

Nájemní smlouva

uzavřená v souladu s §§ 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.,
občanského zákoníku v platném znění

Karel Volek

Boženy Benešové 2105/7, 741 01 Nový Jičín

bankovní spojení: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

a

Česká republika – Zdravotnické zařízení Ministerstva vnitra
organizační složka státu zřízená Zřizovací listinou vydanou Ministerstvem vnitra
pod č.j. MV-9846-44/OZZ-2008 ze dne 22.10.2008

se sídlem: Lhotecká 559/7, PSČ: 143 01 Praha 12 – Kamýk

zastoupené Ing. Miroslavem Červenkou, ředitelem

IČO: 75154960

bankovní spojení: Česká národní banka, č.ú. [REDACTED]

adresa pro zasílání faktur: Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12 - Kamýk

se sídlem: Lhotecká 559/7, PSČ: 143 01 Praha 12 – Kamýk

kontaktní osoba: JUDr.Jana Holomelová, [REDACTED], e-mail: [REDACTED]

ID datové schránky: ir5hkiz

(dále jen nájemce)

I.

Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel je na základě kupní smlouvy vlastníkem objektu – pozemkové parcely parc.č. 6 st., - zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova s číslem popisným 58 – rodinný dům, ulice Žerotínova 4, Nový Jičín, zapsáno na LV č. 138 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín.
- 2) **Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, nacházející se ve 2. nadzemním podlaží uvedené nemovitosti, sestávající z: dvou místností, čekárny, poměrné části chodby a poměrné části sociálního zařízení. Celková pronajatá plocha činí 82, 40 m². Účelem nájmu je provoz lékařské ordinace.**
- 3) Situační plánec s vyznačením místností užívaných nájemcem tvoří *Přílohu č. 1* této smlouvy.
- 4) Účetní hodnota pronajatých nebytových prostor činí 1.580.400,- Kč

**II.
Trvání smlouvy**

- 1) Nájem se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.10.2024. Nájem zaniká buď dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Výpovědní doba je šestiměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
- 2) Pokud je nájemce v prodlení s úhradou nájemného na dobu delší než 2 měsíce, ačkoliv byl vyzván k nápravě, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemci smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď prokazatelně doručena druhé straně.

**III.
Nájemné a platby za služby**

- 1) Výše nájemného a platby za související služby (dále jen „nájemné“) se stanovuje dohodou smluvních stran následovně:

Nájem nebytových prostor	1.893,20 Kč/metr a rok
Paušální platba	13.000,- Kč/ měsíc 156.000,- Kč/ rok
Zálohy za služby celkem	3.200,- Kč/ měsíc 38.400,- Kč/ rok
Z toho:	
Elektřina	600,-Kč/ měsíc
Plyn	2.200,- Kč/ měsíc
Vodné, stočné	400,- Kč/ měsíc
Společné prostory - paušální platba	700,- Kč/měsíc 8.400,-Kč/ rok
Z toho:	
Úklid	200,-Kč/ měsíc
Komunální odpad	200,-Kč/ měsíc
Výtah	300,-Kč/ měsíc
Celkem za paušální platby a zálohy	16.900,- Kč/ měsíc 202.800,- Kč/ rok
uvedené ceny jsou včetně platné sazby DPH	

od doručení výzvy k úhradě. Pronajímatel právo na smluvní pokutu nemusí uplatnit. Zaplacení smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu vzniklé škody.

IV.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

Nájemce užíval a užívá předmětné prostory již před podpisem této smlouvy, na základě nájemní smlouvy ze dne 8.12.2022, účinnost 9.12.2022, která pozbývá platnosti a účinnosti dnem nabytí účinnosti této nově uzavírané smlouvy. Nedochozí tedy k předání předmětu nájmu.

Práva a povinnosti pronajímatele:

- 1) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájemního vztahu.
- 2) Obsahem povinnosti pronajímatele je zejména zajištění dodávek elektrické energie, plynu na otop, vodné a stočné. Součástí tohoto závazku je zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak aby nedošlo vůbec nebo jen v nezbytné míře k omezení provozu.
- 3) Pronajímatel se zproští odpovědnosti, pokud prokáže, že nesplnění povinnosti nezpůsobil ani na ní neměl žádný vliv.
- 4) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu v doprovodu zástupce nájemce v pracovních dnech v běžných pracovních hodinách, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jako je provádění údržby, nutných oprav apod.. Mimo pracovní dny je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor pouze v případech nezbytně nutných, např. při odstraňování havárií apod.. O tom je pronajímatel povinen uvědomit nájemce. K těmto účelům má pronajímatel v držení náhradní klíče k pronajatým prostorám. V případě žádosti o provedení oprav je pronajímatel oprávněn provést takové práce i bez přítomnosti nájemce mimo úřední hodiny a v ve dnech pracovního volna.
- 5) Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid společných prostor, jakož i přístup do domu, a to v rámci běžné údržby společných prostor.

Práva a povinnosti nájemce:

- 1) Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory v rozsahu a účelu dle této smlouvy po celou dobu nájemního vztahu.
- 2) Nájemce je povinen hradit nájemné a služby dle výše uvedených ustanovení dle této smlouvy.

- 2) Nájemné je vypočteno částkou za metr čtvereční pronajímané plochy násobené celkovou pronajímanou plochou. Výše jednotlivých položek, tj. nájemného a paušálních poplatků za služby (kom. odpad, úklid společných prostor a poplatky spojené s provozem výtahu), jsou uvedeny v tabulce výše.
- 3) Nájemce je kromě nájemného povinen platit měsíční zálohové platby za služby, související s nájemním vztahem, a to konkrétně elektřinu, plyn a vodné, stočné. Služby, neuvedené v tabulce, si nájemce hradí vlastním jménem na vlastní náklad.
- 4) Nájemné vč. paušálních poplatků za služby a zálohové platby za energie jsou hrazeny měsíčně.
- 5) Vyúčtování zálohových plateb za energie bude vyúčtována jedenkrát ročně dle zúčtovacího období jednotlivých dodavatelů těchto služeb, a to nejpozději do jednoho měsíce od obdržení faktur od dodavatelů. Nájemce se zavazuje uhradit případný nedoplatek na službách do 30 dnů od uplynutí 30denní reklamační lhůty, která začíná běžet dnem doručení vyúčtování nájemci. Nedoplatek bude uhrazen ve prospěch účtu pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. V případě přeplatku je pronajímatel povinen uhradit vzniklý přeplatek vrátit nájemci do 30 dnů od uplynutí 30denní reklamační lhůty, která začíná běžet dnem doručení vyúčtování nájemci na účet, uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 6) Elektrická energie bude vyúčtována dle skutečné spotřeby, zaznamenané na podružném měřidle, který přináleží předmětu nájmu, a dle metrů čtverečních pronajaté plochy. Vodné a stočné bude vyúčtováno dle metrů čtverečních pronajaté plochy z rozdílu stavu spotřeby vody mezi fakturačním vodoměrem a podružným měřidle umístěném v bytové jednotce v podkroví domu.
- 7) Nájemné a služby se nájemce zavazuje hradit v pravidelných měsíčních splátkách, a to nejpozději do 15. dne příslušného měsíce, za který je nájemné hrazeno, a to ve prospěch účtu pronajímatele č. [REDACTED], vedeného u Komerční banky, a.s., variabilní symbol – [REDACTED].
- 8) Nezaplatí-li nájemce nájemné včas, je povinen nájemci zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z výše dlužného nájemného za každý započatý den prodlení.
- 9) V případě neuhrazeného nájemného a poplatků za služby za více než 3 měsíce je pronajímatel oprávněn pronajímaný prostor vyklidit, a věci uložit dle svých možností; za takto uložené věci nenese odpovědnost. Nájemce souhlasí s použitím mechanických prostředků k zajištění přístupu do pronajatých prostor. Den uplatnění tohoto práva se pokládá za den ukončení této smlouvy.
- 10) Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě, kterou je povinen uhradit nájemce pronajímateli v případě prokazatelného porušení svých povinností, stanovených touto smlouvou a příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem. Smluvní pokuta činí nájemné za jedno platební období a nájemce ji uhradí nejpozději do 14 dnů

- 3) Nájemce je povinen hradit na vlastní náklady běžné opravy předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.
- 4) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak změny jím zaviněné, tak změny, které vznikly bez jeho zavinění, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které jeho nesplněním povinnosti vznikly.
- 5) Nájemce se zavazuje zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon užívacích práv ostatních uživatelů objektu. Jakékoliv zasahování do práv ostatních uživatelů je nepřípustné.
- 6) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení nebo znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru, pokud takové zničení, odcizení nebo znehodnocení zavinil, ať úmyslně nebo z nedbalosti. Nájemce dále odpovídá za jednání svých klientů. Za škody, způsobené jinou osobou, nenese nájemce odpovědnost, a má nárok na náhradu způsobené škody.
- 7) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a zajistit na své náklady běžný úklid předmětu nájmu.
- 8) Nájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě s obdobným předmětem podnikání, ne však na dobu delší než na jakou je uzavřena tato smlouva.
- 9) Nájemce je povinen hradit nájem a služby za podmínek čl.IV této smlouvy, porušení této povinnosti je pokládáno za hrubé porušení nájemní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že v případě neuhrazení dvou za sebou jdoucích plateb má pronajímatel právo na okamžité zrušení nájemního vztahu.

V.

Stavební úpravy a pojištění

- 1) Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební či jiné úpravy trvalejšího charakteru pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Součástí souhlasu je přesná specifikace těchto úprav. Souhlas vyžadují veškeré změny, zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a jiného zařízení.
- 2) Nájemce je oprávněn bezplatně umístit na objekt, ve kterém se nalézá předmět nájmu (u vstupních dveří nebo na jiném místě k tomu určeném) informační tabuli o svém provozu. Jiné reklamy je možné umístit pouze po předchozím souhlasu majitele objektu.

- 3) Pronajímatel je povinen mít pojištěný objekt na škody, způsobené poškozením budovy požárem, výbuchem, vodou z vodovodního zařízení, krádeží, vloupáním apod.. Za jiné škody, zejména na vnesených věcech nájemce, pronajímatel neodpovídá a není povinen uzavírat jakékoliv jiné pojistky.
- 4) Nájemce je povinen mít být pojištěn z odpovědnosti za škodu, vzniklou z jeho činnosti, a udržovat toto pojištění po celou dobu trvajícího nájemního vztahu.

VI. Inflační doložka

- 1) Strany se dohodly, že namísto koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen, se bude nájemné každoročně automaticky zvyšovat o 700,-Kč měsíčně, a to k 1.1. každého roku (počínaje 1.1.2026).
- 2) Nájemce je povinen bez dalšího hradit pronajímateli automaticky zvýšené nájemné o částku dle odst. 1).
- 3) Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení záloh na služby se přiměřeně změni i výše příslušné zálohy na služby, počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodu pro změny. O změně výše záloh bude pronajímatel informovat nájemce písemně.

VII. Závěrečná ustanovení

- 1) Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně upravené touto smlouvou, se řídí platnými právními předpisy ČR, zejména občanským zákoníkem v platném znění.
- 2) Veškeré změny této smlouvy je nutné provádět písemnými dodatky.
- 3) V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane právně neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení v platnosti a strany se zavazují nahradit takové ustanovení jiným ustanovením, které svým smyslem a obsahem odpovídá nejvíce obsahu a smyslu neúčinného ustanovení.
- 4) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu druhé ze smluvních stran, účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona 340/2015 Sb.. Nájemní smlouva ze dne 8.12.2022, účinnost 9.12.2022, pozbývá platnosti a účinnosti dnem nabytí účinnosti této nově uzavírané smlouvy.

