

# S M L O U V A o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších novel dne, měsíce a roku mezi:

## 1. Centrum sociálních služeb Kuřim

se sídlem: Zahradní 1275, 664 34 Kuřim

zastoupeno ředitelkou: Mgr. Miloslavou Bártovou

IČ: 49457276

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú. 102934621/0100

**dále jen „pronajímatel“**

## 2. MUDr. Iva Laštůvková

bytem Tleskačova 1715, Kuřim

IČ: 72552883

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú. 107-1462080257/0100

**dále jen „nájemce“**

### Článek 1

#### Úvodní ustanovení a předmět nájmu

- 1.1 Město Kuřim, se sídlem Jungmannova 968, 664 34 Kuřim, IČ: 00281964 je vlastníkem budovy č. p. 1275 na ul. Zahradní, která stojí na pozemku p.č. 382/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 698 m<sup>2</sup>, vše v obci a k.ú. Kuřim.
- 1.2 Pronajímatel je na základě zřizovací listiny příspěvkové organizace Města Kuřimi ze dne 06. 10. 2009 oprávněn s výše popsanou nemovitostí hospodařit (právo hospodaření se svěřeným majetkem obce).
- 1.3 Součástí výše popsané budovy jsou i tyto nebytové prostory:
  - ordinace (pp) 19, 4 m<sup>2</sup> - výhradní užívání
  - sesterna (pp) 19,4 m<sup>2</sup> - výhradní užívání
  - odpočívárna (pp) 2,6 m<sup>2</sup> - společné užívání s pronajímatelem
  - čekárna (pp) 16,5 m<sup>2</sup> - společné užívání s pronajímatelem
  - předsíň (vp) 10 m<sup>2</sup> - společné užívání s pronajímatelem
  - WC zaměstnanci (vp) 1,1 m<sup>2</sup> - výhradní užívání
  - WC pacienti (vp) 1,1 m<sup>2</sup> - výhradní užívání
  - sklad (vp) 2,8 m<sup>2</sup> - výhradní užíváníCelková pronajímaná plocha činí **72,9 m<sup>2</sup>**, pro účely vyúčtování se započítává plocha o výměře 86,7 m<sup>2</sup>. Smluvní strany se dohodly na tomto členění a pojmenování nebytových prostor:
  - a) provozní prostory (pp)
  - b) vedlejší prostory (vp).

- 1.4 Pronajímatel touto smlouvou přenechává výše popsané nebytové prostory (viz. čl. 1.3) nájemci do užívání a ten toto právo přijímají.
- 1.5 Součástí nájmu je i právo nájemce ve vymezených nebytových prostorách užívat rozvody teplé a studené vody, tepla a elektrické energie.

## Článek 2

### Účel nájmu a předmět podnikání

- 2.1 Smlouvou o nájmu vzniká nájemci právo za úplaty užívat předmět smlouvy dle čl. 1.3 této smlouvy za účelem – provozování nestátního zdravotnického zařízení.
- 2.2 Předmětem podnikání je všeobecná ambulantní zdravotní péče – ordinace praktického lékaře pro dospělé.

## Článek 3

### Doba a způsoby ukončení nájmu

- 3.1 Tato smlouva se uzavírá na **dobu určitou od 01. 09. 2012 do 28. 02. 2014.**
- 3.2 Nájem sjednaný dle této smlouvy skončí následujícími způsoby:
- uplynutím doby nájmu
  - písemnou výpovědí této smlouvy
  - písemnou dohodou smluvních stran.
- 3.3 Před uplynutím sjednané doby nájmu může pronajímatel smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Výpovědní lhůta je sjednána jako tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 3.4 Pro případ podle § 9 odst. 2 písm. b) (prodlení nájmu s úhradami) zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor sjednaly smluvní strany měsíční výpovědní lhůtu, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 3.5 Nájemce je oprávněn tuto smlouvu ukončit písemnou výpovědí zaslanou pronajímateli z důvodů stanovených v § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor). Výpovědní doba činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

