

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
a dle usnesení Rady obce Chotěšov ze dne 27. března 2023, č.: I/12.

I. Smluvní strany

1.1. Obec Chotěšov, se sídlem Plzeňská 88, 332 14 Chotěšov
IČ: 00256706, DIČ: CZ00256706
zastoupena starostou obce panem Danielem Koláčkem
číslo účtu: 3229361/0100
email: [REDACTED]
tel.: [REDACTED]

na straně jedné jako **pronajímatel** a

1.2. Stodská nemocnice a.s., se sídlem Hradecká 600, 333 01 Stod,
IČ: 26361086, DIČ: CZ699005333
zastoupena ředitelem společnosti panem Mgr. Danielem Hajšmanem
číslo účtu:
email:
tel.: [REDACTED]

na straně druhé jako **nájemce**

II. Úvodní ustanovení

2.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku zastavěná plocha a nádvoří parc. č. stavební 78, jehož součástí je budova č. p. 88, vedená v katastru nemovitostí jako objekt občanské vybavenosti, vše v katastrálním území Chotěšov, obec Chotěšov na adrese: Plzeňská 88, Chotěšov. Výše uvedené nemovité věci jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001 pro k. ú. Chotěšov u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň-jih.

2.2. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 7. 3. 2023 do 23. 3. 2023 pod č. j.: Chotěšov/425/23.

III. Předmět nájmu a účel nájmu

3.1. Předmětem nájmu podle této smlouvy je prostor určený podnikání č. 1 umístěný v budově uvedené v čl. II, odst. 2. 1. ve 3. nadzemním podlaží, sestávající se z místností o celkové výměře 59,47 m² (čekárna – zdraví, čekárna - nemocní, ordinace – dětská, denní místnost, sklad, WC - dětské), specifikovaný v situačním plánu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy, včetně vnitřního vybavení. Prostor určený podnikání je dále v textu smlouvy označován jakožto „předmět nájmu“.

3.2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce tento do svého nájmu přijímá.

3.3. Stavebně technický účel užívání předmětu nájmu: prostory rehabilitace a lékařské ordinace. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provozování zdravotnického zařízení – ambulance dětského lékaře.

3.5. Nájemce je povinen předem písemně oznámit Pronajímateli případnou změnu užívání předmětu nájmu k jinému než smlouvenému účelu.

IV. Doba nájmu

4.1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností ode dne 1. dubna 2023.

V. Nájemné a služby

5.1. Nájemce je ode dne vzniku nájemního vztahu, povinen platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné.

5.2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši 48 Kč/m²/měsíc., tj. celkem 2 855 Kč (slovy: dva tisíce osm set padesát pět korun českých) měsíčně. U nájemného není uplatňována daň z přidané hodnoty.

5.3. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit úhrady za služby s nájmem související formou zálohové platby, tj. zejména za dodávku elektrické energie, tepla a vodného a stočného za teplou i studenou vodu. Současně s nájemným ve shodné lhůtě splatnosti a shodným způsobem je nájemce povinen platit měsíční zálohy za úhradu služeb poskytovaných s užíváním předmětu nájmu ve výši 1 500 Kč měsíčně a formou paušální platby 1000 Kč za úklid ambulance.

5.4. Dle dohody smluvních stran bude vyúčtování záloh za služby poskytovaných spolu s užíváním předmětu nájmu, tj. dodávky elektrické energie, tepla a vodné a stočné za teplou i studenou vodu, provedeno 1x ročně vždy k 31. 12. příslušného roku, a to odečtem samostatných měřidel instalovaných pro pronajatý předmět nájmu. Na základě vyúčtování záloh za služby je pronajímatel oprávněn jednostranně stanovit nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému odběru služeb nájemcem dle uplynulého období; obdobně tak může učinit při změně ceny odebíraných služeb, nebo při změně jiných okolností ovlivňujících skutečné náklady na služby. Změna výše záloh je účinná počínaje nejbližší splátkou nájemného po doručení oznámení pronajímatele nájemci.

5.5. Pronajímatel je oprávněn, počínaje rokem 2024, dle indexu zveřejněného ČSÚ za rok 2023, jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem, zjištěnou za období předcházejícího kalendářního roku. Zvýšené nájemné je platné počínaje kalendářním měsícem, který následuje po doručení písemného oznámení o jednostranném zvýšení nájemného nájemci.

VI. Splatnost a způsob platby nájemného

6.1. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné a úhrady služeb za pronajatý předmět nájmu vždy do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se úhrada provádí, ve prospěch běžného účtu Obce Chotěšov č. 3229361/0100 vedeného u Komerční banky, a. s., či do pokladny OÚ v Chotěšově. Za rozhodný den platby je považován den, ve který bude předmětná platba připsána na účet pronajímatele nebo uhrazení hotovosti proti písemnému potvrzení o zaplacení.

