



**statutární město Zlín**

se sídlem: náměstí Míru 12, 760 01 Zlín

IČO: 00283924

DIČ: CZ00283924

jehož jménem jedná: [redacted] primátor

zástupce ve věcech smluvních: [redacted] náměstek primátora

odpovědný útvar: Odbor majetkové správy, oddělení správy nebytových domů

bankovní spojení: [redacted]

variabilní symbol: 22 4699 1976

dále jen „pronajímatel“

a

**MUDr. Jančík, s.r.o.**

se sídlem: tř. Osvobození 1388, 765 02 Otrokovice

IČO: 28338154

jejímž jménem jedná: [redacted] jednatel

zapsaná: v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 62190

bankovní spojení: [redacted]

dále jen „nájemce“

**Smlouva o nájmu prostor  
sloužících podnikání  
č. 4000 22 0980**

dle §§ 1902, 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.,  
občanského zákoníku

(dále jen „Smlouva“)

**Článek I. Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 4699, která je součástí pozemku p. č. st. 6648/1, k. ú. Zlín, obec Zlín, zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín (adresní místo: Okružní 4699, 760 01 Zlín).
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání nacházející se v I. nadzemním podlaží budovy specifikované v odst. 1. tohoto článku o celkové výměře **32,7 m<sup>2</sup>** podlahové plochy, u pronajímatele označeno jako prostor č. 9221 (dále jen „předmět nájmu“), dle výpočtového listu (soupisu místností), který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, a dle zákresu předmětu nájmu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, ve stavu, v jakém se v den podpisu této smlouvy nacházejí.
3. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že jim je skutečné umístění předmětu nájmu známo a že považují specifikaci předmětu nájmu v této smlouvě za dostatečnou.

**Článek II. Účel nájmu**

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem provozování **fyzioterapeutických služeb**.
2. Dohodnutý účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, tedy schválení Rady města Zlína, změněn.

### Článek III. Úhrady za nájemné a služby

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a bude činit:
  - u pronajaté výměry 21,02 m<sup>2</sup>, **1 500 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH, celkem tedy za 21,02 m<sup>2</sup> činí roční nájemné 31 530 Kč bez DPH.**
  - u pronajaté výměry 11,68 m<sup>2</sup>, **1 000 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH, celkem tedy za 11,68 m<sup>2</sup> činí roční nájemné 11 680 Kč bez DPH.**

Podrobnější rozpis místností je uveden ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 1 tohoto dodatku.

2. Nájemce bude hradit veškeré náklady spojené s užíváním předmětu nájmu. Zálohové platby za energie a služby, které bude zajišťovat pronajímatel, bude platit nájemce pronajímateli v částkách uvedených ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Platby za nájemné, energie a služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude nájemce hradit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy ve čtvrtletních splátkách vždy do pátého kalendářního dne prvního měsíce ve čtvrtletí. Je-li nebytový prostor předán nájemci v průběhu čtvrtletí, nájemné a služby za toto čtvrtletí uhradí nájemce pronajímateli v dohodnuté lhůtě. V případě prodloužení s úhradou těchto plateb je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši stanovené platnými právními předpisy. Uhrazením těchto plateb se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
4. Výše záloh za energie a služby spojené s užíváním předmětu nájmu se budou upravovat podle cenových předpisů, nebo aktuálně účtovaných cen dodavateli těchto služeb a energií, a to formou změny výpočtového listu. Nebude-li nájemce souhlasit s nově stanovenými cenami energií a služeb může pronajímatel od uzavřené smlouvy odstoupit.
5. Zálohy za energie a služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou pronajímatelem vyúčtovány po uplynutí kalendářního roku. Případný nedoplatek je nájemce povinen uhradit pronajímateli na základě zaslané faktury v termínu splatnosti uvedené na faktuře. Přeplatek je povinen vrátit pronajímatel nájemci po provedení vyúčtování za předcházející rok dle zákona č. 67/2013 Sb.
6. Nájemce si na vlastní náklady zajistí dodávku, odvoz komunálního odpadu, telekomunikační služby, úklid a ostrahu předmětu nájmu a vnesených věcí a jejich pojištění s dodavateli těchto služeb.
7. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně zvýšit nájemné nejvýše o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem či jeho případným právním nástupcem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do konce měsíce března příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

