

## **NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,  
občanský zákoník.

### **MĚSTO ŠLAPANICE**

se sídlem Masarykovo náměstí 100/7, 66451 Šlapanice  
zastoupené starostkou Mgr. Michaelou Trněnou  
IČ: 00282651  
DIČ: CZ00282651  
Bankovní spojení: KB Brno – venkov  
č. účtu: 19-23122641/0100  
(dále jen „pronajímatel“)

a

### **MEDICPRO s.r.o.**

se sídlem Masarykova 734, 667 01 Židlochovice  
IČO: 01790111  
zastoupená MUDr. Slavomírem Šmídem, jednatelem  
zapsaná u Krajského soudu v Brně pod spis. zn.: C 79417  
(dále jen „nájemce“)

### **I. Preambule**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. 1789/41, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Šlapanice u Brna, jehož součástí je budova s č. p. 465, objekt na ulici Nádražní 58, ve kterém se nacházejí nebytové prostory. Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, katastrální pracoviště Brno-venkov, na LV 10001, k. ú. Šlapanice u Brna, pro obec Šlapanice.

### **II. Předmět nájmu a účel nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu nebytové prostory, specifikované v příloze č. 1 této nájemní smlouvy o celkové ploše 100 m<sup>2</sup>. Situační plán pronajatých prostor a jejich umístění v budově tvoří přílohu č. 2 této nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu a užívat nebytové prostory k dohodnutému účelu.
2. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory do nájmu za účelem provozování ordinace praktického lékaře. V současné době prostory procházejí procesem rekolaudace.
3. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání, nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej do nájmu přebírá.

### III.

#### Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od **01.08.2022**.
2. Nájem lze kromě dohody obou smluvních stran skončit písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany. Výpovědní lhůta je dvanáct měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Z důvodu hrubého porušení povinností nájemce, za které se považuje prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním nebytových prostor po dobu delší než 1 měsíc, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby (okamžitě).
4. V případě, že pronajímatel dá nájemci výpověď ve lhůtě 5 let ode dne účinnosti smlouvy, je pronajímatel povinen nájemci poskytnout náhradu nákladů vynaložených na zřízení ordinace, a to ve výši 400.000 Kč.

### IV.

#### Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor

1. Nájemné bylo ujednáno dohodou smluvních stran a činí 1.800 Kč/m<sup>2</sup>/rok tj. celkem bez DPH **180.000Kč/rok**.
2. Roční nájemné je splatné v měsíčních splátkách pozadu vždy nejpozději do každého 10. kalendářního dne následujícího měsíce na základě faktury, na účet pronajímatele č. ú. 19-23122641/0100.
3. Současně s nájemným bude nájemce hradit pronajímateli zálohy na energie a služby spojené s pronájmem nebytových prostor.  
Zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor jsou stanoveny ve Výpočtovém listu, který je nedílnou přílohou č. 3 této smlouvy. Výpočet provozních nákladů na plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor (energie a služeb) bude rozúčtován následovně:
  - a) náklady na el. energii podle odečtu podružného elektroměru,
  - b) náklady na vodné, stočné a odvod dešťové vody procentuální částkou ze všech odběrových míst studené vody,
  - c) náklady na vytápění v poměru pronajatých vytápěných podlahových ploch,
  - d) náklady na teplou užitkovou vodu procentuální částkou ze všech odběrových míst teplé vody,
  - e) režijní náklady včetně nákladů na údržbu souvisejícího pozemku a pojištění budovy proti živelným událostem v poměru pronajatých ploch k celkově pronajímaným plochám.Smluvní strany se dohodli na tomto rozúčtování, návrh změny rozúčtování je možný po konečném vyúčtování skutečných nákladů jednotlivých dodaných médií.
4. Zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor, jejichž výše je stanovena ve Výpočtovém listě, jsou splatné měsíčně spolu s nájemným.
5. Nájemcem zaplacené zálohy na náklady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor pronajímatel vyúčtuje každoročně, a to nejpozději do 30 dnů po obdržení vyúčtování energií celé budovy od dodavatelů. Nedoplatek zjištěný vyúčtováním je nájemce povinen uhradit nejpozději do 14 dnů od obdržení vyúčtování. V případě přeplatku záloh se pronajímatel zavazuje zaslat nájemci tento přeplatek do jednoho měsíce ode dne zaslání vyúčtování.
6. Výši nájemného podle odst. 1. tohoto článku je pronajímatel oprávněn od 01.04.2023 každoročně zvyšovat podle oficiální výše inflace za předcházející kalendářní rok. Toto zvýšení je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně formou změny Výpočtového listu nejpozději do 15. června příslušného kalendářního roku s účinností od 01.07. příslušného aktuálního roku do 30.06. roku následujícího.

7. Výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná s pronájmem podle odst. 3. tohoto článku je pronajímatel oprávněn každoročně zvyšovat podle skutečných cen dodavatelů jednotlivých energií a skutečných nákladů z vyúčtování předešlého kalendářního období, a to formou změny Výpočtového listu.
8. Pro případ prodlení s platbami podle tohoto článku si smluvní strany dohodly úrok z prodlení ve výši 0,1 % z nezaplacené částky za každý započatý kalendářní den prodlení.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce má právo užívat předmět nájmu v rozsahu a účelu podle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, klienti, popř. jiné osoby mající vztah k nájemci. Nájemce si zajišťuje úklid pronajímaných prostor na vlastní náklady.
3. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které nemají charakter běžné údržby a umožnit jejich provedení pronajímatelem nebo jím určené osobě. Nájemce je povinen provádět na svoje náklady běžnou údržbu v předmětu nájmu. Běžnou údržbou se rozumí zejména malování, vnitřní nátěry, úklid včetně umývání oken, výměna žárovek v osvětlení. Nájemce dále zajišťuje na vlastní náklady opravy interiéru a zařizovacích předmětů, které jsou součástí pronajímaných prostor, a to do výše 3.000 Kč za jednotlivý případ tak, aby byla po celou dobu pronájmu zajištěna standardní funkčnost pronajatých prostor. Škody prokazatelně způsobené neplněním této povinnosti jdou k tíži nájemce.
4. Nájemce je povinen si své vybavení a zařízení umístěné v pronajatých prostorách pojistit a zabezpečit na své náklady. Je povinen nebytové prostory, které má v nájmu řádně zamykat.
5. Vybavení ordinace si hradí nájemce na své náklady a je majetkem nájemce.
6. Nájemce je v souvislosti s nájemním vztahem povinen dodržovat veškerá bezpečnostní, protipožární a hygienická opatření, zejména je povinen provádět pravidelné revize a kontroly na všech svých zařízeních umístěných v pronajatých prostorách tak, aby jejich nezpůsobilým provozem nevznikla škoda na majetku pronajímatele. Uvedené revize a kontroly je povinen nájemce na požádání pronajímateli předložit. V případě, že nájemce poruší uvedené opatření a v souvislosti s tím zaviní škodu na majetku pronajímatele, je nájemce za tuto škodu odpovědný a je jeho povinností uhradit celkovou částku škody, včetně nákladů vzniklých na jejich odstranění. Porušení povinnosti nájemce, jehož důsledkem je vznik škody pronajímateli, je důvodem výpovědi z nájmu.
7. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy a zásahy do společných rozvodů vody, topení a elektroinstalací bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájemního vztahu. Zejména je povinen zabezpečit společné prostory a společná zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními předpisy a jejich provoz odpovídal stanoveným normám. Pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče od pronajatých prostor, které budou uloženy u pronajímatele v uzamčené skříni zabezpečené proti krádeži.
9. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat pronajaté prostory, zda je nájemce využívá v souladu se smlouvou. Nájemce je povinen umožnit přístup pronajímatele do pronajatých prostor, po předchozí domluvě. Bez předchozího oznámení může do pronajatých prostor pronajímatel vstoupit pouze v případě živelné pohromy, havarijního stavu nebo jiných nepředvídatelných okolností, při kterých by hrozily škody na majetku pronajímatele. O takovémto vstupu musí být proveden písemný záznam a dodatečně oznámení nájemci.
10. Při skončení nájmu nájemce odevzdá pronajímateli předmět nájmu ve stavu, ve kterém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O tom bude sepsán předávací protokol podepsaný smluvními stranami.

11. Povinností nájemce je smluvně si zajistit odvoz odpadu pro provozovnu v pronajatých prostorách podle této smlouvy a doložit kopii této smlouvy do 30dnů od účinnosti nájemní smlouvy pronajímateli – na MěÚ Šlapanice, odbor investic a správy majetku, Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice. V případě porušení této povinnosti může být nájemci uložena pokuta zejména podle zákona č.185/2001 sb., o odpadech, v platném znění, příslušným správním orgánem.
12. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory ani jejich části do podnájmu jinému uživateli bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Podnájem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností nájemce.

## VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 01.08.2022.
2. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v úpravě. Neúčinné ustanovení nebo mezeru v úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.
3. Skutečnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Změny této smlouvy jsou účinné jen tehdy, pokud byly učiněny písemně, ve formě vzestupně číslovaných dodatků, které byly podepsány oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla ujednána za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Dále prohlašují, že si smlouvu přečetly a jejímu obsahu rozumí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
6. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
7. Smluvní strany výslovně souhlasí, že všechny údaje uvedené ve smlouvě, včetně osobních údajů, budou zveřejněny v registru smluv, podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejnění těchto smluv a o registru smluv. Město Šlapanice zašle smlouvu správci registru ke zveřejnění.

### Doložka:

Rada města Šlapanice schválila tuto nájemní smlouvu ev. č. 0368/2022 na své 123. schůzi dne 27.07.2022.

Ve Šlapanicích dne *29.7.2022*

pronajímatel:

**MĚSTO ŠLAPANICE**  
Masarykovo náměstí 100/7  
664 51 Šlapanice

.....  
Mgr. Michaela Trněná  
starostka města

nájemce:

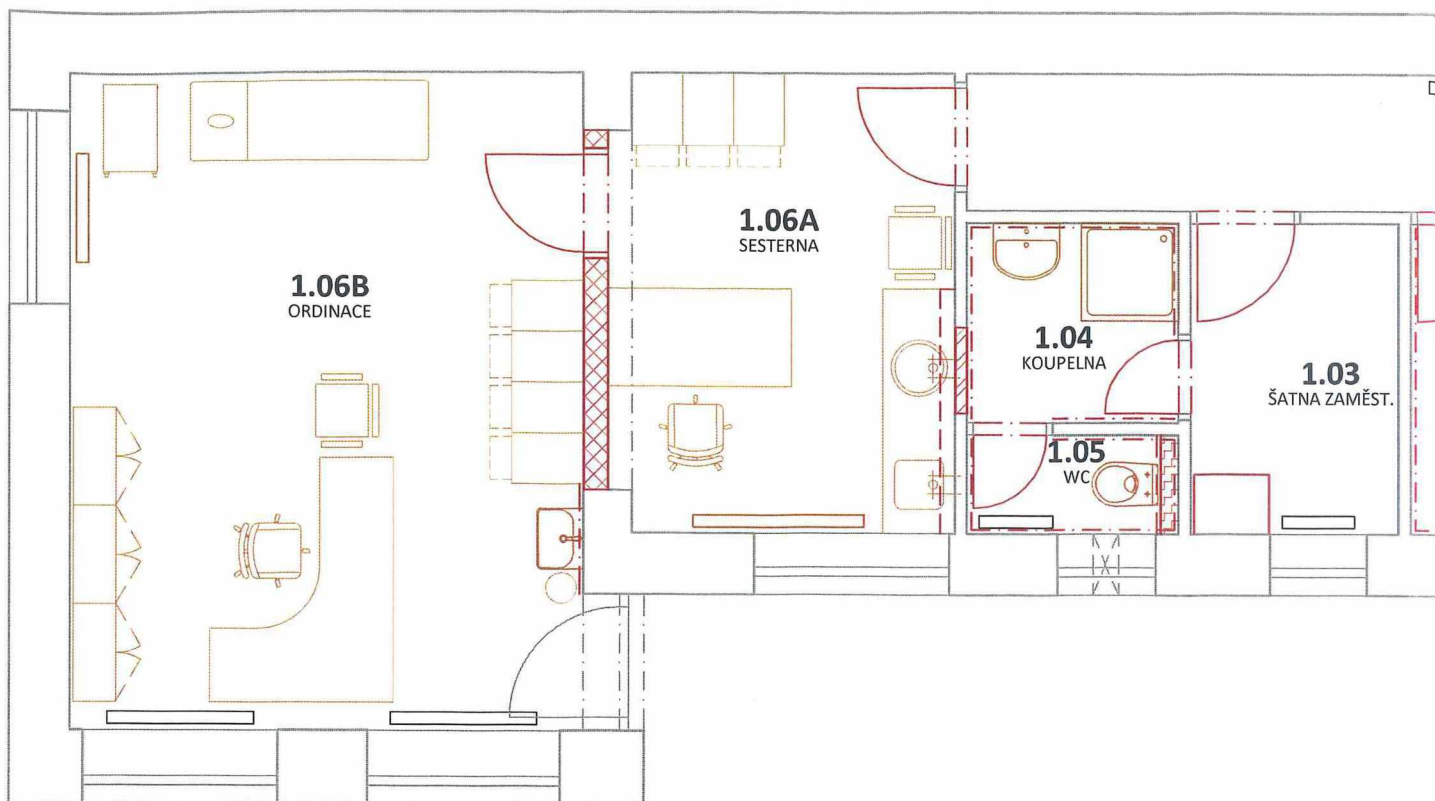
MEDICPRO  
Masarykova 734, Ž  
IC 017 90  
T. 547 237  
E. mudrsmid@es

MUDR. Slavomír Šmíd  
MEDICPRO s.r.o.

- Příloha: č. 1 Specifikace pronajímaných ploch  
č. 2 Situační plánek  
č. 3 Výpočtový list

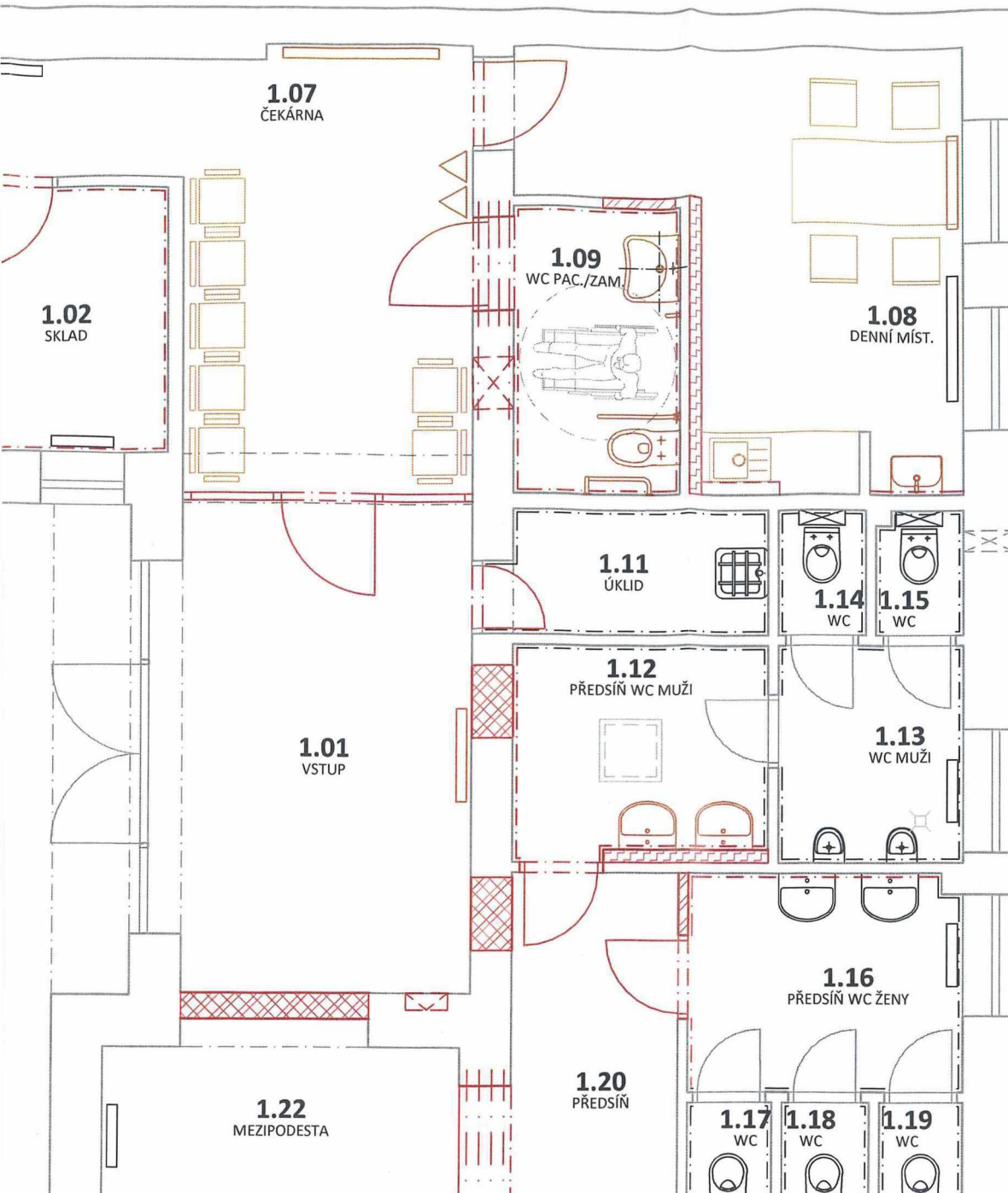
**Příloha č. 1: Pronajímané plochy**

Č. místnosti	Účel	Plocha v m <sup>2</sup>
1.01	Vstup	12,75
1.02	Sklad	5,00
1.03	Šatna zaměstnanců	4,30
1.04	Koupelna zaměstnanců	2,80
1.05	WC	1,40
1.06A	Sesterna	10,55
1.06B	Ordinace	22,60
1.07	Čekárna	19,70
1.08	Denní místnost	13,15
1.09	WC pacienti, zaměstnanci	4,40
1.11	Úklid	2,95
	<b>Celkem zaokrouhлено v m<sup>2</sup></b>	<b>100,00</b>




## LEGENDA MÍSTNOSTÍ - NAVRŽENÝ STAV:

OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]	S. V. KČNÍ		DRUH PODLAHY	POVRCH. ÚPR. STĚN	POVRCH. ÚPR. STROPŮ	POZNÁMKA	
			[m]	S. V. PODHL. [m]					
1.01	VSTUP	12,75	3,04	2,90	ROHOŽ 01/p	S1	OMÍTKA	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
1.02	SKLAD	5,00	2,91	2,40	KERAM. DLAŽBA 02/p	S2	KERAMICKÝ OBKLAD 05/p	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
