

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

*uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)*

čl. I.

STRANY SMLOUVY

Město Mnichovo Hradiště, zastoupené panem Ing. Jiřím Plíhalem, starostou

IČ 00238309, DIČ: CZ00238309, se sídlem 295 21 Mnichovo Hradiště, Masarykovo nám. 1

- na straně jedné - (dále jen „pronajímatel“)

a

Ordinace Martínkovi, s.r.o., se sídlem č.p. 11, 294 11 Sezemice, zastoupená MUDr. Pavlem Martínkem, jednatelem

IČ: 08911479

- na straně druhé - (dále jen „nájemce“)

čl. II.

PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku par. č. 2312/1, součástí pozemku je stavba občanské vybavenosti čp. 378 v kat. území Mnichovo Hradiště, zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a kat. území Mnichovo Hradiště, v níž se nachází tyto zdravotnické prostory:
 - ordinace se zázemím 129,3 m²
 - společné prostory 30,7 m² (započitatelná výměra 15,35 m²).Celkem 144,65 m²
2. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory specifikované v bodě 1 tohoto článku (dále také jako „předmět nájmu“) za účelem provozování zdravotnického pracoviště v rozsahu ordinace všeobecného praktického lékaře, interní ambulance a případně dalších odborností.
3. Nájemce si na vlastní náklady pořídil zařizovací předměty, jejichž seznam je uveden v příloze č. 2 této smlouvy. Tyto předměty zůstávají ve vlastnictví nájemce i po skončení nájmu a pokud se smluvní strany nedohodnou na jejich odkupu pronajímatelem za zůstatkovou hodnotu, tak je nájemce povinen je z předmětu nájmu odstranit.
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je určen k užívání dle účelu této smlouvy, a to na základě kolaudačního rozhodnutí vydaného 17.09.2025, stavebním úřadem, č.j. MH-VÚP/10883/2025-3/Št, sp. Zn. MH-VÚP/10883/2025, dne 17.09.2025, které nabylo právní moci dne 18.09.2025, jež tvoří přílohu č. 3, k této smlouvě. Pronajímatel se

zavazuje, že předmět nájmu bude určen po dobu trvání nájmu dle této smlouvy k tomuto užívání a neučiní žádné právní jednání, na základě něhož by mohlo dojít ke změně.

5. Předání a převzetí předmětu nájmu: Strany se dohodly, že předmět nájmu bude předán nájemci pronajímatelem do deseti (10) dnů ode dne uzavření této smlouvy. Nedohodnou-li se strany jinak, pronajímatel písemně vyzve nájemce nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy k převzetí předmětu nájmu. Pronajímatel v této výzvě stanoví den předání a převzetí předmětu nájmu tak, aby předání a převzetí předmětu nájmu proběhlo nejpozději do deseti (10) dnů ode dne uzavření této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu sepiší Strany protokol obsahující údaje o stavu měřidel ke dni předání předmětu nájmu.

čl. III.

PŘÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu výhradně k provozování zdravotnického pracoviště v souladu s čl. II bodem 2 této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje neprovádět bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy. Opravy většího rozsahu budou řešeny na základě dohody obou stran o rozsahu oprav a jejich finančního krytí.
3. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy prostor, a to v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, shodně. Obvyklou údržbou a běžnou opravou se rozumí jednotlivá údržba či oprava v maximální finanční výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých), přičemž se jedná zejména o udržovací práce a opravy, (např. poškození dveří, zámků, samozavíračů dveří, oken, zasklení, svítidel, vypínačů, umyvadel, dřezů, vodovodních baterií, viditelných částí vodovodních odpadů a veškerého dalšího vybavení v majetku Pronajímatele).
4. Nájemce se zavazuje, že nepodnajme ani nijak neumožní užívání předmětu nájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele. Bude-li se jednat o spolupracující osobu s nájemcem za účelem nájmu dle čl. II odst. 2 této smlouvy, pronajímatel bezdůvodně neodmítne udělení souhlasu.
5. Nájemce se zavazuje, že bude najatý majetek řádně spravovat a s ním hospodařit. Současně se zavazuje, že v případě, kdy z jeho strany dojde k poškození nebo zničení pronajatého majetku uhradí vzniklou škodu nebo uvede poškozený majetek do původního stavu.
6. Nájemce uzavře smlouvu na likvidaci zdravotnického odpadu s pověřenou firmou, která je oprávněna likvidaci provádět na náklady nájemce.
7. Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení a s vybavením, které převzal do užívání.
8. Služby spojené s provozem zařízení zajišťuje pronajímatel na náklady nájemce.
9. Úklid předmětu nájmu zajišťuje na vlastní náklad nájemce. Venkovní úklid zajistí pronajímatel a náklady budou hrazeny nájemcem formou plateb za služby.
10. Nájemce je povinen udržovat svěřené prostory na patřičné úrovni, pronajímatel může při neplnění zajistit úklid za úhradu nájemce.

11. Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před poškozením nebo zničením.
12. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné související právní předpisy.
13. Nájemce po dohodě umožní vstup a kontrolu pracovníkům správce majetku a vlastníka budovy.
14. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu po dobu trvání nájmu této smlouvy ve stavu způsobilém k užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv souvisejících s touto smlouvou.
15. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek energií, vody a poskytování veřejných služeb, pokud je svým jednáním nezapříčinil, přičemž se zavazuje informovat Nájemce předem o případných plánovaných odstávkách či výlukách, byly-li mu příslušnými dodavateli oznámeny, v případě havárie informovat o předpokládaném termínu opravy, je-li tento pronajímateli znám.
16. Objeví-li se na předmětu nájmu vady, je tyto pronajímatel povinen odstranit na své náklady, nejedná-li se o běžné opravy vad ve smyslu této smlouvy, přičemž nájemce se zavazuje pronajímatele o těchto vadách informovat.

čl. IV.

VÝŠE NÁJEMNÉHO

1. Výše nájemného je stanovena na základě rozhodnutí rady města ze dne 09.06.2025, č. usn. 315 tak, že se nájemné skládá ze základní sazby a dále z příplatku za nadstandardy, a to takto:

Roční základní výše nájemného: 264.000 Kč

Měsíční základní výše nájemného: 22.000 Kč

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že k měsíční základní výši nájemného pronajímatel přičte příplatek za nadstandardy, který pokrývá náklady za úpravy a nadstandardy požadované nájemcem při rekonstrukci předmětu nájmu, jejichž detailní rozpis je uveden v příloze č. 1 této smlouvy a tento příplatek činí 142.109 Kč (dále jen „příplatek za nadstandardy“). Tato částka bude rozpočítána do celé doby trvání nájmu 10 let, tj. 120 měsíců. Měsíční výše příplatku za nadstandardy činí 1.184 Kč s tím, že poslední měsíc bude činit výše příplatku 1.213 Kč.

Celkové měsíční nájemné činí: 23.184 Kč

2. Spolu s nájemným nájemce hradí pronajímateli tyto služby ročně:

a/ úhrada za vodné a stočné 21.600 Kč

b/ teplo 93.299 Kč

c/ úhrada za el. energii 36.000 Kč

d/ ostatní služby spojené s provozem zařízení (osvětlení chodeb, popelnice, úklid společných prostor, apod.)

3.300 Kč

Celkem roční zálohy na služby 154.199 Kč

Měsíční předpis záloh na služby 12.850 Kč

3. Vyúčtování dle skutečných nákladů za kalendářní rok bude provedeno nejdéle do 6 měsíců po ukončení účtovaného období.
4. Nájemné spolu s měsíčním předpisem záloh na služby je splatné do 10. dne v měsíci na účet pronajímatele u KB Mladá Boleslav č. ú. 2545800277/0100, var. symbol 607.