### Článek IV. Doba nájmu

1. Nájem na základě této smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání se sjednává na dobu **neurčitou**.
2. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí, kdy kterákoliv ze smluvních stran má právo vypovědět nájem v šestiměsíční výpovědní době; má-li však smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Výpovědní lhůta začne běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel má právo od této smlouvy okamžitě odstoupit s účinností odstoupení ke dni doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci a požadovat po nájemci neprodlené vrácení předmětu nájmu v případě, jestliže nájemce nebude užívat předmět nájmu řádně nebo jestliže nájemce bude užívat předmět nájmu v rozporu s účelem dohodnutým v této smlouvě nebo jestliže nájemce dá předmět nájmu do jakéhokoliv užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4. V případě skončení nájmu je nájemce předmět nájmu povinen vyklidit a předat pronajímateli ke dni skončení nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to na základě předávacího protokolu.
5. V případě, že nebude předmět nájmu vyklizen a předán pronajímateli ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý kalendářní den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu. Tuto smluvní pokutu je povinen nájemce uhradit pronajímateli neprodleně po jejím vyúčtování od pronajímatele. Povinnost uhrazení smluvní pokuty bude splněna až připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.

#### **Článek V. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele**

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně a v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.
2. Návěští, reklamní a jiná podobná zařízení jako jsou neonové nápisy, či světelná vyobrazení, jakož i polepy výkladců (skleněných výloh) lze umístit pouze a výhradně s předchozím písemným souhlasem odpovědného útvaru (Odbor majetkové správy, oddělení správy nebytových prostor), a to na náklady nájemce.
3. Veškeré stavební úpravy budou provedeny výhradně na náklady nájemce a podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatele s tím, že před provedením stavebních úprav bude písemně dohodnuto jejich provedení.
4. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu v řádném stavu po celou dobu nájmu a nese veškeré náklady spojené s užíváním, opravami a údržbou předmětu nájmu.
5. Dojde-li v předmětu nájmu ke vzniku škody, je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu škody uvedením do předešlého stavu, bude-li to možné, jinak zaplatí nájemce pronajímateli vzniklou škodu v plné výši.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu za účelem ověření, zda nájemce užívá předmět nájmu řádně a v souladu s ujednáními v této smlouvě.
7. V případě, že se nebytový prostor nachází v bytovém domě, je nájemce povinen dodržovat platný domovní řád, který je zveřejněn na [www.zlin.eu](http://www.zlin.eu) (dále jen „domovní řád“).
8. Nájemce je povinen zajistit na základě plné moci vydané pronajímatelem změnu užívání předmětu nájmu u příslušného stavebního úřadu v souladu s účelem užívání předmětu nájmu.
9. Nájemce zodpovídá v předmětu nájmu za zabezpečení požární ochrany, hygienických předpisů a bezpečnosti osob podle právních předpisů vztahujících se k požární ochraně, hygieně a bezpečnosti práce. Tuto činnost bude zabezpečovat nájemce na své náklady.
10. Nájemce je povinen zajišťovat periodické kontroly a revize elektrických, plynových případně jiných zařízení, umístěných v předmětu nájmu, odstranit na své náklady zjištěné závady a o provedené periodické kontrole či revizi a odstranění závad předat pronajímateli revizní zprávu na email: [REDACTED]
11. Nájemce je povinen dodržovat veškeré právní předpisy související s provozovanou činností a aktuálně platné obecně závazné vyhlášky.
12. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do jakéhokoliv užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
13. Nájemce není oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti z této smlouvy nebo z její části třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
14. Pronajímatel je oprávněn do předmětu nájmu vstoupit bez přítomnosti nájemce (pověřené osoby nájemce) v případech nebezpečí prodlení při živelné události, havárii, či jiné obdobné neodkladné události, a to za předpokladu, že se pokusil předem o tomto kroku informovat nájemce (odpovědnou osobu nájemce).

