



S00GP007U2FX

2024 00242

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „smlouva“)

### Město Telč, IČ 00286745

se sídlem náměstí Zachariáše z Hradce čp. 10,  
588 56 Telč,

zastoupené starostou města panem Mgr. Vladimírem Brtníkem.

bankovní spojení: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

ID datové schránky: c26bg9k

(dále jen „pronajímatel“)

a

### STOMA, spol. s r.o., IČ 46979662

se sídlem Masarykova 445, Telč – Podolí, 588 56 Telč

zastoupená jednatelkou paní MDDr. Radkou Štrejbarovou

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddílu C, vložka 8020

bankovní spojení: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

ID datové schránky: feaz7f

(dále jen "nájemce")

(dále společně jen „smluvní strany“)

## I. Účel smlouvy

Pronajímatel prohlašuje, že:

- Je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 1797/2, jehož součástí je budova č.p. 445 v části obce Telč-Podolí, vše v katastrálním území Telč, který je zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. a obec Telč.
- V budově č.p. 445 uvedené v předešlém odstavci (dále jen „budova“) jsou situovány nebytové prostory o celkové výměře 177,82 m<sup>2</sup> (dále jen „nebytové prostory“), které se skládají z těchto místností a společných prostor:
  - ordinace 19,69 m<sup>2</sup>, čekárna 6,54 m<sup>2</sup>, společné prostory 25,77 m<sup>2</sup> (stomatologická ordinace [REDACTED]),
  - ordinace 19,69 m<sup>2</sup>, čekárna 6,54 m<sup>2</sup>, společné prostory 25,77 m<sup>2</sup> (stomatologická ordinace společnosti MUDr. Policarová Marie s.r.o.),
  - laboratoř liti 12,65 m<sup>2</sup>, sádrovna 11,71 m<sup>2</sup>, laboratoř DDK 18,73 m<sup>2</sup>, kompresorovna 2,03 m<sup>2</sup> (stomatologická laboratoř společnosti DENTECH, spol. s r.o.),
  - kartotéka 12,51 m<sup>2</sup>,
  - rtg 16,19 m<sup>2</sup>.
- Má zájem pronajmout nájemci nebytové prostory a dále mu umožnit sdílené užívání

společných prostor a nájemce má zájem najmout si tyto prostory od pronajímatele na dobu nájmu.

## II. Předmět a účel nájmu

1. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci a nájemce si najímá od pronajímatele za podmínek stanovených touto smlouvou nebytové prostory a možnost sdíleného užívání společných prostor (dále jen „**prostory**“).
2. Prostory jsou nájemci pronajímány za účelem provozování nestátního zdravotnického zařízení (2 stomatologických ordinací, rentgenového zařízení ve vlastnictví nájemce a stomatologické laboratoře) (dále jen „**účel nájmu**“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že: (i) účel nájmu sjednaný touto smlouvou je v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím, resp. kolaudačním souhlasem povolujícím užívání prostor a budova a prostory jsou i fakticky (stavebně-technicky) způsobilé k tomuto smluvenému účelu nájmu; (ii) budova a prostory mají obvyklé vlastnosti a jsou v dobrém technickém stavu umožňujícím řádný a nerušený výkon nájemního práva v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy po celou dobu nájmu způsobem stanoveným touto smlouvou a způsobem obvyklým pro takový druh budovy a prostor bez nutnosti jakýchkoli podstatnějších oprav; (iii) kapacita a technický stav inženýrských a technologických sítí budovy a prostor je dobrá a v plném rozsahu vyhovuje smluvenému účelu nájmu (iv) pronajímatel není v uzavření této smlouvy omezen jakýmkoli právem třetí osoby, má veškerá práva, která jsou nezbytná k řádnému plnění této smlouvy, a tato smlouva bude představovat platný závazek pronajímatele. Nájemce při uzavírání této smlouvy vychází, mimo jiné, z okolností vyjádřených v těchto prohlášeních a toho, že uvedená prohlášení zajišťoval pro účely provozu prostor dříve ještě sám, co by vlastník budovy č.p. 445.
4. Nájemce prohlašuje, že je řádně seznámen s právním i faktickým stavem předmětu nájmu, neboť pozemek parc. č. st. 1797/2 a na něm stojící budovu č.p. 445 (část obce Telč-Podolí) vlastnila do dubna 2024 obchodní společnost STOMA, spol. s r.o., která tuto nemovitou věc prodala pronajímateli.
5. Pronajímatel a nájemce jsou povinni si poskytnout vzájemně veškerou součinnost nezbytnou k provedení a veřejnoprávnímu povolení případných stavebních úprav a kolaudaci prostor, nezbytných k dalšímu provozování prostor v souladu s účelem pronájmu.