V Praze dne 16.9.2024

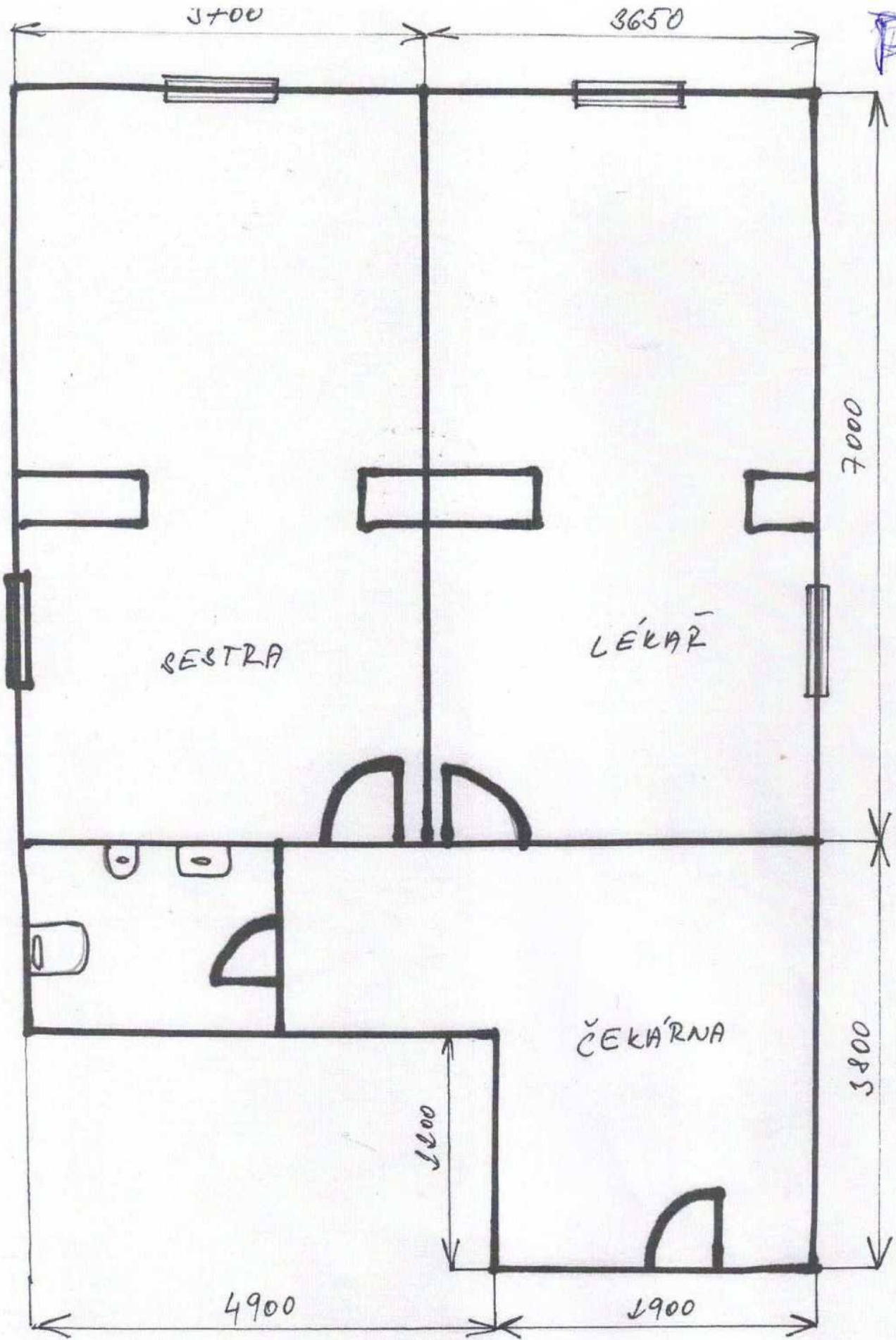
Pronajímatel
Karel Volný



Zdravotnické zařízení
Ministerstva vnitra

143 01
Za nájemce
Ing. Miroslav Červenká, ředitel





SESTRA

LÉKAŘ

ČEKÁRNA

4900

1900

7007

3808

1200

P 1