## Článek VI. Práva a povinnosti nájemce na úseku PO a BOZP

1. Při zabezpečování své podnikatelské nebo jiné činnosti je nájemce povinen dodržovat veškeré obecně platné právní předpisy o požární ochraně, bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a předpisy hygienické, dále se nájemce řídí bezpečnostními a požárními předpisy platnými pro činnost, kterou provozuje. Podpisem této smlouvy nájemce prohlašuje, že mu jsou tyto povinnosti, vyplývající z těchto předpisů, známy. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na případné zaměstnance nájemce
2. Při plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů a ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, se nájemce, mimo jiné, zavazuje plnit a zabezpečovat v předmětu nájmu tyto činnosti:
  - dodržovat bezpečnostní předpisy a návody na obsluhu, zejména při používání tepelných, elektrických, plynových a jiných spotřebičů, dále při skladování a používání hořlavých nebo požárně nebezpečných látek a materiálů a při manipulaci s otevřeným ohněm,
  - udržovat volné únikové cesty, volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením el. energie a uzávěrům vody a udržovat volné přístupy k prostředkům požární ochrany,
  - oznamovat bez odkladu hasičskému záchrannému sboru a pronajímateli každý požár vzniklý v předmětu nájmu,
  - označit pracoviště, kde se vykonávají činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím, vydávat příkazy, zákazy a pokyny k ochraně před požárem a pravidelně kontrolovat dodržování předpisů o PO a BOZP a odstraňovat zjištěné závady,
  - vypracovat, vyžaduje-li si to předmět podnikání nebo činnosti, pro předmět nájmu, požární poplachové směrnice a požární evakuační plány a vést příslušnou dokumentaci o PO v souladu s vyhláškou č. 246/2001 Sb., vyhláška o požární prevenci, v platném znění, dle zatřídění (členění) provozované činnosti podle požárního nebezpečí,
  - zajišťovat pravidelné revize el. náradí, PC a el. kancelářské techniky, popř. strojního zařízení dle platných právních předpisů, ČSN a podmínek stanovených výrobcí jednotlivých el. zařízení popř. náradí, které jsou ve vlastnictví nájemce a které používá ke své podnikatelské a jiné činnosti.
3. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí nedodržením nebo porušením bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů a povinností, které z těchto předpisů vyplývají.
4. Nájemce je dále povinen na základě této smlouvy umožnit pronajímateli, správci a jiným pověřeným osobám (např. příslušnému technikovi statutárního města Zlína, technikovi PO / OZO v PO apod.) vstup a provedení kontrol předmětu nájmu. Zejména ve vztahu k dodržování platných ustanovení, vyplývajících z předpisů o bezpečnosti zdraví při práci a požární ochraně, a zda jsou plněny povinnosti nájemce. Tyto kontroly jsou prováděny zpravidla 1krát ročně, a to vždy po předchozím oznámení nájemci, o zjištěných závadách, popř. neplnění povinností na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany ze strany nájemce bude po provedené kontrole sepsán zápis podepsaný jmenovanými zástupci obou smluvních stran, ve kterém budou stanoveny i termíny pro odstranění zjištěných závad. Za zjištěné závady, které nebudou v dohodnutém termínu odstraněny, se nájemce zavazuje pronajímateli zaplatit smluvní pokutu za každý i započatý den prodlení ve výši 100,- Kč.



## Článek VII. Závěrečná ujednání

1. Veškeré právní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalších právních předpisů České republiky.
2. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v souladu s ustanoveními zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a dalších právních předpisů České republiky.
3. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
4. Veškeré změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného dodatku, po dohodě smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva ke dni její účinnosti v celém rozsahu nahrazuje dosavadní smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 7. 3. 2011 ve znění dodatku č. 1/11 ze dne 25. 7. 2011.
6. Pokud se některá ustanovení této smlouvy stanou neplatná nebo nevymahatelná, nebude to znamenat neplatnost celé smlouvy.
7. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
8. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v platném znění, které zajistí pronajímatel.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti 1. 10. 2022. V případě, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv později, nabývá účinnosti dnem zveřejnění.
10. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, vážně, ne v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu či druhou smluvní stranu, že jejímu obsahu porozuměly a s jejím obsahem plně souhlasí. Na důkaz těchto skutečností připojují k této smlouvě zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