## III. Doba nájmu

1. Nájemní vztah podle této smlouvy je uzavřen na dobu určitou 10 let ode dne uzavření této smlouvy (dále jen „**doba nájmu**“).
2. Pronajímatel předal nájemci pronajaté prostory před uzavřením této smlouvy.
3. Opce na prodloužení doby nájmu. Strany sjednávají právo nájemce na prodloužení doby nájmu, a to o dobu pěti (5) let (dále jen „doba prodloužení“) počínaje od dne uplynutí původně sjednané doby nájmu. Nájemce je toto své přednostní právo oprávněn uplatnit nejpozději 3 měsíce předtím, než uplyne doba nájmu, a to písemným oznámením doručeným pronajímateli. Okamžikem doručení oznámení o využití práva na prodloužení doby nájmu pronajímateli se doba nájmu dle čl. IV odst. (1) prodlužuje o dobu prodloužení.
4. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran.
5. Smlouva může být vypovězena pronajímatelem z těchto důvodů:



- a) nájemce užívá prostory v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou, nebo
- b) nájemce hrubě porušuje své smluvní povinnosti vůči pronajímateli, nebo
- c) nájemce je o více než dva (2) měsíce v prodlení s placením nájemného nebo řádně vyúčtované úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a

nájemce nenapraví porušení této smlouvy, které naplňuje kterýkoli z výše uvedených důvodů pro výpověď této smlouvy v přiměřené lhůtě, která však nebude kratší, než třicet (30) dnů, od obdržení písemné výzvy pronajímatele specifikující závadné jednání nájemce a současně upozorňující na možnost výpovědi této nájemní smlouvy dle tohoto článku smlouvy.

6. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu z těchto důvodů:

- a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostory najal, nebo
- b) prostory se stanou bez zavinění nájemce, byť i z části, nezpůsobilými ke smluvenému účelu nájmu po dobu delší, než třicet (30) dnů, nebo
- c) bude vůči pronajímateli vedeno insolvenční řízení, či pronajímatel vstoupí do likvidace, nebo
- d) pronajímatel porušuje povinnost dodávat veškeré služby, pro které se touto smlouvou zavázal, řádně a včas po dobu delší, než v součtu šedesát (60) dnů v kalendářním roce, a

pronajímatel nenapraví porušení této smlouvy uvedené v odst. 6.b),d) v přiměřené lhůtě, která však nebude kratší než třicet (30) dnů od obdržení písemné výzvy nájemce specifikující závadné jednání pronajímatele a současně upozorňující na možnost výpovědi této nájemní smlouvy dle uvedeného článku smlouvy.

7. Výpovědní doba podle této smlouvy činí dva (2) měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě, odůvodněna a doručena druhé smluvní straně.
8. V případě skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předat pronajímateli řádně vyklizené prostory ve lhůtě čtrnácti (14) dnů od skončení nájemního vztahu, a to ve stavu jako při převzetí s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to včetně zařizovacích předmětů (příslušenství) a jiného technického zhodnocení.
9. Strany se dohodly, že případy uvedené v této smlouvě zcela nahrazují a vylučují důvody pro výpověď smlouvy dle § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
10. Každé předání a převzetí prostor bude provedeno formou písemného zápisu, který bude obsahovat všechny podstatné skutečnosti zjištěné při tomto úkonu a bude podepsaný oprávněnými zástupci smluvních stran.

#### IV. Nájemné a úhrady za služby

1. Nájemné za pronájem prostor se sjednává ročně ve výši **160,90 Kč/1m<sup>2</sup>, tedy celkem za nebytové prostory ve výši 28.611,24 Kč, přičemž bude hrazeno měsíčně (do 25. dne v měsíci), kdy měsíční platba činí 2.384,27 Kč.**  
Nájemné je osvobozeno od DPH podle právních předpisů platných a účinných v den uzavření smlouvy. Na úhradu nájemného a dále popsanych služeb nebudou vystavovány faktury-bude hrazeno na základě smlouvy bez vystavování faktur. Na vyúčtování služeb

bude vystavena vždy faktura.