## Článek 4 Úhrada nájemného a záloh za poskytované služby

- 4.1 Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné a náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu takto:
- a) nájemné (nebytový prostor):**
- roční nájemné za provozní prostory (pp) – 71.983,- Kč
  - roční nájemné za vedlejší prostory (vp) – 13.979,- Kč
  - **celkové roční nájemné ve výši – 85.962,- Kč** (tj. 7.164,- Kč/měs.)
- b) zálohy na dodávané služby** spojené s užíváním nebytového prostoru se stanovují takto:
- teplo a ohřev vody – 21.600,- Kč/rok
  - vodné a stočné – 2.400,- Kč/rok
  - elektrická energie – 12.000,- Kč/rok
  - **celkové roční výše záloh na služby – 36.000,- Kč** (tj. 3.000,- Kč/měs.)
- c) roční paušální poplatek za svoz odpadu – 1.296,- Kč** (tj. 108,- Kč/měs.) Je započítáván svoz 4x měsíčně ½ nádoby.
- 4.2 Nájemce obdrží každoročně do konce měsíce června příslušného roku „vyúčtování služeb poskytovaných s užíváním nebytového prostoru“ (dále jen „vyúčtování“) za předchozí kalendářní rok. Případný nedoplatek se zavazuje uhradit v předepsaném termínu. Případný přeplatek bude nájemci vyplacen v termínu stanoveném ve vyúčtování převodem na bankovní účet.
- 4.3 Nájemné včetně záloh na služby (dle bodu 5.1) se zavazuje nájemce hradit měsíčně, nejpozději do posledního dne příslušného měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 4.4 V případě prodloužení nájmu se zaplacením nájemného nebo záloh na služby s užíváním předmětu nájmu spojených delším než jeden měsíc, projedná nájemce s pronajímatelem důvody zpoždění, způsob a termín nápravy a nedohodnou-li se strany jinak, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý započatý měsíc prodloužení. Tuto smluvní pokutu nájemce uhradí spolu s dlužnou platbou bezodkladně na účet pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn vymáhat smluvní pokutu po nájemci. Oslovený nájemce je povinen uhradit smluvní pokutu na účet pronajímatele společně s dlužnou částkou do 10-ti dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě. Smluvní pokutu může pronajímatel požadovat za každé jednotlivé porušení platební povinnosti. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu vypovědět dle čl. 3.4 této smlouvy. Uplatnění smluvní pokuty nemá vliv na případnou náhradu škody.
- 4.5 Smluvní strany se dohodly, že každoročně uzavřou dodatek této nájemní smlouvy, jehož předmětem bude navýšení nájemného v poměru, v jakém vzrostla míra inflace v ČR za uplynulý rok, zjištěná a zveřejněná Českým statistickým úřadem. Tento dodatek smluvní strany uzavřou vždy do 31. ledna příslušného roku.

- 4.6 V případě, že nájemce nemůže užívat pronajatý nebytový prostor z důvodu ležících na straně pronajímatele, nájemné se neplatí po dny, po které tento stav trval.

## Článek 5

### Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1 Nájemce je oprávněn a povinen užívat pronajatý nebytový prostor řádně, v souladu s touto smlouvou, v souladu s účelem uvedeným v čl. 2 smlouvy.
- 5.2 Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stávajícím stavem pronajímaného nebytového prostoru a inventáře a potvrzuje, že vyhovuje účelu nájmu sjednanému v této smlouvě.
- 5.3 Nájemce je povinen řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné a další platby dle této smlouvy.
- 5.4 Nájemce se zavazuje po dobu nájmu řádně a na vlastní náklad provádět úklid, běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu (dle nařízení vlády ČR č. 258/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Stavební úpravy je nájemce oprávněn provést pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele a případně za splnění dalších požadavků plynoucích zejména ze zákona č. 183/2006 Sb., (stavební zákon).
- 5.5 Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy vydané pronajímatelem zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí.
- 5.6 Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které by mu vznikly v souvislosti s užíváním nebytového prostoru dle této smlouvy a to i v důsledku činnosti jejich zaměstnanců nebo třetích osob, kterým umožnili přístup do pronajatého nebytového prostoru. Uplatnění smluvní pokuty dle čl. 5.4 nemá vliv na případnou náhradu škody.
- 5.7 Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli všechny závady na předmětu nájmu a umožnit jejich odstranění.
- 5.8 Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím zmocněným osobám na požádání vstup do nebytového prostoru za účelem kontroly, oprav nebo inventarizace majetku. Při výkonu svého práva je však pronajímatel povinen konat tak, aby co možná nejvíce byla šetřena práva a chráněné zájmy nájemce.
- 5.9 Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před poškozením a zničením.
- 5.10 Nájemce **není oprávněn přenechat** předmět nájmu ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.11 V souladu s ustanovením čl. 6.8 této smlouvy je pronajímatel povinen písemně informovat nájemce podle povahy věci s dostatečným předstihem o plánovaných opravách a úpravách nebytového prostoru, které omezí nebo přeruší činnost společných nájemců.

- 5.12 Pronajímatel je povinen nájemci zajistit řádný a nerušený výkon jeho práv v souladu s obsahem této smlouvy.

Článek 6  
**Závěrečná ustanovení**

- 6.1 Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a obecně závaznými právními předpisy České republiky.
- 6.2 Veškeré dodatky této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být odsouhlaseny oběma smluvními stranami.
- 6.3 Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
- 6.4 Předchozí písemný souhlas Rady města Kuřim dle zřizovací listiny obdržel pronajímatel usnesením č. 433/2011 ze dne 20. 09. 2011.
- 6.5 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a porozuměly jí, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní, a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.
- 6.6 Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany s účinností od 01. 09. 2012.

V Kuřimi dne 31. 8. 2012

**Pronajímatel:**

**Nájemce:**

.....  
**Mgr. Miloslava Bártová**  
ředitelka CSS Kuřim

.....  
**MUDr. Iva Laštůvková**