

Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání

Pronajímatel : Město Vítkov, náměstí Jana Zajíce 7, 749 01 Vítkov
IČ 00300870

zastoupeno Správou bytového fondu města Vítkova
příspěvková organizace (dále jen SBF)
Opavská 21, 749 01 Vítkov
zast. Zdeňkou Novákovou, ředitelkou
Zapsáno u KS v Ostravě, oddíl PR, vložka 1

Bankovní spojení : KB Vítkov
číslo účtu : XXXXXXXXXX
variabilní symbol : XXXXXXXXXX
Konstantní symbol : XXXXXXXXXX
telefon : 556 300 347

Nájemce : MUDr. Ivana Lubojacká

sídlem : náměstí Slezského odboje 1540/3
746 01 Opava
IČ : 75141264
číslo účtu : XXXXXXXXXX
telefon : XXXXXXXXXX

uzavírají zejm. podle § 2302 a násl. zákon č. 89/2012Sb, občanský zákoník,
v platném znění následující smlouvu.

Článek I.

1. Pronajímatel je správcem nemovitosti: **Vodní 636**

Pronajímané nebytové prostory jsou umístěny v 1 podlaží domu čp. 636 ve
Vítkově na ul. Vodní.

2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat pronajímané nebytové
prostory umístěné ve výše uvedené nemovitosti do nájmu ve smyslu zákona
89/2012 Sb. občanský zákoník.

3. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory ve výše uvedené
nemovitosti, a to tyto místnosti:

Název místnosti	Výměra v m ²
1. Ordinance	18,90
2. Šatna	8,25
3. WC, sprcha	4,20
4. WC pacienti	3,92
5. Chodba	3,92
6. Čekárna	13,16
Celkem	52,35 m²

4. Nájemce bude nebytové prostory využívat za účelem provozování
podnikatelské činnosti:

ordinace

Článek II.

1. Nájemné se sjednává jako smluvní ve výši:

51,23 Kč/m2, tedy celkem za rok 32.184,- Kč

Nájemné je splatné k dvacátému dni toho kterého kalendářního měsíce na účet pronajímatele (viz. záhlaví smlouvy). Pronajímatel a nájemce sjednávají, že dohodnuté nájemné může být jednostranně každoročně valorizováno koeficientem růstu inflace spotřebitelských cen předcházejícího roku a to k datu 1.5. toho kterého kalendářního roku.

2. Vedle placení nájemného, podle článku II. bodu 1. této smlouvy, nájemce hradí náklady za odebranou energii, vodné, stočné a ostatní odebrané služby v měsíčních splátkách:

Záloha na služby: (teplo, vodné a stočné, fekál, srážk. voda)
Základní nájem

Měsíční nájem celkem:

3. Po nájemci, který je v prodlení s placením nájemného, může pronajímatel požadovat zaplacení úroků z prodlení. Nájemce nebyt. prostoru je povinen hradit skutečné náklady, které vyplynou z poskytovaných služeb v kalendářním roce.

Způsob rozúčtování cen za služby, spojené s užíváním nebytového prostoru, stanoví zvláštní právní předpis. V průběhu roku smí pronajímatel změnit měsíční zálohy na služby, v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších důležitých důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality poskytované služby. Výše nové úhrady v tomto případě bude oznámena nájemci před datem její splatnosti. Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok, nejpozději s vyúčtováním otopného období v termínu, stanoveném prováděcím předpisem. Pronajímatel má vůči nájemci právo na započtení pohledávek.

Článek III.

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nebyt. prostor nájemci ve stavu způsobilém k užívání, v tomto stavu jej svým nákladem udržívat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebyt. prostor smlouveno.

2. a) Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu, dohodnutém ve smlouvě.

b) Po dobu nájmu provádí nájemce běžnou údržbu pronajatého prostoru. Pro stanovení rozsahu běžné údržby se použijí ustanovení Vyhl. č. 308/2015 Sb, u nevyměňovaných oprav limit 1000,- Kč.

c) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.

d) Nájemce je povinen pronajímateli na jeho výzvu umožnit kontrolu předmětu nájmu.

3. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor, nebo jeho část, do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl nebyt. prostor přenechán do podnájmu.

4. Nájemce nesmí provádět stavební ani jiné úpravy v pronajatých nebyt. prostorách bez předchozího souhlasu pronajímatele. Požádat o tuto činnost je povinen rovněž písemnou formou a to před zahájením prací.

5. Nájemce je povinen zajistit přepsání měřičů spotřeby elektrické energie, ke dni nabytí účinnosti smlouvy na sebe.

6. Nájemce se dále zavazuje:

a) že nebude pozemek u domu v němž se pronajatý nebytový prostor nachází a společné prostory tohoto domu znečišťovat, zaplňovat materiály a předměty, pokud se tak stane, bude znečištění odstraněno na náklady nájemce,

b) učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele jednotek nadměrným hlukem a v době od 22⁰⁰hod. do 6⁰⁰hod. jakýmkoli hlukem či vibracemi,

c) pečovat o pořádek a čistotu na chodnicích přilehlých k nebytovému prostoru (schůdnost v zimním období, odstraňování sněhu a námrazy a zabezpečení běžného a pravidelného úklidu),

d) dodržovat hygienické, bezpečnostní a protipožární opatření a předpisy vztahující se na pronajaté nebytové prostory. Zajišťovat na vlastní náklady požárně - preventivní činnost, jakož i právním předpisem předepsané revize elektroinstalace a hasicích přístrojů. Do 31.3. daného aktuálního roku dokládat technikovi SBF Vítkov zprávy o provedení těchto revizí,

e) v případě skladování potravin, popřípadě jiných zbytků učinit opatření zamezující šíření hmyzu a hlodavců,

f) požádat Město Vítkov o souhlas se změnou užívání stavby. Nájemce nemá v souvislosti se skončením nájmu (bez ohledu na způsob skončení nájmu) právo na náhradu nákladů, které vynaložil na zkvalitnění nebytového prostoru, byť bylo skutečně se souhlasem pronajímatele.

Článek IV.

1. Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou od 01.06.2025**
2. Aplikace ustanovení § 2315 se pro závazek z této smlouvy vylučuje.
3. Skončení nájmu se řídí zákonem 89/2012 Sb., občanským zákoníkem. Vážným důvodem vypovědi nájmu ze strany pronajímatele ve smyslu § 2312 občanského zákoníku mohou být i důvody, uvedené v § 2309 občanského zákoníku. Nájemní vztah končí i dohodou smluvních stran.
4. Změny ve smlouvě lze provádět pouze za souhlasu obou zúčastněných stran formou písemného dodatku této smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost smlouvy potvrzují smluvní strany svým podpisem.
6. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních z nichž dvě obdrží pronajímatel a jedno obdrží nájemce.
7. Rozhodnutí RM 1879/46 ze dne: 5.6.2025
Záměr byl vyvěšen dne: 20.5.2025
Záměr byl sejmут dne: 6.6.2025

Ve Vítkově, dne

16.6.2025