2. Nabude-li, nebo pozbude-li smlouva účinnosti v průběhu měsíce, upraví se výše měsíčního nájemného stanovená dle odst. 1 tohoto článku alikvótní částí podle počtu nájemních dnů v dotčeném měsíci a smluvní strany vypořádají případný přeplatek či nedoplatek na nájemném bez zbytečného odkladu.
3. Indexace. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné dle odst. 1 tohoto článku je pronajímatel s účinností od 1.1.2025 oprávněn každoročně, vždy s účinností k 1. lednu, navýšit o 100 % přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (inflace) vyhlášený Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného musí být nájemci písemně oznámen nejpozději do 31. března příslušného kalendářního roku. V případě, že navýšení nájemného nebude ze strany pronajímatele nájemci písemně oznámeno nejpozději k tomuto dni, zůstane nájemné v dotčeném kalendářním roce bez změny, resp. dotčený přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen nebude do výše nájemného nijak promítnut. Zvýšení nájemného za období leden až březen (bude-li uplatněno ze strany pronajímatele) bude nájemcem uhrazeno spolu s nejbližší platbou nájemného během příslušného roku. První navýšení dle tohoto odstavce může být uplatněno od 1.1.2025 ve výši míry inflace za rok 2024.
4. Nájemné neobsahuje cenu služeb a dodávek spojených s užíváním pronajatých Prostor.
5. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat pro nájemce dodávku těchto služeb: studené vody(+stočné), elektrické energie, tepla a technickou správu a údržbu budovy (dále jen „**poskytované služby**“). Úklid prostor nájmu, jakož i společných prostor v budově je věcí nájemce a dohody nájemce s ostatními nájemci prostor v domě. Odvoz veškerých odpadů je věcí nájemce. Výmalba pronajatých prostor je věcí nájemce. Dodávka teplé užitkové vody je věcí nájemce. Věcí nájemce jsou pak případně i další služby spojené s činností nájemce.
6. Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady na poskytované služby takto:
  - a) náklady na studenou vodu, stočné, elektrickou energii a teplo budou rozúčtovány poměrně podle výměry nebytových prostor k celkové výměře všech nebytových prostor v budově;
  - b) náklady na technickou správu a údržbu budovy budou hrazeny ve výši 3.000,- Kč/měsíčně.
  - c) náklady na studenou vodu, stočné, elektrickou energii a teplo budou hrazeny formou zúčtovatelné měsíční zálohy spolu s paušálem za technickou správu a údržbu budovy. Žádné jiné služby nájemce pronajímateli nehradí a nebudou proto předmětem vyúčtování dle této smlouvy.
7. Platby nájemného, paušálu a zúčtovatelných paušálů budou nájemcem pravidelně hrazeny v měsíčních splátkách bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy VS 46979662 (IČ nájemce), bez nutnosti vystavování faktur pronajímatelem, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce.
8. **Vyúčtování zúčtovatelných položek.** Platby na služby placené za každý uplynulý kalendářní rok budou vyúčtovány na základě řádného daňového dokladu nejpozději do konce šestého kalendářního měsíce následujícího kalendářního roku (dále jen "den vyúčtování") oproti skutečným nákladům na služby s výjimkou nákladů na technickou správu a údržbu budovy, které nepodléhají vyúčtování (dále jen "**konečné roční vyúčtování**"). Rozdíl (nedoplatek) bude uhrazen nájemcem pronajímateli po jeho vyúčtování dle splatnosti uvedené na daňovém dokladu. Vznikne-li vyúčtováním přeplatek, je pronajímatel povinen tento vrátit nájemci dle splatnosti uvedené na daňovém dokladu. Splatnost daňového dokladu je stanovena na 14 kalendářních dní od jeho vystavení.



9. V případě, že dojde k výpadku dodávky služeb, k jejichž poskytování se pronajímatel touto smlouvou zavázal, prokazatelně z důvodu na straně pronajímatele, začne tento po upozornění nájemce bez prodlení řešit nápravu. Nájemce má nárok na náhradu škody, pokud náprava nebude zjednána do 3 pracovních dnů, a to ve výši ušlého zisku za dny odstávky provozu. Pronajímatel však není odpovědný za škodu (ušlý zisk) způsobený nájemci v případě neposkytnutí služby, pokud přerušení dodávky jakékoli služby:
  - a) je výsledkem okolností, jež mají povahu vyšší moci a pronajímatel vyvine maximální úsilí, aby je začal okamžitě odstraňovat, a zajistí dočasné nouzové náhradní dodávky služby a odstraní neposkytnutí služby, jakmile je to možné poté, co se o takových okolnostech dozví; nebo
  - b) je omezeno na rozsah, v němž služby (nebo některá z nich) nemohou být řádně poskytnuty v důsledku nezbytné běžné údržby prostor nebo budovy, přičemž, jedná-li se o plánované úkony, musí být tyto úkony předem s nájemcem projednány, aby jejich harmonogram a průběh nájemce omezil v minimální možné míře a pokud tyto s sebou nesou podstatnější omezení nájemce, nepřekročí doba trvání těchto úkonů v celkové výši 8 pracovních dnů v kalendářním roce.
10. Pronajímatel dále není odpovědný za ušlý zisk způsobený nájemci v případě neposkytnutí služby, pokud přerušení dodávky jakékoli služby bylo učiněno dodavatelem služby, se kterým dodávku služby sjednal sám nájemce.
11. Daňový doklad/Faktura vystavená pronajímatelem bude obsahovat zejména: označení a číslo daňového dokladu/faktury, název, sídlo, IČ, DIČ, bankovní spojení obou smluvních stran, datum vystavení a lhůtu splatnosti, předmět platby, fakturovanou finanční částku a způsob platby, razítko a podpis pronajímatele, údaje pro daňové účely.
12. V případě ukončení nájmu dle této smlouvy musí být konečné roční vyúčtování, jak je uvedeno výše, provedeno ve lhůtě tří (3) měsíců od data ukončení nájmu.
13. Pronajímatel je povinen nájemce písemně upozornit na přerušení dodávky elektrické energie či jiné služby, jejíž poskytnutí je pro možnost užívání prostor v souladu s účelem nájmu podstatné, které se uskuteční z podnětu pronajímatele, a to nejpozději 48 hodin před začátkem přerušení dodávky.
14. Smluvní strany se mohou v budoucnu dohodnout, že dodávky energií pro celou budovu č.p. 445 zajistí dodavatel vybraný nájemcem, se kterým uzavře smlouvu o dodávce přímo nájemce. Rozúčtování spotřebované energie nájemcem pak bude prováděno podle obdobných pravidel, jako je uvedeno v tomto článku smlouvy. Ustanovení odstavce 10. tohoto článku smlouvy tím zůstává nedotčeno.

## **V. Vybavenost prostor, stavební úpravy a údržba**

1. Nájemce má právo neomezeně a pokojně užívat prostory během doby nájmu bez přerušení ze strany pronajímatele. Pronajímatel vyvine veškeré úsilí k tomu, aby zajistil, že nájemce nebude v tomto užívání rušen nájemci jiných prostor v budově. Nájemce se nesmí chovat způsobem, který by byl v rozporu s pokojným využíváním práv jiných nájemců. Nájemce (a jeho zaměstnanci) jsou oprávněni vstupovat do prostor a společných částí budovy dvacet čtyři (24) hodin denně, sedm (7) dní v týdnu, a to po celou dobu nájmu.
2. Nájemce si zajistí, aby byly prostory řádně udržovány a jejich standard odpovídal obvyklému standardu laboratoře (podle účelu nájmu) během celé doby nájmu.
3. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované

nájemcem v prostorech (např. rentgenové zařízení) musí být v souladu s právními předpisy a českými normami (a to i pouze doporučenými) a musí existovat platné schválení příslušných státních orgánů s jejich užíváním, jestliže je takové schválení/povolení vyžadováno právními předpisy.

4. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace prostor, které mají charakter technického zhodnocení, může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který může být odepřen pouze z vážného důvodu.
5. Technické zhodnocení pronajatých prostor uhrazené nájemcem bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce v souladu se zákonem o daních z příjmu.
6. Pronajímatel pro splnění povinnosti nájemce stanovené v zákoně o daních z příjmů sděluje, že pronajatý majetek, na kterém bylo provedeno technické zhodnocení, které může nájemce odepisovat, má zařazen do odpisové skupiny 5.
7. Smluvní strany se dohodly, že po ukončení řádné doby nájmu předá nájemce prostory pronajímateli ve stavu odpovídající dni předání prostor s přihlédnutím k běžnému opotřebení předmětu nájmu a ke stavebním úpravám provedeným nájemcem se souhlasem pronajímatele. Stavební úpravy provedené se souhlasem pronajímatele není nájemce povinen odstraňovat a uvádět do původního stavu, nebude-li později dohodnuto jinak.
8. **Absence znečištění.** Podle nejlepšího vědomí pronajímatele se v budově ani na pozemku, na němž je budova umístěna, nenacházejí žádné znečišťující a/nebo nebezpečné látky. Podle nejlepšího vědomí pronajímatele na pozemku, na němž se nachází budova, nikdy nedošlo k žádnému znečištění životního prostředí.
9. **Označení u vstupu.** Nájemce (resp. podnájemce) je oprávněn u vstupu do budovy i vstupu do prostor označit na své náklady svým obchodním jménem a logem přiměřené velikosti. Demontáž a zpětná montáž prvků firemního označení nájemce (podnájemce) v případě stavebních prací vyvolaných na budově v průběhu doby trvání nájmu pronajímatelem bude provedena nařízeným dodavatelem nájemce na náklady pronajímatele. Pokud pronajímatel svou stavební nebo jinou činností poškodí firemní označení nájemce (podnájemce), nařízený dodavatel nájemce provede opravu na náklady pronajímatele.
10. Pokud si nájemce (resp. podnájemce) po předchozím souhlasu pronajímatele nainstaluje další zařízení mimo pronajaté prostory (firemní značení, anténu, venkovní klimatizační jednotku apod.), umožní pronajímatel v případě potřeby k tomuto zařízení nájemci (podnájemci) po předchozí dohodě přístup.
11. **Poškození prostor.** V případě, že budou prostory či budova poškozeny požárem, přírodními živly, nehodou nebo nastane jiná právní či faktická skutečnost bránící řádnému užívání prostor nebo budovy v souladu s účelem nájmu (každý takový případ dále jen "nahodilá událost"), je pronajímatel, vyjma případu, kdy nahodilá událost vznikla z důvodu na straně nájemce (podnájemce), povinen informovat nájemce (podnájemce) o nahodilé události nejpozději do dvaceti čtyř (24) hodin od okamžiku, kdy se pronajímatel o nahodilé události dozvěděl, a to na sdělený mail či telefonický kontakt. Do čtyřiceti osmi (48) hodin od oznámení nahodilé události musí pronajímatel nájemci (podnájemci) oznámit způsob a časový rámec řešení nahodilé události.
12. Lze-li se důvodně domnívat, že odstranění důsledků nahodilé události při běžném postupu a při obvyklých nákladech může být neproveditelné ve lhůtě čtyř (4) měsíců, je každá strana oprávněna ukončit nájemní smlouvu na základě písemné výpovědi s třicetidenní (30) výpovědní lhůtou; Pronajímatel však nemá právo tuto smlouvu ukončit písemnou výpovědí, pokud nahodilá událost vznikla v důsledku jednání či opomenutí pronajímatele či jiné okolnosti, za kterou pronajímatel odpovídá.