6.2. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné a úhrady služeb řádně a včas je smluvními stranami sjednan smluvní úrok z prodlení ve výši 0,25% z dlužné částky, kterou pronajímatel uplatní za každý započatý kalendářní den prodlení s tím, že se pronajímatel může domáhat náhrady škody přesahující úrok z prodlení.

VII. Práva a povinnosti pronajímatele

7.1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem.

7.2. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí objektu, v němž se předmět nájmu nachází. Nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.

7.3. Další povinnosti a práva pronajímatele jsou:

- a) pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu,
- b) pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k ujednanému účelu, vyjma drobných oprav a běžné údržby, které je povinen provádět nájemce,
- c) pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
- d) pronajímatel neodpovídá za faktickou vadu předmětu nájmu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání předmětu nájmu k ujednanému účelu,
- e) pronajímatel není odpovědný za škody způsobené vloupáním,
- f) pronajímatel není povinen předmět nájmu ani budovu, ve které se nachází, pojistit.

7.4. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce zajistil na vlastní náklady zabezpečení předmětu nájmu proti vstupu třetích osob v době své nepřítomnosti bezpečnostním systémem.

7.5. Nájemce umožní pronajímateli na jeho žádost vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a provedení potřebných oprav a údržby. Pronajímatel je oprávněn do předmětu nájmu vstoupit i bez předchozí žádosti, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

7.6. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky služeb neuvedených v čl. 5.3., které si nájemce zajistí smluvně přímo s jednotlivými dodavateli (svoz odpadu, apod.).

7.7. Pronajímatel opravňuje nájemce k užívání společných prostor budovy uvedené v čl. II, odst. 2. 1. včetně WC pro personál a WC pro pacienty ve 3. NP budovy.

VIII. Práva a povinnosti nájemce

8.1. Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

8.2. Nájemce je povinen užívat předmětu nájmu v souladu s pravidly požární ochrany a prevence, bezpečnosti práce, předpisy o ochraně životního prostředí, hygienickými předpisy, jakož i dalšími povinnostmi vyplývající z právních předpisů.

Nájemce dále provádí na své náklady revizi elektrických spotřebičů, kterými vybavil pronajatý prostor.

8.3. Nájemce je povinen sjednat si na své náklady nejpozději k začátku nájmu pojištění odpovědnosti za škodu, která může být způsobena pronajímateli na předmětu nájmu a jeho vybavení v příčinné souvislosti s jeho provozní činností. Nájemce je povinen kdykoliv na výzvu pronajímatele doložit splnění povinnosti dle věty první.

8.4. Nájemce je povinen písemně a bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav (které nejsou drobnými opravami podle této smlouvy) a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.

8.5. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Je povinen udržovat prostor vně i uvnitř v pořádku a čistotě, provádět úklid předmětu nájmu, a dále udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby nedocházelo ke škodám. Nájemce

je povinen zabezpečovat vlastním nákladem jeho běžnou údržbu a drobné opravy. Spojení „běžná údržba“ a „drobné opravy“ se pro účely této smlouvy vykládají obdobně dle § 2, 3 a 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy. Drobnou opravou je dále jakákoliv oprava předmětu nájmu, která není uvedena v § 4 NV, pokud náklad na ni nepřesáhne částku 1000 Kč. Nevztahuje se na opravy podstaty budovy.

8.6. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

8.7. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody, které na předmětu nájmu či budově, v níž se nachází, způsobil, nebo které způsobil osoby, jež za nájemcem přišly.

8.8. Nájemce je povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned o hrozící škodě, havárii apod. vyrozumět pronajímatele.

8.9. Nájemce je oprávněn a povinen smluvně zajistit s obchodním partnerem odvoz komunálního odpadu.

8.10. Nájemce je povinen zajistit, aby nedošlo k zneužití klíčů od předmětu nájmu.

8.11. Jakékoliv stavební úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn učinit jen s výslovným předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Nájemce dále není oprávněn požadovat po pronajímateli případné finanční vyrovnání za jím provedené, předem písemně odsouhlasené investice, pokud se písemně nedomluví před ukončením nájemního poměru s pronajímatelem jinak.

8.12. Pronajímatel neodpovídá za případnou škodu vzniklou na jakýchkoliv věcech vnesených nájemcem do předmětu nájmu, popř. uskladněných věcech, vytvořených materiálních zásobách či jiných majetkových hodnotách nájemce.

