsíčně, nájemné vždy ve výši 1/12 sjednané částky ročního nájemného a náklady za Služby v celkové měsíční výši záloh, tj. dohromady částku **5 350 Kč** (slovy pět tisíc tři sta padesát korun českých) bezhotovostním převodem **na bankovní účet 5458192/0800** pod **variabilním symbolem 42021**, a to vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, za který jsou tyto platby hrazeny.
4. Je-li Nájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.

5. Pokud dojde k navýšení cen za poskytování Služeb, bude tato skutečnost řešena dodatkem k této smlouvě.
6. Počínaje rokem 2023 bude výše nájemného každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, a to po vyhlášení indexu ČSÚ, a to zpětně vždy k 1. 1. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Změna výše nájemného o míru inflace, resp. nová výše nájemného, bude upravena na základě písemného oznámení Pronajímatele zaslaného na adresu sídla Nájemce.

## VII.

### Úpravy předmětu nájmu

1. Veškeré případné stavební práce a úpravy související se zahájením činnosti Nájemce, budou provedeny vždy po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
2. Nájemce zajistí na vlastní náklady dokumentaci k provedení případných budoucích stavebních úprav Předmětu nájmu a souvisejících prací a úkonů, jako i veškerá potřebná rozhodnutí, povolení, vyjádření a souhlasy příslušných správních orgánů, jeli jich dle příslušných předpisů třeba. Pronajímatel poskytne Nájemci k obstarání dokumentů dle předchozí věty veškerou nezbytnou součinnost a souhlasí, aby tato smlouva byla použita jako podklad pro příslušné správní řízení.
3. Náklady spojené s úpravou předmětu nájmu nese Nájemce výlučně ze svého. Nájemce nemá právo na jakoukoliv finanční kompenzaci za takto vynaložené náklady, a to ani po skončení nájmu dle této smlouvy.
4. Pronajímatel souhlasí, že úpravy Předmětu nájmu provedené Nájemcem, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“), bude po dobu trvání této smlouvy odepisovat Nájemce. V souladu s § 28 odst. 3 ZDP Pronajímatel prohlašuje, že nezvýší vstupní cenu Budovy o hodnotu těchto úprav.

## VIII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti Nájemce:
  - a) Nájemce je povinen s Předmětem nájmu řádně zacházet a dbát o jeho dobrý stav. Nájemce má právo užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu ujednanému touto smlouvou.
  - b) Nájemce je povinen upozornit Pronajímatele na zjištěné nebezpečí nebo závadu, které mohou vést ke vzniku škod Pronajímateli. Stejnou povinnost má i Pronajímatel vůči Nájemci. V případě, že upozorněná smluvní strana nebezpečí nebo závadu bez zbytečného odkladu neodstraní, je ohrožená smluvní strana oprávněna odstranit nebezpečí nebo závadu na náklady smluvní strany v prodlení.
  - c) Nájemce má právo po celý rok, dvacet čtyři (24) hodin denně, sedm (7) dní v týdnu užívat Předmět nájmu a dále má právo za účelem přístupu k Předmětu nájmu nevýhradně užívat i související prostory.

2. Práva a povinnosti Pronajímatele:
  - a) Pronajímatel předal Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.
  - b) Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním Předmětu nájmu spojen a zajistit Nájemci nerušený výkon nájmu dle této smlouvy.

## IX. Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný touto smlouvou končí a) v den ujednaný v písemné dohodě smluvních stran, b) uplynutím výpovědní doby, byla-li tato smlouva vypovězena.
2. Smluvní strany ujednaly, že Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni smlouvu vypovědět kdykoliv i bez udání důvodu.
3. Výpovědní doba je tři (3) měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Smluvní strany ujednaly, že na doručení dle tohoto článku a na lhůty s doručením spojené se použijí příslušná ustanovení občanského soudního řádu, včetně ustanovení o náhradním doručení.

## X. Vypořádání po skončení nájmu

Po skončení nájmu Nájemce vrátí Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení a s přihlédnutím k Pronajímatelem schváleným úpravám, pokud nebude pro stavební úpravy ujednáno jinak. Smluvní strany vypořádají vzájemné dluhy do třiceti (30) dnů od skončení nájmu.

## XI. Závěrečná ujednání

1. Na právní vztahy touto smlouvou neupravené se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Smlouva může být změněna pouze dohodou smluvních stran formou dodatku uzavřeného písemně, tj. v listinné podobě, podepsaného oběma Smluvními stranami; změna jinou formou je vyloučena. Toto ustanovení se nevztahuje na ty články této smlouvy, ve kterých je možnost změny formou oznámení druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel potvrzuje, že při pronájmu Budovy byla dodržena ustanovení § 102, odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o obcích**“). Záměr Pronajímatele pronajmout Budovu byl v souladu s ustanovením § 39, odst. 1 zákona o obcích zveřejněn na webových stránkách Centra zdravotní a sociální péče Liberec p. o. od 12. 8. 2021 do 6. 9. 2021, fotokopie záměru je přílohou č. 1 této smlouvy. Uzavření nájemní smlouvy bylo projednáno a schváleno usnesením Rady města Liberec č. 825/2021 ze dne 21. 9. 2021. Výpis usnesení je přílohou č. 2 této smlouvy.
4. Smluvní strany si potvrzují, že tato smlouva byla sjednána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její obsah přečetly a bezvýhradně s ním souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem následujícím po dni jejího uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění (dále jen „**Zákon o registru smluv**“), avšak s výjimkou ujednání dle tohoto odstavce, který nabývá účinnosti dnem uzavření této smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje nejpozději do dvaceti čtyř (24) dnů po uzavření této smlouvy uveřejnit její obsah a tzv. metadata a splnit další povinnosti v souladu se Zákonem o registru smluv.

Pronajímatel se zavazuje doručit Nájemci potvrzení o uveřejnění této smlouvy dle Zákona o registru smluv vydané správcem registru smluv nejpozději následující den po jeho obdržení.

Nebude-li tato smlouva uveřejněna v souladu se Zákonem o registru smluv do tří (3) měsíců po jejím uzavření, zavazuje se Pronajímatel uzavřít s Nájemcem novou smlouvu, která svým obsahem bude hospodářsky odpovídat znění této smlouvy (příčemž určení lhůt, dob a termínů bude odpovídat tomuto principu a časovému posunu), a to do sedmi dnů od doručení výzvy Nájemce druhé smluvní straně.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno (1) vyhotovení.

V Liberci dne .....

Pronajímatel:

Nájemce:

Mgr. Lenka Škodová  
Ředitelka CZaSP, p.o.

MUDr. Vlastimil Vindyš