## VII. Práva a povinnosti smluvních stran

### 1. Pronajímatel se zavazuje:

- a) zajistit a umožnit nájemci (podnájemci) po celou dobu nájmu možnost řádného a nerušeného užívání a vstupu do prostor, jakož i společných prostor budovy a na pozemky, které tvoří předmět nájmu;
- b) udržovat pořádek před budovou a v jejím okolí, pořádek v pronajatých prostorách je věci nájemce (podnájemce),
- c) zajišťovat v prostorech po celou dobu nájmu nepřerušovanou dodávku služby. V případě nemožnosti dohodnutého poskytování služeb pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je pronajímatel povinen obnovit poskytování služeb bezprostředně poté, co existence vyšší moci pomine;
- d) zajišťovat a provádět veškeré revize a servisy technických zařízení a požárně bezpečnostních zařízení v objektu i v prostorech nájemce na náklady pronajímatele;
- e) **Opravy pronajímatele.** Pronajímatel se zavazuje provádět opravy a odstraňování závad budovy a prostor, vyjma oprav prováděných nájemcem dle odst. 2 písm. b) tohoto článku, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o jejich potřebě dozví. Při jejich provádění je povinen postupovat tak, aby nedošlo, popř. došlo jen v míře nezbytně nutné, k omezení nájemce (podnájemce) v užívání prostor a budovy. Pro vyloučení pochybností, nájemce se na nákladech pronajímatele spojených s těmito opravami podílí pouze v rozsahu, v jakém jsou sjednány jako součást služeb. Pro vyloučení pochybností, nájemce se zejména nepodílí na úhradě nákladů na opravy konstrukce budovy, nosných zdí, sloupů a vnitřních konstrukcí, opravy přípojek k sítím veřejných služeb, kanalizace, vnějších zdí, podlah, stropů, základů, střechy, nosných vnitřních stěn, veškerých stavebních prvků, přípojek a veškerých centrálních částí (technologii), např. topení;
- f) umožnit nájemci (podnájemci) umístit v budově nebo na pozemku v přiměřeném rozsahu nádoby na tříděný odpad;
- g) pronajímatel, nebo osoba jím pověřená (tj. osoba s místně příslušnou a odbornou znalostí), je povinen zabezpečit, při kontrole orgánů státní správy, zda jsou prostory a zařízení provozovány a užívány v souladu s platnými zákonnými nařízeními, předpisy a normami, svou fyzickou přítomností, popř. fyzickou přítomností osoby jiné, jím pověřené, s místně příslušnou a odbornou znalostí. Nájemce (podnájemce) je povinen o nutnosti této přítomnosti informovat pronajímatele minimálně s 48 hodinovým předstihem. V tomto případě se smluvní strany dohodly, že v případě nedodržení výše uvedené povinnosti pronajímatele zajištění přítomnosti a následného vzniku sankce, či odpovědnosti k tíži nájemce (podnájemce), je nájemce (podnájemce) oprávněn požadovat po pronajímateli v plné výši odškodnění, s čímž pronajímatel výslovně souhlasí.
- h) pronajímatel předá a již před podpisem této smlouvy předal nájemci telefonní kontakt na pověřenou osobu (správce budovy) pro urgentní hlášení mimořádných situací a poruch, které by ohrožovaly poskytování zdravotní péče a zavazuje se udržovat aktuální tel. kontakt na pověřenou osobu.

## 2. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat prostory, společné prostory budovy a zařízení budovy v souladu s účelem nájmu a touto smlouvou;
- b) nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy nebytových prostor. Za obvyklou údržbu a drobné opravy strany považují opravy spojené s běžným udržováním a opravami prostor v rozsahu, který v jednotlivém případě nepřekročí částku 5 000 Kč;
- c) dodržovat klid a pořádek v prostorech, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli nepřiměřeně rušeni ostatní uživatelé budovy;
- d) za přítomnosti vyhrazeného pracovníka nájemce (podnájemce) umožnit pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do prostor během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly užívání a stavu prostor, k odstranění havárie a provedení oprav v prostorech, které zajišťuje pronajímatel. Pokud se strany nedohodnou jinak, je pronajímatel povinen písemně uvědomit nájemce (podnájemce) o této kontrole alespoň jeden pracovní den předem. O provedené kontrole zpracuje pronajímatel písemný záznam, jehož jeden výtisk předá v závěru kontroly nájemci (podnájemci);
- e) informovat bez zbytečného odkladu pronajímatele, či jím pověřenou osobu, resp. správce budovy o závadách a poškozeních v prostorech a ve společných prostorech budovy, které nájemce (podnájemce) způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci nebo návštěvníci nájemce (podnájemce). Nájemce (podnájemce) je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit a je povinen uhradit pronajímateli přiměřené náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození;
- f) neprodleně poté co se o nich dozví, písemně oznámit pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v prostorech a společných prostorech;
- g) oznamovat pronajímateli potřebu oprav či odstranění závad v prostorech, které má provádět pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu ode dne, kdy nájemce (podnájemce) potřebu takové opravy zjistil;