8.13. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu je nájemce povinen tato označení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

IX. Skončení nájmu

9.1. Nájem skončí zejména:

- a) dohodou smluvních stran, která musí být písemná a podepsaná všemi účastníky smlouvy
- b) výpovědí
- c) zánikem předmětu nájmu
- d) splněním rozvazovací podmínky.

9.2. Smluvní strany mohou smlouvu s uvedením důvodu písemně vypovědět s výpovědní dobou, která bude činit tři měsíce. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

9.3. Smlouva zanikne jejím rozvázáním za splnění podmínky, že soud vydá rozhodnutí o úpadku nájemce. Smlouva zanikne dnem vydání rozhodnutí soudu o úpadku nájemce.

9.4. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna nájem písemně vypovědět i bez výpovědní doby, porušuje-li druhá strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, nebo z dalších důvodů, kdy je možné podle zákona nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, zejména:

- a) je-li v prodlení se zaplacením nájemného a plateb za služby delším než 30 dnů,
- b) užívá-li předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem,
- c) přenechal-li předmět nájmu k užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
- d) působí-li nebo způsobil-li na předmětu nájmu značné škody, nebo užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo že hrozí zničení předmětu nájmu nebo nemovitosti.

Předchozí výzva k nápravě druhé smluvní straně a poskytnutí lhůty k nápravě nejsou třeba

- e) provádí-li nebo provedl-li stavební úpravy či jiné podstatné změny předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do sedmi dnů od doručení výzvy nápravu. Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi.

9.5. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit z předmětu nájmu své věci a vrátit vybilény předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebením, popř. se stavebními úpravami či jinými změnami předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel souhlas, popř. oznámil-li pronajímatel nájemci, že na odstranění provedených změn netrvá.

9.6. O vrácení předmětu nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol.

9.7. Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od skončení nájemního poměru nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.

9.8. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny po skončení nájmu.

9.9. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce předmětu nájmu, který má být znovu pronajat, zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu, za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

9.10. Běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, jakož i odstranění škod na předmětu nájmu, za něž nájemce odpovídá, zajistí nájemce nejpozději ke dni skončení nájmu. Pokud tak neučiní, zajistí tyto činnosti pronajímatel na náklady nájemce. Pronajímatel je rovněž oprávněn na náklady nájemce nebytový prostor vyklidit a zajistit uskladnění nájemcových věcí.

X.

Ostatní ujednání

10.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu bez právních a faktických vad, které by bránily účelu nájmu. Nájemce prohlašuje, že se ke dni podpisu této smlouvy seznámil s aktuálním stavem předmětu nájmu osobní prohlídkou, že k němu nemá výhrady a že předmět nájmu odpovídá účelu nájmu a je pro něj vhodný.

10.2. Tato nájemní smlouva nahrazuje doposud platnou nájemní smlouvu ze dne 28. 2. 2013 uzavřenou mezi Obcí Chotěšov a společností Stodská nemocnice a.s., týkající se pronájmu prostoru určeného podnikání č. 1, o celkové výměře 59,47 m², umístěného v budově na adrese Plzeňská č. p. 88, Chotěšov.

XI. Závěrečná ustanovení

11.1. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i ohlašovou požárů.

11.2. Smluvní strany se shodují v tom, že v jejich zájmu je rychlé a spravedlivé řešení sporů vzniklých z této smlouvy a že vynaloží veškeré úsilí k vyřešení případných sporů mimosoudní cestou.

11.3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat jen formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, výslovně označených za dodatek této smlouvy a podepsaných oběma smluvními stranami, resp. jejich oprávněnými zástupci.

Nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.

11.4. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž po podpisu nájemce obdrží jeden výtisk a jeden obdrží pronajímatel. Každý stejnopis podepsaný oběma smluvními stranami má právní sílu originálu.

11.5. Vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, jakož i ostatními souvisejícími právními předpisy.

11.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně a nebyla uzavřena v tísní, což smluvní strany stvrzují níže připojenými vlastnoručními podpisy osob, oprávněných jednat za smluvní strany.

11.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu druhé ze smluvních stran a účinnosti ode dne 1. dubna 2023.

Podpisy smluvních stran:

V Chotěšově dne

V Chotěšově dne

**Daniel
Koláček** Digitálně podepsal
Daniel Koláček
Datum: 2023.05.24
16:48:56 +02'00'

pronajímatel

**Ing.
Zdeněk
Švanda** Digitálně podepsal
Ing. Zdeněk Švanda
Datum: 2023.06.09
10:57:13 +02'00'
**Mgr.
Daniel
Hajšman** Digitálně
podepsal Mgr.
Daniel Hajšman
Datum: 2023.06.09
09:54:53 +02'00'

nájemce

přílohy: 1/ situační plánek
2/ výpočtový list