

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání
uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, v platném znění

Střední odborná škola lesnická a strojírenská, Šternberk

IČ: 008 48 794

se sídlem Opavská 67/4, Šternberk

zastoupena ředitelem Ing. Pavlem Andrysem

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Neurologie MUDr. Sládková s.r.o.

IČ: [REDACTED]

se sídlem Jízdárna 368, 783 75 Dub nad Moravou

zastoupená MUDr. Vladimírou Sládkovou, jednatelkou

email: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

spolu dnešního dne uzavírají smlouvu s tímto obsahem:

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je subjektem oprávněným v rámci práva hospodaření s majetkem svěřeným Olomouckým krajem dát nebytový prostor nacházející se v budově č.p. 1259, rodinný dům (hotelový dům), jež je součástí pozemku p.č. 2215, zastavěná plocha a nádvoří, to vše zapsané na LV 3306 v katastru nemovitostí pro obec a kat. území Šternberk, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, do nájmu. V budově, o níž je zmínka výše, se nachází v 1. patře buňka č. 2 a č. 3 (dále jen „prostor sloužící k podnikání“).
2. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je oprávněn výše uvedený prostor sloužící k podnikání přenechat nájemci do nájmu za podmínek dohodnutých v této smlouvě.

II.

Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel tímto přenechává nájemci do dočasného užívání prostor vymezený v čl. I. odst. 1 této smlouvy za nájemné blíže specifikované v čl. IV. této smlouvy. Nájemce předmětné prostor za podmínek v této smlouvě přijímá.
2. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor pouze pro účely provozování ordinace neurologie nájemcem.
3. Pro jiné účely, než které jsou uvedeny ve smlouvě, bez písemného souhlasu pronajímatele není oprávněn pronajatý prostor nájemce užívat. Porušení této povinnosti zakládá pronajímateli důvod pro písemnou výpověď bez výpovědní doby.

4. Nájemce zná stav pronajímaného prostor. Prostor nájemce přebírá bez závad, způsobilý k řádnému užívání podle této smlouvy, což stvrzuje svým podpisem. Klíče od pronajatého prostoru.
5. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě. Porušení této povinnosti zakládá pronajímateli důvod pro písemnou výpověď bez výpovědní doby.

III.

Doba nájmu a výpovědní lhůta

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to od 1. 4. 2023 do 31.3.2024.
2. Tuto smlouvu lze skončit též dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty, pokud nájemce porušuje hrubě své povinnosti dle této smlouvy vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se v rozporu s ustanovením § 2305 zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění nebo je nájemce po dobu delší než 1 kalendářní měsíc v prodlení s placením nájemného. Hrubým porušením povinností nájemce se dále rozumí takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvíдалa.
4. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití ust. § 2310 zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění.

IV.

Cena nájmu

1. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na čtvrtletním nájemným ve výši 32.871,- Kč za jednu buňku. V ceně nájemného není zahrnuta elektrická energie, kterou si zajišťuje na své náklady nájemce. V ceně nájemného jsou zahrnuty tyto služby: vytápění, vodné a stočné, užívání sociálního zařízení, chodeb a výtahu. Jiné, než uvedené služby v ceně nájmu zahrnuty nejsou a zajišťuje si je nájemce na své náklady.
2. Nájemné bude placeno čtvrtletně, vždy nejpozději do 20. dne posledního měsíce ve čtvrtletí. Výše nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně zvyšovat o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to počínaje prvním dubnem roku následujícího po roce, za který je inflace. Zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci oznámit. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno emailem nejpozději 1. 4. daného kalendářního roku.
3. Vzniknou-li chyby, nedorozumění nebo omyly při fakturaci mezi stranami, mají obě strany nárok na vyrovnaní nesprávně vyfakturovaných částek. Nájemce uplatní písemně reklamaci neprodleně po zjištění, nejpozději však do 15 dnů od obdržení faktury nebo vyúčtování. Reklamace nemá odkladný účinek na splatnost, pokud nebylo dohodnuto mezi stranami něco jiného.

V.

Práva a povinnosti stran

1. Nájemce se zavazuje dodržovat všechny právní předpisy, zákony, vyhlášky, vládní nařízení, závazné normy včetně oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, životního prostředí vztahující se přímo k pronajatému prostoru a k jím vykonávané činnosti.
2. Nájemce se zavazuje počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku, na přírodě a životním prostředí. V případě hrozící škody je nájemce povinen k jejímu odvrácení zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti.
3. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově nebo v okolí, v němž se nachází pronajatý prostor.
4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním prostoru.
5. Nájemci se zakazuje bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat prostor do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce.
6. Písemného souhlasu pronajímatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení, antén, odsávání, větrání, klimatizace, osvětlení, oplocení a tak podobně.
7. Po skončení nájmu je nájemce povinen pronajatý prostor předat pronajímateli vyklizené ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení - včetně dohodnutých změn, které provedl se souhlasem pronajímatele.
8. Nájemce má povinnost odstranit závady a poškození, která v domě nebo v prostoru způsobil sám nebo která způsobil ten, kdo je u něho na návštěvě, na pracovní schůzce nebo který se u něj zdržuje jako zákazník atd. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu účelně vynaložených nákladů.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Pokud tuto povinnost nájemce poruší, odpovídá pronajímateli za škodu, která mu nesplněním povinnosti nájemce vznikla.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž obdrží pronajímatel i nájemce po jednom výtisku.
2. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Právní jednání působí vůči nepřítomné osobě od okamžiku, kdy jí projev vůle dojde. Zmaří-li vědomě druhá strana dojití, platí, že řádně došlo (§ 570 zák. č. 89/2012 Sb.,

v platném znění). Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státě, pak patnáctý pracovní den po odeslání. V této souvislosti jsou si strany povinny zasílat písemnosti na jimi posledně uváděnou adresu.

4. Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a že smlouvu uzavřeli vážně, svobodně a nikoliv pod nátlakem. Na důkaz pravdivosti a správnosti tohoto prohlášení připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

Ve Šternberku dne 21. 3. 2023


Střední odborná škola, Šternberk
Ing. Pavel Andrys, ředitel


Neurologie MUDr. Sládková s.r.o.
MUDr. Vladimíra Sládková, jednatelka

Kalkulace pronájmu firmy pro rok 2023

MUDr. Sládková - lékařské služby-pronajatá plocha - 72m²

						základ	dph	celkem s dph
nájemné	72,00 x 70,00							5040,00
plyn	72,00 x 16,57					3158,64	663,31	3821,95
elektrická energie		záloha						0,00
elektrická energie společné prostory						47,00	9,87	56,87
vodné - 3 osoby						1045,65	219,58	1265,23
ostatní náklady						187,93	39,46	227,39
mzdové náklady						400,00		400,00
odpisy						146,05		146,05
zaokrouhlení								-0,49
Celkem								10957,00

za měsíc

