

# NÁJEMNÍ SMLOUVA K PROSTORŮM URČENÝCH K PODNIKÁNÍ č. 03/22/Po

podle ust. § 2079a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“),

## Účastníci:

### **Poliklinika Bučovice, příspěvková organizace**

sídlo: Dvorská 912, 685 01 Bučovice  
zastoupená: Miroslav Pölzer, ředitel  
IČO: 644 46 611  
DIČ: CZ64446611

*dále jen „pronajímatel“*

**a**

### **Neurologie MUDr. Zvolský s.r.o.**

sídlo: Puškinova 409/63, Nosálovice, 682 01 Vyškov  
zastoupená: jednatelem MUDr. Vladimírem Zvolským  
IČO: 171 90 428  
tel.: [REDACTED]

*dále jen „nájemce“*

## **čl. 1 Prohlášení**

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny v aktuálním znění, vydané Městem Bučovice ve smyslu § 84 odst.2 zákona č. 128/2000 Sb. a § 27 zákona č.250/2000 Sb. z 15.5.2007, vlastníkem nemovitosti Dvorská 912, 685 05 Bučovice, která se nachází na p.č. 724/7, zapsané v evidenčním listu vlastnictví č. 4692, Katastrálního úřadu ve Vyškově pro obec Bučovice, oprávněně výše uvedenou nemovitost se souhlasem zřizovatele pronajímat.
- 1.2 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky.
- 1.3 Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním jednáním práva a povinnosti.

## **čl. 2 Předmět a účel nájmu**

- 2.1 Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci k užívání ve výše uvedeném objektu místnosti sloužící k podnikání (*dále též „nebytové prostory“*), jejichž soupis, rozloha a lokalizace jsou uvedeny v **příloze 1-Pasport nebytových prostor**, tvořící nedílnou součást této smlouvy.
- 2.2 Součástí předmětu této smlouvy je i pronájem poměrné části společných prostor budovy (tj. chodeb, sociálního a technického zařízení), užívaných společně s dalšími nájemci nebytových prostor objektu, v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor a specifikovaném v **příloze 1**.
- 2.3 Účelem nájmu subjektu, uvedeného v záhlaví smlouvy, je poskytování služeb v rozsahu platného živnostenského oprávnění.
- 2.4 Nájemce se zavazuje, že pronajatých prostorů bude využívat ke sjednanému účelu v souladu s jejich stavebním určením a hygienickými předpisy.
- 2.5 Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a shledal jej způsobilým pro účely jeho činnosti.
- 2.6 Nájemce může přenechat místnosti sloužící k podnikání, nebo jejich část, do podnájmu třetí osobě, na dobu určitou, jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

### čl. 3

#### Nájemné

- 3.1 Výše nájemného, která se stanovuje dohodou za celkovou plochu **19,56 m<sup>2</sup>** je uvedena v **příloze 1 – Pasport nebytových prostor**. Výše nájemného včetně provozních nákladů je uvedena v **příloze 2 – Kalkulace provozních nákladů**. Obě přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 3.2 Pronajímatel je oprávněn každoročně k 1. dubnu valorizovat nájemné úměrně k míře inflace, vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku, proti průměru předposledního kalendářního roku, zveřejněné Českým statistickým úřadem s tím, že za základ bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy. Zvýšení nájemného bude nájemci sděleno písemně. Smluvní strany si sjednávají, že pro zvýšení není třeba dodatku k této smlouvě, postačí písemné sdělení pronajímatele nájemci.
- 3.3 Nájemce se zavazuje k úhradě za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem. Přesná specifikace a cena za poskytovanou plnění je uvedena v příloze 2.
- 3.4 Nájemné a cena plnění, poskytovaných v souvislosti s nájmem, jsou splatné v měsíci realizace nájmu, přičemž nájemné a cena plnění, poskytovaných v souvislosti s nájmem budou fakturovány ve výši 1/12 předpokládaného ročního objemu a splatné do čtrnácti dnů od vystavení faktury bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 3.5 Nájemce se zavazuje platit nájemné, úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem a úhradu nákladů na vytápění a dodávku TUV.
- 3.6 Po ukončení sjednaného účetního období je pronajímatel povinen provést vyúčtování skutečné spotřeby služeb, dodávky tepelné energie dle náměrů indikátorů topných nákladů (*zákon č. 67/2013 Sb. a vyhl. č. 269/2015*) a spotřeby TUV (*vyhl. č. 405/2015 Sb.*) a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků, nejpozději do 4 měsíců od skončení sjednaného účetního období. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen nájemci doložit doklady ke

způsobu rozúčtování ve smyslu § 8 zákona č. 67/2013 Sb.