### Přílohy:

č. 1 - výpočtový list

č. 2 – zakresl. předmětu nájmu

**Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích**

Schváleno orgánem obce: Rada města Zlína

Datum a číslo usnesení: 8. 8. 2022, č. usnesení 48/15R/2022

Ve Zlíně dne 13. 09. 2022

Ve Zlíně dne 13. 09. 2022

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Zlín

náměstek primátora

MUDr. Jahůček, s.r.o.

jednatel

# VÝPOČTOVÝ LIST

platný od 1.10.2022

ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne: 13. 09. 2022  
adresa nebytového prostoru: Zlín, Okružní 4699, 76005, prostor č. 9221

**Pronajímatel:** Statutární město Zlín  
Zlín, náměstí Míru 12, 76001  
IČO: 00283924  
DIČ: CZ00283924  
Číslo účtu: [REDACTED]

**Nájemce:** MUDr. Jančík, s.r.o.  
Otrokovice, tř. Osvobození 1388, 76502  
IČO: 28338154  
Variabilní symbol: 2246991976

## Místnosti

Název místnosti	Plocha v m <sup>2</sup> pro		Otop	Výška	Koefficient		Nájem za m <sup>2</sup> /rok (bez DPH)
	Nájemné	TV			TV	Otop	
chodba	6.58	7.54	7.00	2.35	1.15	1.20	1000.00 Kč
chodba	1.03	1.18	0.68	3.50	1.15	0.50	1000.00 Kč
ordinace	21.02	24.11	33.31	3.50	1.15	1.20	1500.00 Kč
předsíň před WC	0.41	0.47	0.41	3.50	1.15	0.75	1000.00 Kč
předsíň před WC	0.72	0.83	0.71	3.50	1.15	0.75	1000.00 Kč
úklidová komora	0.21	0.24	0.14	3.50	1.15	0.50	1000.00 Kč
vstup	1.14	1.31	1.81	3.50	1.15	1.20	1000.00 Kč
WC muži	0.76	0.87	1.20	3.50	1.15	1.20	1000.00 Kč
WC ženy	0.83	0.95	1.32	3.50	1.15	1.20	1000.00 Kč
	32.70	37.50	46.58	výška místností v domě: 2.65			

## Výpočet roční úhrady nájemného a ceny za služby spojené s užíváním nebytového prostoru

Položka	Sazba DPH	Základ daně	DPH	Celkem
nájemné	0 %	43212.00 Kč	0.00 Kč	43212.00 Kč
topení	10 %	20000.00 Kč	2000.00 Kč	22000.00 Kč
studená voda	10 %	4363.64 Kč	436.36 Kč	4800.00 Kč
domovník	21 %	198.35 Kč	41.65 Kč	240.00 Kč
Celkem ročně za nájemné a za služby		67773.99 Kč	2478.01 Kč	70252.00 Kč

## Rozpis DPH - za rok

		Základ	DPH	Částka s DPH
	0 %	43212.00	0.00	43212.00
Základní sazba	21 %	198.35	41.65	240.00
První snížená sazba	15 %	0.00	0.00	0.00
Druhá snížená sazba	10 %	24363.64	2436.36	26800.00
Součet		67773.99	2478.01	70252.00

**Čtvrtletní úhrada nájemného a služeb za užívání nebytového prostoru**

Položka	Sazba DPH	Základ daně	DPH	Celkem
nájemné	0 %	10803.00 Kč	0.00 Kč	10803.00 Kč
topení	10 %	5000.00 Kč	500.00 Kč	5500.00 Kč
studená voda	10 %	1090.91 Kč	109.09 Kč	1200.00 Kč
domovník	21 %	49.59 Kč	10.41 Kč	60.00 Kč
<b>Celkem čtvrtletní úhrada nájemného a služeb</b>		<b>16943.50 Kč</b>	<b>619.50 Kč</b>	<b>17563.00 Kč</b>

13. 09. 2022

Ve Zlíně dne

Nájemce:

Pronajímatel:

jednatel

náměstek primátora

Za správnost vyhotovení výpočtového listu zodpovídá:

