

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená dle ust. § 2201 a násl., resp. dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále jen „obč. zák.“)

mezi těmito smluvními stranami:

Střední zdravotnická škola, Turnov, 28. října 1390, příspěvková organizace

zastoupená Mgr. Lenkou Novákovou

Sídlo: 28. října 1390, 511 01 Turnov

IČ 581071

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „*pronajímatel*“)

a

MUDr. Marcel Nesvadba s.r.o.

zastoupená jednatelem MUDr. Marcelem Nesvadbou

Sídlo: [REDACTED]

IČ 288 22 269

jako nájemce na straně druhé (dále jen „*nájemce*“)

(pronajímatel a nájemce jsou společně dále označováni jako „*Smluvní strany*“)

Článek I

Prohlášení pronajímatele

- 1) *Pronajímateli* byly zřizovací listinou čj. ZL-2/10-Š předány k hospodaření nemovité věci, a to mimo jiné p.p.č. 1336/13 o výměře 1242 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v obci Turnov, č.p. 1872, obč. vyb., na adrese 28.října 1390, 511 01 Turnov, v k.ú. a obci Turnov, evidované na listu vlastnictví č. 4821 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Semily (dále jen „*nemovitost*“).
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že:
 - a) je v souladu se zřizovací listinou oprávněn se souhlasem Rady Libereckého kraje níže specifikovaný *předmět nájmu* nájemci na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít;
 - b) níže specifikovaný *předmět nájmu* je v době podpisu této smlouvy způsobilý ke sjednanému účelu nájmu, přičemž dle nejlepšího vědomí pronajímatele bude předmět nájmu ke sjednanému účelu nájmu způsobilý i v době účinnosti této smlouvy;
 - c) k *předmětu nájmu* neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy nájemce dle této smlouvy.

Článek II

Předmět nájmu

- 1) Touto nájemní smlouvou *pronajímatel* přenechává *nájemci* prostory o rozloze 51 m² nacházející se v *nemovitosti* uvedené v čl. I. odst. 1) této smlouvy.

- 2) *Prostor* není vybaven movitým majetkem ve vlastnictví pronajímatele.
- 3) *Nájemce* se zavazuje užívat vymezený *předmět nájmu* a platit za jeho užívání níže uvedené nájemné, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 4) *Pronajímatel* přenechává za níže uvedené nájemné *předmět nájmu nájemci* touto smlouvou do užívání a *nájemce předmět nájmu* za podmínek stanovených touto smlouvou přijímá.
- 5) *Předmět nájmu* je *nájemce* oprávněn užívat za podmínek stanovených touto smlouvou ode dne 1. 1. 2024.

Článek III **Účel nájmu**

- 1) Účelem nájmu je užívání *prostoru nájemcem* k provozování podnikatelské činnosti spočívající v provozování lékařské praxe.
- 2) *Nájemce* prohlašuje, že se seznámil se stavem *prostoru* před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že *prostor* je způsobilý pro sjednaný účel nájmu.
- 3) *Nájemce* není oprávněn užívat *prostor* k jinému účelu, než který je definován v čl. III odst. 1) této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*. Pokud tak učiní bez souhlasu *pronajímatele*, má *pronajímatel* právo od smlouvy odstoupit.

Článek IV

Nájemné a úhrada za poskytovaná plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

- 1) Nájemné činí 59 364,- Kč ročně. Odlišně od § 2218 obč. zák. je nájemné splatné ve čtvrtletních splátkách po 14 841,- Kč.
- 2) Nájemné bude fakturováno čtvrtletně v průběhu prvního měsíce příslušného čtvrtletí ve výši uvedené v odst. 1) tohoto článku. Za datum zdanitelného plnění je považován den uvedený na faktuře. Faktura bude vystavena v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, a musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu podle příslušných ustanovení právních předpisů České republiky, musí obsahovat číslo účtu, na který má být platba provedena i registrační číslo smlouvy. Nemá-li faktura náležitosti daňového dokladu vyžadované zákonem a/nebo touto smlouvou, je *nájemce* oprávněn vrátit *pronajímateli* fakturu k opravě či doplnění ve lhůtě splatnosti dle této smlouvy. Do doby vrácení opravené faktury není *nájemce* v prodlení s úhradou příslušné částky. Pro vyloučení pochybností se *Smluvní strany* výslovně dohodly, že vrácením faktury (jejím odesláním zpět *pronajímateli*) se ruší původní splatnost a teprve po doručení opravené faktury běží nová lhůta splatnosti v souladu s touto smlouvou. Do doby doručení řádné faktury tak není *nájemce* povinen poskytnout *pronajímateli* příslušné finanční plnění.
- 3) *Nájemce* je povinen vedle nájemného placeného podle odst. 1) tohoto článku platit úhradu za poskytovaná plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu*, a to za vytápění, elektrickou energii, vodné a stočné.

- 4) Na základě faktury vystavené pronajímatelem, a to za stejných podmínek uvedených v odst. 2) tohoto článku, *nájemce* uhradí 1 x za čtvrt roku paušální cenu za poskytovaná plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* uvedená v odst. 3) tohoto článku. Bližší kalkulace poskytovaných plnění spojených s užíváním *předmětu nájmu*, je blíže vymezena Přílohou č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 5) *Nájemce* je povinen poukázat nájemné spolu s úhradou za poskytovaná plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* dle čl. IV odst. 1) a 4) na účet *pronajímatele* vedený u GE Money Bank, a.s. 152573625/0600 . Nájemné a úhrada za poskytovaná plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* jsou splatné do třiceti dnů od řádného doručení příslušné faktury v souladu s touto smlouvou na adresu *nájemce* a mají se za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z účtu *nájemce* na účet *pronajímatele*.
- 6) *Pronajímatel* si vyhrazuje právo upravit nájemné každoročně písemným oznámením v závislosti na míře inflace dle průměrné míry zvýšení spotřebitelských cen sdělené Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, pro který se výše nájemného stanovuje; takto upravená výše nájemného pak bude základem pro výpočet nájemného na další následující rok.
- 7) *Pronajímatel* je novou výši nájemného povinen oznámit *nájemci* bezodkladně poté, co bude příslušná informace Českého statistického úřadu (nebo jiné, k tomu v té době oprávněné státní instituce), zveřejněna. Nebude-li *nájemce* *pronajímatelem* písemně vyrozuměn do 30. 5. příslušného kalendářního roku, má se za to, že výše nájemného se nemění.
- 8) *Pronajímatel* si vyhrazuje právo na začátku kalendářního roku písemným oznámením upravit výši paušální ceny za poskytovaná plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* např. v souladu s pohybem cen energie a dalších vstupů. Nebude-li *nájemce* *pronajímatelem* písemně vyrozuměn do 30. 5. příslušného kalendářního roku, má se za to, že se výše paušální ceny za poskytovaná plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* se nemění.
- 9) V případě prodlení *nájemce* s placením nájemného, paušální ceny za poskytovaná plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* dle této smlouvy, zaplatí *nájemce* *pronajímateli* smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení s plněním této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.
- 10) V případě prodlení s úhradou peněžitého dluhu je *nájemce* povinen uhradit *pronajímateli* též zákonný úrok z prodlení, jehož výše je dle § 1970 občanského zákoníku stanovena nařízením vlády.

Článek V

Práva a povinnosti nájemce

- 1) *Nájemce* je povinen užívat *předmět nájmu* řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškození. Pokud přesto dojde jeho zaviněním ke škodám na *předmětu nájmu* mimo běžné opotřebení, je povinen tyto škody nahradit uvedením do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.