3.7 Při změně okolností, rozhodných pro stanovení uvedených úhrad se přiměřeně změní i výše příslušných úhrad, počínaje měsícem, který následuje vzniku důvodů pro změnu. Pronajímatel se zavazuje, že změnu úhrad sdělí nájemci písemně.

3.8 Nezaplatí-li nájemce úhrady dle odst. 3.4 této smlouvy do pěti dnů po sjednané splatnosti, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle ust. § 1970 občanského zákoníku. Výše zákonných úroků se stanoví podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení podle občanského zákoníku.

#### **čl. 4 Doba nájmu**

**4.1 Nájem se sjednává od 01.01. 2023 na dobu neurčitou.**

#### **čl. 5 Všeobecná ustanovení**

5.1 Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.

5.2 Nájemce hradí náklady spojené s běžným užíváním a s opravami místností sloužících k podnikání, po vzájemné dohodě, v rozsahu stanoveném v příloze 3 – Drobné opravy pronajatých místností.

5.3 Nájemce je povinen provádět opravy místností sloužících k podnikání jejichž potřeba vznikne jeho zaviněním.

5.4 Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatých místností za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k smluvenému obvyklému užívání. Termín prohlídky místností sloužících k podnikání oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.

5.5 Pokud opravy či úpravy v pronajatých místnostech, z důvodů vzniklých na straně pronajímatele, prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto místnostech, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.

5.6 Nájemce bere na vědomí, že veškeré změny stavebně-dispozičního charakteru v pronajatých místnostech je oprávněn realizovat na vlastní náklady pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.

5.7 Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy pronajatých místností, a to ani po zániku nájemního vztahu.

5.8 Pronajímatel prohlašuje, že předmětné místnosti jsou pojištěny v rámci pojistky celé nemovitosti (*tj. živelní pojištění, pojištění odpovědnosti za škody*).

5.9 Nájemce je dále povinen:

- provádět kontrolu najatých místností sloužících k podnikání z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti a hygieny práce,
- bez zbytečného odkladu oznámit správci potřebu oprav, které je povinen realizovat pronajímatel, v opačném případě uhradí vzniklou škodu na vlastní náklady,
- v případě pojistné události neprodleně informovat pronajímatele.

- 5.10 Nájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.
- 5.11 Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.
- 5.12 Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu.
- 5.13 Pronajímatel zajišťuje pravidelně revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na revize a kontroly elektrického zařízení, náradí a spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce.
- 5.14 Pronajímatel je povinen plnit povinnosti související se správou předmětné nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny a bezpečnosti práce.

## **čl. 6 Zánik nájmu**

- 6.1 Nájemní poměr zaniká písemnou výpovědí.
- 6.2 Výpovědní lhůta činí dle § 2312 občanského zákoníku 6 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 6.3 Po skončení nájmu je nájemce povinen místnosti sloužící k podnikání předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději do 5 dnů po skončení nájmu, přičemž o stavu a předmětu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

## **čl. 7 Závěrečná ustanovení**

- 7.1 Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.
- 7.2 Tato smlouva je sepsána ve dvou výtiscích, z nichž každý má platnost originálu a jež každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 7.3 Tato smlouva a její přílohy ruší veškerá jiná předchozí písemná ujednání, vztahující se k předmětu této smlouvy.
- 7.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 7.5 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 7.6 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.

7.7 Nájemce souhlasí, že pronajímatel zveřejní údaje uvedené ve smlouvě v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a dle z.č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv.

V Bučovicích dne: 17.8.2022.

-----  
**Poliklinika Bučovice,**  
**příspěvková organizace**  
zastoupená Miroslavem Pölzerem,  
ředitelem Polikliniky Bučovice, p.o.

-----  
**Neurologie MUDr. Zvolský s.r.o.**  
zastoupená: MUDr. Vladimírem Zvolským  
jednatelem

Přílohy: *1 Pasport nebytových prostor*  
*2 Kalkulace provozních nákladů*  
*3 Drobné opravy pronajatých místností*