1.03	ŠATNA ZAMĚSTNANCŮ	4,30	2,91	2,50	KERAM. DLAŽBA 02/p	S2	OMÍTKA	SKLÁDANÝ SDK PODHLED	-
1.04	KOUPELNA	2,80	-	2,50	KERAM. DLAŽBA 03/p	S3	KERAMICKÝ OBKLAD 05/p	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
1.05	WC	1,40	-	2,50	KERAM. DLAŽBA 03/p	S3	KERAMICKÝ OBKLAD 05/p	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
1.06A	SESTERNA	10,55	2,91	2,70	PVC 04/p	S4	OMÍTKA	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
1.06B	ORDINACE	22,60	-	2,70	PVC 04/p	S4	OMÍTKA	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	KERAM. OBKLAD 05/p ZA UMYV.
1.07	ČEKÁRNA	19,70	2,91	2,65	KERAM. DLAŽBA 02/p	S2	OMÍTKA	SKLÁDANÝ SDK PODHLED	-
1.08	DENNÍ MÍSTNOST	13,50	2,86	2,70	PVC 04/p	S4	OMÍTKA	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	KERAM. OBKLAD 05/p ZA UMYV.
1.09	WC PACIENTI / ZAMĚSTNANCI	4,40	-	2,50	KERAM. DLAŽBA 02/p	S3	KERAMICKÝ OBKLAD 05/p	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
1.10	NEOBSAZENO	-	-	-	-	-	-	-	-
1.11	ÚKLID	2,95	-	2,50	STAV. KERAMICKÁ DLAŽBA	-	STAV. KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-



