

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. SMLO/2025/0077/OVS

Město Bystřice pod Hostýnem, IČ: 287 113, se sídlem Masarykovo nám. 137, Bystřice pod Hostýnem, bankovní spojení Komerční banka, a. s., číslo účtu: 27-1477670217/0100, zastoupené starostou města Zdeňkem Rolincem,
jako **p r o n a j í m a t e l**,

a

Medicaz s.r.o., IČ: 21988021, se sídlem Zbraslavská 12/11, 15900 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 409427, neplátce DPH, zastoupená jednatelem Tomášem Boyko,
jako **n á j e m c e**,

*uzavírají ve smyslu ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění,
tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.*

I.

Pronajímatel je vlastníkem objektu v ulici 6. května č. p. 1071 v Bystřici pod Hostýnem, který se nachází na pozemku parc. č. st. 1193/1, k. ú. Bystřice pod Hostýnem. V přízemí tohoto objektu se nachází nebytové prostory.

II.

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání níže uvedené prostory nacházející se v přízemí objektu č. p. 1071, a to za účelem provozování zdravotnického zařízení (chirurgické ambulance).

Číslo místnosti	Označení místnosti	Výměra (m ²)
5	Svlékač box	1,8
6	Ordinace	19,8
7	Předsíň	2,2
8	Vyšetřovna	14,8
19	Sádrovna	11,8
20	Sterilizace	4,3
21	Chodba	11,2
22	Úklid	1,8
24	Sklad biolog. materiálu	2,6
25	Denní místnost	8,6
26	Sprcha	1,9

Detailní poloha pronajímaných prostor je vymezena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

III.

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od 01.10.2025.
2. Nájemní poměr může zaniknout kromě jiných způsobů i písemnou výpovědí, a to i bez udání výpovědního důvodu. Strany se dohodly, že výpovědní doba bude tříměsíční, pro obě smluvní strany stejná, a její počátek začne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
3. Strany se dohodly, že mezi sebou vylučují účinky ustanovení § 2315 občanského zákoníku (náhrada za převzetí zákaznické základny při skončení nájmu).

IV.

1. Nájemce se zavazuje za užívání pronajatého prostoru platit pronajímateli nájemné. Výše nájemného byla stanovena dohodou obou stran pro jednotlivé místnosti takto:

Číslo místnosti	Označení místnosti	Výměra (m ²)	Nájemné za 1 m ² /rok	Nájemné za místnost / rok
5	Svlékač box	1,8	1.122 Kč	2.019,60 Kč
6	Ordinace	19,8	1.122 Kč	22.215,60 Kč
7	Předsíň	2,2	1.122 Kč	2.468,40 Kč
8	Vyšetřovna	14,8	1.122 Kč	16.605,60 Kč
19	Sádrovna	11,8	1.122 Kč	13.239,60 Kč
20	Sterilizace	4,3	1.122 Kč	4.824,60 Kč
21	Chodba	11,2	1.122 Kč	12.566,40 Kč
22	Úklid	1,8	1.122 Kč	2.019,60 Kč
24	Sklad biolog. Materiálu	2,6	1.122 Kč	2.917,20 Kč
25	Denní místnost	8,6	1.122 Kč	9.649,20 Kč
26	Sprcha	1,9	1.122 Kč	2.131,80 Kč
	Celkem	80,8	-----	90.657,60 Kč

2. Nájemce je oprávněn užívat pronajímané prostory 2,5 dne v týdnu. Celková výše nájemného za pronajímané místnosti tedy činí 45.328,80 Kč ročně (slovy: čtyřicetpět tisíc třístadvacet osm korun českých osmdesát haléřů ročně).
3. Nájemné je splatné čtvrtletně ve výši 11.332,20 Kč, a to do 15. dne měsíce následujícího po kalendářním čtvrtletí, za které se nájemné platí, na základě faktur vystavených pronajímatelem.
Nájemné za období říjen až prosinec 2025 činí 11.332,20 Kč.
4. Nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel je oprávněn výši nájemného po uplynutí kalendářního roku zvýšit o inflační nárůst dle údajů Českého statistického úřadu, a to písemným dodatkem k nájemní smlouvě nebo jednostranným výměrem vypracovaným pronajímatelem. Poprvé je přitom pronajímatel oprávněn výši nájemného takto zvýšit po uplynutí roku 2025, a to k 01.01.2026.