## VIII. Zabezpečení pronajatých prostor

1. Pronajímatel tímto dává nájemci (podnájemci) souhlas k instalaci veškerých vlastních zařízení nájemce (podnájemce) sloužících k technické ostraze a ochraně majetku a osob včetně práva vybavit prostory vlastními bezpečnostními zámky nebo jiným bezpečnostním zařízením.
2. Pronajímatel bere na vědomí, že veškeré informace o bezpečnostních systémech jsou vnitřní záležitostí nájemce (podnájemce) a nebude mu poskytnut žádný stupeň projektové dokumentace těchto systémů, ani žádná bližší technická specifikace.
3. Pronajímatel bere na vědomí, že instalaci bezpečnostních systémů provede přímo společnost určená nájemcem (podnájemcem, a to vlastní investicí nájemce (podnájemce).
4. Pronajímatel nemá přístup do prostor bez povolení nájemce (podnájemce). Tento zákaz se netýká nebezpečí z prodlení při bezprostředně hrozícím vzniku závažné škody na budově či prostorách, přičemž účel vstupu pronajímateli umožňuje provádět výlučně činnosti směřující k odstranění nebezpečí škody na budově či prostorách. Jakákoli jiná aktivita pronajímatele bude představovat neoprávněný zásah do práva k prostoru.



## IX. Sankce

V případě, že nájemce neuhradí nájemné či poplatek za služby v termínech stanovených touto smlouvou, je nájemce povinen hradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý byt' započatý den prodlení.

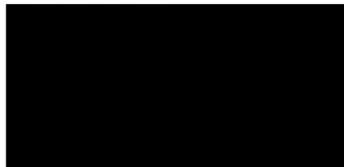
## X. Závěrečná ustanovení

1. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se právní vztahy mezi účastníky touto smlouvou založené zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Pronajímatel prohlašuje, že pronájem prostor popsaných v této smlouvě byl schválen nadpoloviční většinou všech členů na 41. schůzi Rady Města Telče konané dne 29. 5. 2024, usnesení číslo UR 659-6/41/2024, jak to ve svých ustanoveních předpokládá zákon č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění.
3. Podnájem. Prostory nelze dále pronajmout k jinému účelu a za jiných podmínek bez souhlasu pronajímatele. Prostory může nájemce dále pronajmout bez souhlasu pronajímatele jinému subjektu pouze s podmínkou, že budou podnájemcem využity ke stejnému účelu jako má nájemce, tedy pro poskytování zdravotní péče a s ní spojených služeb. I v tomto případě však odpovídá nájemce pronajímateli za splnění všech povinností dle této smlouvy.
4. Převod vlastnického práva k předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen při převodu vlastnického práva k předmětu nájmu seznámit nabyvatele tohoto práva s úplným obsahem této smlouvy včetně všech jejích dodatků. Porušení této povinnosti zakládá právo nájemce (podnájemce) domáhat se náhrady škody, která mu porušením uvedené povinnosti vznikla a právo od této smlouvy odstoupit.
5. Zánik věci. Strany tímto výslovně ujednávají, že zánikem budovy zaniká automaticky nájem podle této smlouvy.
6. Rovnost stran a okolnosti při uzavírání smlouvy. Strany prohlašují, že při jednání o této smlouvě měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Strany se navzájem ujišťují, že ujednání v této smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy.
7. Pokud jedna nebo více částí této smlouvy budou z jakéhokoliv důvodu uznány za neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, neovlivňuje tato skutečnost v žádném případě platnost, účinnost ani vykonatelnost zbylých částí smlouvy a smluvní strany budou brát neplatnou, neúčinnou či nevykonatelnou část smlouvy tak, jako by ve smlouvě nebyla nikdy obsažena.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží 1 vyhotovení.
9. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze ve formě písemného dodatku ke smlouvě vzestupně číslovaného podepsaného oběma smluvními stranami, nestanoví-li tato smlouva jinak.
10. Tato smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem podpisu. Strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že byla uzavřena nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.



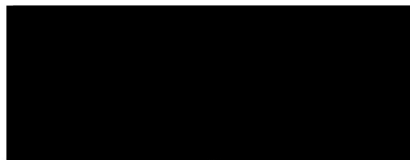
V Telči dne 31. 5. 2024

Za pronajímatele:  
**Město Telč**



**Mgr. Vladimír Brtník**  
starosta

Za nájemce:  
**STOMA, spol. s r.o.**



**MDDr. Radka Štrejbarová**  
jednatelka

