

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

## K PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
mezi těmito subjekty

### **MĚSTO FRÝDLANT**

se sídlem nám. T.G.Masaryka 37, 464 01 Frýdlant

IČ: 00262781

zastoupené starostou Ing. Danem Ramzerem

Bankovní spojení: XXXXXXXXX

*(dále jen „pronajímatel“)*

a

### **AZZ fyzio s.r.o.**

se sídlem Fügnerova 1124, 464 01 Frýdlant

zastoupená MUDr. Zdeňkem Kopalem, jednatelem

IČ: 07560168

*(dále jen „nájemce“)*

## I. PŘEDMĚT NÁJMU

- 1.1 Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. 1124, ul. Fügnerova stojícího na pozemku p.č. 1057, vše katastrální území Frýdlant, obec Frýdlant (dále jen „budova“), zapsaného na listu vlastnictví č. 10001.
- 1.2 Předmětem nájmu jsou prostory umístěné ve 2. nadzemním podlaží budovy o celkové výměře 81,26 m<sup>2</sup>.

## II. ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a k výkonu podnikatelské činnosti.
- 2.2 Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně k výkonu podnikatelské činnosti, tedy jako ordinace a čekárna lékaře rehabilitační a fyzikální medicíny.
- 2.3 Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu specifikovaného v odst. 2 tohoto článku.
- 2.4 Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem IV. této smlouvy.
- 2.5 Nájemce výslovně prohlašuje, že je mu znám stav pronajatých prostor, tyto zcela odpovídají účelu nájmu a nemají žádné závady, který by bránily jejich řádnému užívání podle této smlouvy.

### III. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

3.1 Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu od 1.2.2024 do 31.1.2029.

3.2 Nájem končí uplynutím doby nájmu nebo před uplynutím této doby písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí.

3.3 Pronajímatel může písemně vypovědět nájem, jestliže :

- a) nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli
- b) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajatý prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek
- d) nájemce přenechá pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
- e) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat
- f) nájemce odmítne přistoupit na změnu výše nájemného.

3.4 Nájemce může písemně vypovědět nájem, jestliže

- a) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
- b) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy;

3.5. Výpovědní lhůta pro výpověď z nájmu podle čl. 3.3 písm. a) až f) a 3.4 činí 3 kalendářní měsíce a počíná běžet první den následujícího měsíce po doručení výpovědi. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.

3.6 Smluvní strany se výslovně dohodly, že prodloužení nájmu na dobu určitou dle § 2311 ve spojení s §§ 2285 či 2230 Občanského zákoníku, se neuplatní a k prodloužení nájmu po skončení doby nájmu nedochází.

### IV. NÁJEMNÉ A CENA SLUŽEB SPOJENÝCH S NÁJMEM

4.1 Nájemné se stanoví dohodou smluvních stran takto:

➤ **Nebytové prostory – 81,26 m<sup>2</sup> ve výši = 600,- Kč/m<sup>2</sup>/rok = 48.756,- Kč**

➤ **Roční nájemné: 81,26 m<sup>2</sup> = ve výši 48.756,- Kč/NP/rok**

---

▪ Vedle základního nájemného bude nájemce platit měsíčně poplatky za služby a dodávaná média.

➤ záloha za vodné a stočné	_____	400,00 Kč
➤ záloha za teplo	_____	8.000,00 Kč
➤ záloha na elektřinu	_____	1.700,00 Kč
➤ úklid	_____	600,00 Kč

➤ záloha za teplou vodu	_____	700,00 Kč
➤ výtah	_____	200,00 Kč
➤ měsíční nájemné	_____	4.063,00 Kč

<b>Celkem měsíční nájemné (osvobozeno od DPH)</b>	<b>15.663,00 Kč</b>
---	---------------------

- 4.2 Nájemce bude platit nájemné měsíčně vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet správce Bytové hospodářství Frýdlant, Novoměstská 1065, 464 01 Frýdlant, IČ 46749748 vedeného u České spořitelny, a.s, č.ú. 0984925339/0800, v.s. 358 125.
- 4.3 Rozdíl mezi zálohami a skutečnými náklady služeb bude nájemci zaúčtován správcem Bytovým hospodářstvím Frýdlant za kalendářní rok nejpozději do 30-ti dnů od vyúčtování zaslaného pronajímateli/správcem.
- 4.4 Nájemce si samostatně svým jménem uzavře smlouvy s dodavateli energií, pokud se s pronajímatelem/správcem nedohodne jinak.
- 4.5 Je-li proto důvod (např. změny cen dodávaných medií, nebo služeb) má pronajímatel právo v průběhu roku výše zálohovaných částek měnit. Změna bude oznámena neprodleně po zjištění skutečností vyžadujících změnu záloh doporučeným dopisem včetně zdůvodnění změny.
- 4.6 Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem vždy, když míra inflace přesáhne 5% ode dne posledně dohodnutého či stanoveného nájemného, a to počínaje měsícem následujícím po měsíci, kdy míra inflace přesáhne 5%.
- 4.7 Pokud bude nájemce v prodlení s platbou nájemného, nákladů na služby spojené s užíváním nebytových prostor nebo vyúčtování těchto služeb, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 procenta z dlužné částky denně a úrok z prodlení v roční výši repo sazby stanovené ČNB pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok na náhradu škody.