V.

Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

1. Nájemce je srozuměn s tím, že náklady spojené s užíváním prostor bude pronajímateli hradit vedle nájemného.

2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v měsíci říjnu 2025 uhradí nájemce náklady za vodné a stočné ve výši 8 % z celkové fakturované spotřeby u vodoměru pro budovu č. p. 1071 a náklady na elektrickou energii ve výši 20 % z celkové částky fakturované spotřeby el. energie u elektroměru pro odpočet spotřeby v místnostech zahrnujících (mimo jiné) i pronajaté místnosti.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že od měsíce listopadu 2025 se nájemce zavazuje hradit náklady:
 - za vodné a stočné ve výši 12 % z celkové fakturované spotřeby u vodoměru pro budovu č. p. 1071.
 - na elektrickou energii ve výši 35 % z celkové částky fakturované spotřeby el. energie u elektroměru pro odpočet spotřeby v místnostech zahrnujících (mimo jiné) i pronajaté místnosti.
5. Náklady na vytápění pronajatých prostor a na ohřev teplé užitkové vody spotřebované v pronajatých prostorách se společní nájemci zavazují hradit přímo smluvnímu dodavateli tepla (kterým je ke dni účinnosti této smlouvy společnost Technické služby Bystřice pod Hostýnem, s. r. o.).

Nájemce se současně zavazuje hradit tomuto smluvnímu dodavateli tepla i poměrnou část nákladů na vytápění společných prostor pro ordinace (viz čl. VII, odst. 2 smlouvy).

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu odpovídajícím této smlouvě.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájmu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je oprávněn v rámci sjednaného nájemního vztahu užívat i prostory vstupu do objektu (místnost „Vstup“ o výměře 9,7 m²), čekárny (místnost „Čekárna“ o výměře 32,2 m²), WC pro veřejnost (místnosti „Předsíň“ o výměře 1,5 m² a „WC“ o výměře 1,3 m²) a WC pro personál (místnost „WC - personál“ o výměře 1,6 m²) v přízemí budovy č. p. 1071 (dále jen „společné prostory pro ordinace“).
3. Nájemce je povinen hradit nájemné dle výše uvedených ustanovení této smlouvy.
4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, a pro provádění jakýchkoliv stavebních úprav je povinen si vyžádat předchozí souhlas pronajímatele.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu pronájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav.
6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon vlastnických práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.

7. Nájemce se zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář. Nájemce zajistí na své náklady úklid pronajatých prostor. Nájemce se dále zavazuje zajistit pravidelný úklid společných prostor pro ordinace, a to v součinnosti s jejich ostatními uživateli.
8. Nájemce je kdykoliv povinen umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor.

VIII. Ostatní ujednání

1. Nájemce odpovídá za všechny škody, ke kterým dojde v pronajatých prostorech zaviněním nájemce.
2. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatého prostoru z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
3. V případě pojistné události je nájemce povinen neprodleně o této pronajímatele informovat.
4. Nájemce se zavazuje pronajatý prostor užívat pouze za účelem vymezeným v této nájemní smlouvě.
5. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli pronajatý prostor ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
6. Nájemce není oprávněn bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele dát pronajaté prostory do podnájmu.
7. Nájemce je srozuměn se skutečností, že pronajímatel je oprávněn pronajmout po předchozím projednání s nájemcem pronajímané prostory i dalšímu nájemníkovi.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv podle příslušných právních předpisů.
2. V otázkách touto smlouvou přímo neupravených se nájemní vztah řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Smluvní strany se dohodly, že veškeré dodatky a další ujednání k této smlouvě musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.
4. Tato smlouva je sepsána ve 2 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.

X.

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že jí rozumí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují svoje podpisy.

Doložka dle ustanovení § 41 z. č. 128/2000 Sb., o obcích

Záměr pronájmu byl řádně zveřejněn na úřední desce od 24.04.2025 do 12.05.2025, a to dle rozhodnutí Rady města Bystřice pod Hostýnem ze dne 23.04.2025, č. usnesení: 11/09/2025. Právní úkon pronájmu byl schválen Radou města Bystřice pod Hostýnem dne 16.07.2025, č. usnesení 7/16/2025

V Bystřici pod Hostýnem dne 16.07.2025

.....
pronajímatel

.....
nájemce