- 2) *Nájemce* je povinen vykonávat ambulantní lékařskou péči pro dospělé a dorost z řad žáků a zaměstnanců Střední zdravotnické školy Turnov.
- 3) *Nájemce* bez odkladu oznámí pronajímateli potřebu odstranění závad na *předmětu nájmu*, které vznikly opotřebením nebo haváriemi, jež nezpůsobil a umožní jejich odstranění. Pokud tak *nájemce* neučiní, odpovídá za škodu, která by *pronajímateli* vznikla.
- 4) *Nájemce* je v případě ukončení nájmu povinen vrátit *předmět nájmu pronajímateli* v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením při řádném užívání. Movité věci ve vlastnictví *nájemce* vnesené do *předmětu nájmu*, je *nájemce* povinen vyklidit na vlastní náklady. Pokud *nájemce* nesplní svoji povinnost vyklidit po uplynutí doby nájmu prostor řádně a včas, je povinen zaplatit *pronajímateli* smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: *pět se korun českých*) za každý, i započatý den prodlení s plněním této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.
- 5) *Nájemce* není oprávněn dát *předmět nájmu* dle této smlouvy do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*.
- 6) *Nájemce* se zavazuje, že po celou dobu trvání smluvního vztahu bude dodržovat příslušné právní, technické, hygienické a bezpečnostní předpisy závazné pro účel této smlouvy.
- 7) *Nájemce* bude při užívání *prostoru* dodržovat Provozní a požární řád *nemovitosti*, s nímž byl před podpisem této smlouvy seznámen, a dbát na pořádek v prostorách, kdy řádné seznámení s předmětným řádem Smluvní strany potvrzují svými podpisy v této smlouvě.
- 8) *Nájemce* je oprávněn po předchozím souhlasu *pronajímatele nemovitost*, kde se nachází *předmět nájmu*, opatřit v přiměřeném rozsahu označením *nájemce* štíty a podobnými znameními. Po ukončení nájmu je povinen uvést *nemovitost* do původního stavu. Pokud *nájemce* nesplní v tomto odstavci uvedenou povinnost, je povinen zaplatit *pronajímateli* smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: *pět se korun českých*) za každý, i započatý den prodlení s plněním této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.
- 9) *Nájemce* je povinen pojistit vlastní movitý majetek, který je umístěn v *předmětu nájmu*.
- 10) *Nájemce* je oprávněn užívat adresu *pronajímatele* jako svou doručovací a zasilatelskou adresu, a to pouze pro účely, které jsou v souladu s účelem nájmu vymezeným v článku III. této smlouvy.
- 11) *Nájemce* je povinen platit řádně a včas *pronajímateli* nájemné a poskytovaná plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* dle článku IV. této smlouvy.

Článek VI

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) *Pronajímatel* předá po podpisu této smlouvy *nájemci* bez zbytečného odkladu, písemným protokolem *předmět nájmu* ve stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání a umožní jej po celou dobu trvání smlouvy nerušeně užívat.
- 2) *Pronajímatel* má povinnost zajistit po dobu nájmu *nájemci* nezbytné služby:
 - a) dodávku elektrické energie;
 - b) vytápění pronajatých prostor, které bude prováděno v souladu se základní pracovní dobou pronajímatele;
 - c) dodávku vody;
 - d) likvidaci komunálního odpadu.

- 3) *Pronajímatel* je povinen po celou dobu trvání této smlouvy udržovat *prostor* blíže vymezený v čl. II. odst. 1) této smlouvy a v Příloze č. 1 této smlouvy svým nákladem v takovém stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání *předmětu nájmu (prostoru) nájemcem*.
- 4) *Pronajímatel* je povinen zajistit provádění oprav, úprav či jiných prací souvisejících s *prostorem* pouze takovým způsobem a v takovém rozsahu, který neovlivní výkon práv spojených s užíváním *prostoru* a není-li to možné, pak pouze v takovém rozsahu, který jej ovlivní jen v nezbytně nutném rozsahu.
- 5) *Pronajímatel* je povinen informovat písemně *nájemce* o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s *prostorem* nejméně sedm dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději ihned po jejich zahájení.
- 6) *Pronajímatel* je oprávněn požadovat na *nájemci* nájemné a úhradu poskytovaných plnění spojených s užíváním *předmětu nájmu*, a to dle pravidel a ve výši sjednané v čl. IV. této smlouvy.
- 7) *Pronajímatel* je povinen upozornit *nájemce* na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.
- 8) *Pronajímatel* nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do *předmětu nájmu* z důvodu zjištění aktuálního stavebního a provozního stavu a případného zjištění potřeb oprav.

Článek VII

Stavební a jiné úpravy

- 1) *Nájemce* je oprávněn provádět stavební a jiné úpravy a změny na *předmětu nájmu* pouze na základě předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*. Součástí písemného souhlasu *pronajímatele* je přesná specifikace stavebních úprav a změn, a to dle jejich popisu v písemné žádosti *nájemce*.
- 2) *Pronajímatelem* povolené stavební úpravy a změny na *předmětu nájmu* provede *nájemce* na své náklady. Dojde-li takto ke zhodnocení *předmětu nájmu*, *nájemce* výslovně prohlašuje, že nebude požadovat pro *pronajímateli* toto zhodnocení uhradit.

Článek VIII

Doba nájmu, platnost a účinnost

- 1) *Pronajímatel* přenechává *nájemci předmět nájmu* do užívání na dobu určitou do 30. 6. 2024, počínaje dnem 1. 1. 2024. *Smluvní strany* se shodly na vyloučení aplikace § 2230 obč. zák. na jejich smluvní vztah.
- 2) Nájemní smlouva *prostoru* nabývá platnosti dnem jejího podpisu *Smluvními stranami* a účinnosti dnem 1. 1. 2024.

Článek IX

Ukončení smlouvy

- 1) Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího poté, co výpověď v písemné formě s uvedením důvodu výpovědi došla druhé straně.
- 2) Nájemní poměr založený touto smlouvou dále zaniká:
 - a) odstoupením od smlouvy v souladu se zákonem a touto smlouvou,
 - b) dohodou *pronajímatele a nájemce* o skončení nájmu k určitému dni.
- 3) Obě *Smluvní strany* jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět, pokud jedna ze smluvních stran hrubě poruší své povinnosti pro ni z této smlouvy vyplývající, přičemž výpověď z těchto důvodů je účinná okamžikem doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
- 4) *Smluvní strany* se výslovně dohodly, že v případě ukončení této nájemní smlouvy nebude aplikováno ustanovení § 2220 odst. 1 poslední věta občanského zákoníku, a to s odkazem na dohodu o zhodnocení věci uvedenou v čl. VII. této smlouvy.

Článek X

Závěrečná ustanovení

- 1) Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
- 2) *Smluvní strany* se shodly, že na jejich nájemní vztah nebudou aplikovány ustanovení následujících ust. §§ 557, 2050, 2212, 2223, 2226, 2253, 2287, 2303, 2311, 2315 obč. zák.
- 3) *Nájemce* přebírá podle § 1765 obč. zák. riziko změny okolností.
- 4) Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 obč. zák. obdobně.
- 5) Ve smyslu § 564 obč. zák. lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma *Smluvními stranami*, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem či jinými elektronickými zprávami.
- 6) *Smluvní strany* se dohodly, že písemnosti týkající se této smlouvy budou doručovány na adresy uvedené v této smlouvě, nebo na adresy, které si po uzavření této smlouvy písemně sdělí. Písemnosti budou doručovány prostřednictvím držitele poštovní licence do vlastních rukou s dodejkou nebo prostřednictvím datové zprávy. Nevyzvednou-li si *Smluvní strany* písemnosti do deseti (10) dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení písemnosti, i když se *Smluvní strany* o uložení nedověděly, ačkoliv se v místě doručení zdržují, nebo uvedenou adresu *Smluvní strany* písemně uvedly. V případě, že se písemnost vrátí jako nedoručitelná, považuje se za okamžik doručení den vrácení písemnosti odesílateli, pokud tato skutečnost nastala dříve než podle lhůty uvedené v předchozí větě.

- 7) Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 8) *Smluvní strany* prohlašují, že se řádně seznámily s přílohami č. 1 – č. 2, které jsou neoddělitelnou součástí této smlouvy:
- a) Příloha č. 1 – vymezení *předmětu nájmu (prostoru)*
 - b) Příloha č. 2 – kalkulace poskytovaných plnění
- 9) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu.

V Turnově dne 15. 1. 2024

V Turnově dne 15. 1. 2024

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....