±0,000 = 1.NP (vstup); výšk. systém místní



INVESTOR: Město Šlapanice, Masarykovo nám. 100/7, 664 51 Šlapanice		 POParch s.r.o., Volfova 8, 612 00 Brno   IČ 04593103 SO.01 - STAVEBNÍ ÚPRAVY 1.NP STÁVAJÍCÍ PŘÍSTAVBY			
MÍSTO: Nádražní 465/58, 664 51 Šlapanice, kat. území Šlapanice u Brna [762 792]					
STUPEŇ: <b>DOKUMENTACE PRO NÁJEMNÍ SMLOUVU</b>					
ODDÍL: D.1.1 - ARCHITEKTONICKO STAVEBNÍ ŘEŠENÍ					
AKCE: <b>STAVEBNÍ ÚPRAVY A ZMĚNA UŽÍVÁNÍ ČÁSTI BÝVALÉ HOSPODÁŘSKÉ ŠKOLY VE ŠLAPANICÍCH</b>					
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: [REDACTED]		HLAVNÍ INŽENÝR PROJEKTU: [REDACTED]			
VYPRACOVAL: [REDACTED]		[REDACTED]			
OBSAH VÝKRESU: <b>PŮDORYS 1.NP - NÁVRH</b>		FORMÁT: 2 x A4	ČÍSLO ZAKÁZKY: 2202	Č. VÝKR.	SADA:
		DATUM: 06/2022	MĚŘÍTKO: 1:60	<b>D.1.1.B-03</b>	

# VÝPOČTOVÝ LIST na období od 01.08.2022 - 30.06.2023

## k nájemní smlouvě ev. č. 0368/2022

Pronajímatel : Město Šlapanice, Masarykovo nám. č.100/7, 664 51 Šlapanice  
Zastoupené starostkou Michaelou Trněnou  
IČ: 00282651  
DIČ:CZ00282651

Nájemce: MEDICPRO s.r.o.  
Masarykova 734  
66701 Židlochovice  
IČO 01790111

Objekt: Nádražní 465/58  
Předmět pronájmu: nebytové prostory

pronajatá plocha celkem v m <sup>2</sup> :	100	roční nájemné	180 000,00 Kč
inflace 2022 v %	0,00		
nájem s inflací	180 000,00		
DPH 21%	0,00		
roční nájem s DPH	180 000,00		
měsíční nájemné:	15 000 Kč		
platíte na číslo účtu:	19-0023122641/0100	variabilní symbol:	
do data	do 10. kalendářního dne následujícího měsíce		
částka k platbě v Kč	15 000 Kč		

druh energie a služeb	roční záloha v Kč	měsíční záloha v Kč	
vytápění	50 820,00 Kč	4 235 Kč	
vodné, stočné	14 520,00 Kč	1 210 Kč	
el. energie	58 080,00 Kč	4 840 Kč	
teplá voda	14 520,00 Kč	1 210 Kč	
režijní náklady	6 000,00 Kč	500 Kč	
měsíční záloha na služby		11 995 Kč	
platíte na číslo účtu:	19-0023122641/0100	variabilní symbol:	
do data	do 10. kalendářního dne následujícího měsíce		
částka k platbě v Kč	11 995 Kč		

Ve Šlapanicích dne 29.7.2022

MĚSTO ŠLAPANICE  
Masarykovo náměstí 100/7  
664 51 Šlapanice

pronajímatel:

vedoucí OISM

nájemce