## V.

### PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 5.1 Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu.
- 5.2 Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat a zajistit nájemci užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
- 5.3 V případě havárie má pronajímatel a jimi pověřené osoby právo volného přístupu do pronajatých prostor i bez předchozího souhlasu nájemce. Jinak mají pronajímatel nebo jím pověřené osoby právo vstoupit do pronajatých prostor po předchozím upozornění alespoň 24 hodin předem, aby si
- pronajaté prostory prohlédli,
  - provedli opravy v pronajatých prostorách nebo v jiných částech nemovitosti, pokud je to možné mimo hlavní provozní hodiny případně i mimo provozní dobu.

5.4 Pronajímatel má právo vstoupit do pronajatých prostor bez nároku nájemce na slevu na nájemném za účelem oprav pronajatých prostor a ostatních částí nemovitosti, inženýrských sítí, provozního a instalačního systému nemovitosti včetně údržby, výměny a instalace rozvodů potrubí a vedení, materiálů, zařizovacích předmětů.

## **VI. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE**

6.1 Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a řádně a včas hradit nájemné a úhrady za služby.

6.2 Nájemce je povinen dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.

6.3 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné stavební práce či úpravy pronajatých prostor či nemovitosti.

6.4 Nájemce je oprávněn opatřit nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání štítem, návěstím, vývěsním štítem, reklamou či podobným znamením (dále jen "znamení") pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s umístěním a podobou znamení. Domněnka souhlasu pronajímatele dle ustanovení § 2305, věta druhá, Občanského zákoníku se neuplatní.

6.5 Jakékoliv úpravy pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem a na vlastní náklady. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že se nezavazuje k úhradě žádných nákladů na provedení úprav pronajatých prostor po podpisu této smlouvy. Jakékoliv stavební úpravy v pronajatých prostorách musí být v souladu s příslušnými právními předpisy.

6.6 Je odpovědností nájemce pojistit svůj majetek vnesený do pronajatých prostor proti poškození nebo zničení nahodilou událostí nebo třetími osobami. Pronajímatel nenesе žádnou odpovědnost za odcizení nebo škody způsobené na majetku nájemce v pronajatých prostorách.

6.7 Nájemce bude provádět údržbu a veškeré opravy předmětu nájmu na své vlastní náklady a bude udržovat pronajaté prostory v pořádku a dobrém stavu, s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení.

6.8 Případné technické zhodnocení předmětu nájmu provedené nájemcem na svoje náklady si odepisuje nájemce.

6.9 Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností.

6.10 Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím výslovným písemným souhlasem pronajímatele.

## **VII. PŘEDÁNÍ PROSTOR PŘI SKONČENÍ NÁJMU**

- 7.1 Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 7.2 Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 7.3 Nájemce je povinen při skončení nájmu odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem či bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; Nájemce nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 7.4 Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložím do vlastnictví pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti s tím nemá nájemce právo žádat náklady či vyrovnání vůči pronajímateli.
- 7.5 Při skončení nájmu je nájemce dále povinen odstranit veškerá znamení a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
- 7.6 Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
- 7.7 Smluvní strany si výslovně ujednaly, že nájemce nemá jakýkoliv nárok vůči pronajímateli na náhradu za převzetí zákaznické základny.
- 7.8 V případě prodlení nájmu s předáním prostor po skončení nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Nárok pronajímatele na náhradu škody není uhrazením smluvní pokuty dotčen.

## **VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 8.1 Smlouva byla schválena radou města dne 8.1.2024, usnesení č. 952/2024. Záměr na pronájem by vyhlášen od 6.12.2023 do 21.12.2023, schváleno RM dne 27.11.2023, č.usn. 868/2023.
- 8.2 Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 8.3 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to písemnou formou.

8.4 Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden je určen pro nájemce a dvě vyhotovení pro pronajímatele.

8.5 Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely ze své svobodné a pravé vůle, vážně a nikoli pod nátlakem či za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, jejímu znění rozumí a na důkaz souhlasu s jejím obsahem tuto smlouvu dnešního dne podepisují.

8.6 Tato smlouva podléhá zákonu o registru smluv.

8.7 Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

8.7 Tuto smlouvu v registru smluv uveřejní Město Frýdlant.

8.8 Smluvní strany výslovně prohlašují, že obsah smlouvy není předmětem utajení a že souhlasí se zveřejněním smlouvy a jejich případných dodatků v registru smluv bez dalších podmínek.

Ve Frýdlantě dne 16.1.2024

Ve Frýdlantě dne 17.1.2024

za pronajímatele:

za nájemce:

---

Ing. Dan Ramzer, starosta

---

MUDr. Zdeněk Kopal