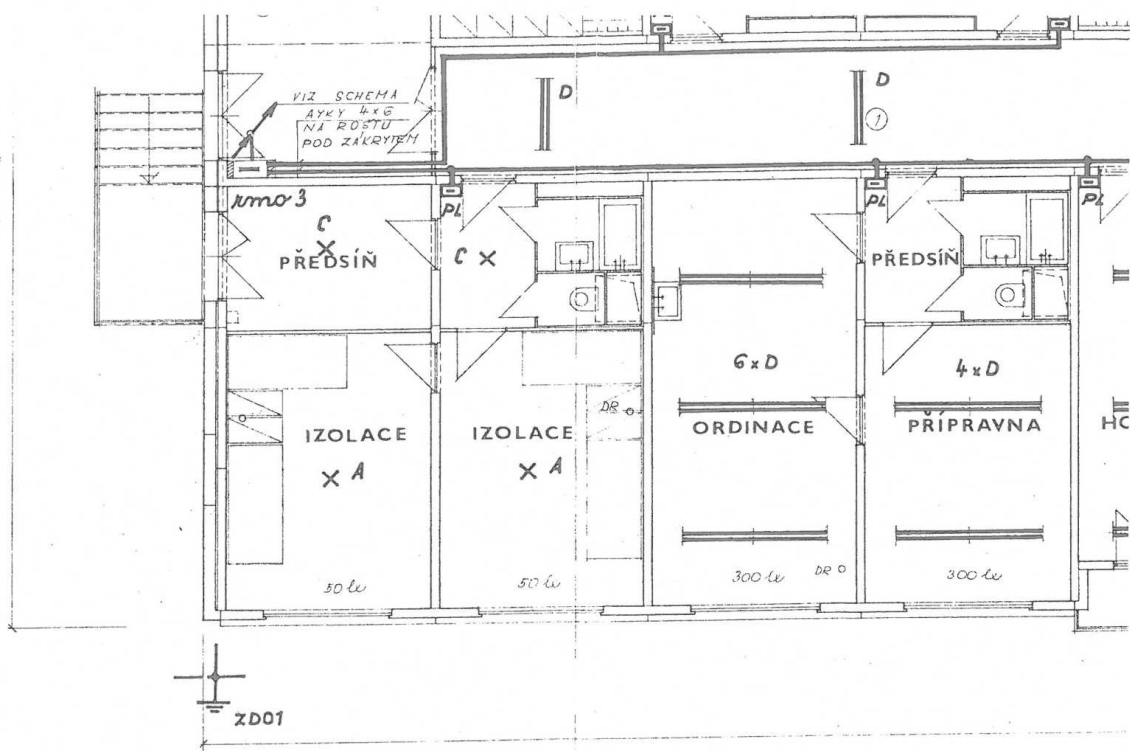
Mgr. Lenka Nováková
Ředitelka školy

MUDr. Marcel Nesvadba
Jednatel

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Vymezení předmětu nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci prostory o rozloze 51 m², jedná se o dvě místnosti v jedné buňce se sociálním zařízením umístěné v I. patře budovy Domova mládeže, č.p. 1872.
- 2) Předmětem nájmu nejsou vstupní prostory a přístupové chodby.
- 3) Vstupní prostory jsou oddělené od vstupu pro žáky bočním vchodem do domova mládeže.
- 4) Součástí této přílohy je jednoduchý plánek pronajímaných prostor.



Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Kalkulace poskytovaných plnění

Platnost přílohy 01.01.2024

Výše nájemného : Dle MÚ Turnov - nebytové prostory 1 164,- Kč/m2/rok

Nájemné stanoveno : 59 364,- Kč / rok (51 m2)

Propočet dle kalkulace kalendářní rok 2024 – čtvrtletní fakturace

Nájemné	14 841,-
Ele. Energie	1 275,-
Vodné+stočné	2 015,-
Srážková voda	421,-
Plyn ohřev vody	230,-
Plyn teplo	5 202,-

Celkem	faktura	23 984 ,- Kč/	leden 2024
---------------	----------------	----------------------	-------------------

Nájemné	14 841,-
Ele. Energie	1 275,-
Vodné+stočné	2 014,-
Srážková voda	421,-
Plyn ohřev vody	229,-

Celkem	faktura	18 780,- Kč/	duben 2024
---------------	----------------	---------------------	-------------------