Platby budou prováděny prostřednictvím účtu města, kdy na zveřejněném výpisu budou uvedeny tyto údaje:

Zaúčtovaná částka a měna, datum připsání platby na účet, popis platby, název účtu plátce, je-li předán odesílající bankou, zpráva pro příjemce, variabilní, konstantní a specifický symbol, byly-li plátcem uvedeny (služba transparentní účet u Komerční banky, a.s.).

5. Celkové měsíční nájemné (základní výše nájemného) bude každoročně k 1. dubnu valorizováno pomocí indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněného Českým statistickým úřadem.
6. V případě prodloužení nájmu s placením nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužné částky ve smyslu občanského zákoníku.

Čl. V.

TRVÁNÍ SMLOUVY

1. Smlouva o nájmu nebytových prostor se uzavírá dobu určitou 10 let počínaje od 01.10.2025.
2. Nájemce může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž účelu je předmět nájmu určen,
 - b) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci, a to zejména v případě, že pronajímatel po dobu delší než třicet (30) po sobě jdoucích dnů, po doručení příslušného písemného upozornění nájemce o tom, že předmět nájmu je nezpůsobilý k dohodnutému užívání, není schopen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce a nebo dále pronajímatel prokazatelně zanedbáním svých povinností způsobí škodu na vneseném majetku nájemce a tato škoda nebude pronajímatelem napravena v plném rozsahu v přiměřených lhůtách stanovených nájemcem, či jiné opakované porušování povinností pronajímatele dle této smlouvy
3. Pronajímatel může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,
 - a) má-li být předmět nájmu odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že používá předmět nájmu v rozporu s účelem stanoveným v čl. II, odst. 2 této smlouvy, dá

předmět nájmu do podnájmu nebo umožní jeho užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele nebo je po dobu delší než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, ačkoliv byl na toto porušování povinností ze strany pronajímatele upozorněn dle čl. V odst. 4 této smlouvy.

4. V případě výpovědi od této smlouvy pro hrubé porušování povinností podle odst. 2 písm. c) a odst. 3 písm. b) tohoto článku smlouvy může oprávněná strana tuto smlouvu vypovědět, jestliže písemně alespoň dvakrát upozorní povinnou stranu na porušení povinností, stanoví pro zjednání nápravy povaze věci přiměřenou dodatečnou lhůtu a výslovně tuto okolnost označí jako důvod pro možnou výpověď od smlouvy, a strana povinná příslušnou povinnost nesplní ani v této dodatečné lhůtě 30 dnů.
5. Výpovědní doba je tříměsíční a její běh počne 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Nájemce může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, a to i bez udání důvodů, přičemž v takovém případě činí výpověď době 12 (dvanáct) měsíců a její běh počne 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
7. V případě ukončení smlouvy výpovědí dle odst. 2 písm. a) a odst. 3 písm. b) tohoto článku nebo dále odst. 6 tohoto článku smlouvy před uplynutím lhůty dle odst. 1 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen doplatit pronajímateli zbývající částku příplatku za nadstandardy po odečtení poměrné části tohoto příplatku, která již byla nájemcem uhrazena v rámci celkového nájemného. Pro výpočet je rozhodující částka příplatku za nadstandardy uvedená v čl. IV., odst. 1 této smlouvy bez její případné valorizace.
8. Nájemce má opci na prodloužení doby nájmu o stejnou dobu, jako je původní doba nájmu za stejných nebo srovnatelných podmínek. Nájemce musí tuto opci uplatnit nejpozději 3 měsíce před ukončením sjednané doby nájmu. V případě uplatnění opce obě strany uzavřou v časovém předstihu dodatek k nájemní smlouvě.

čl. VI.

PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Veškeré změny nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
2. V případě, že některé ustanovení smlouvy bude neúčinné, zůstanou ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení smlouvy písemně jiným účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 provedeních, přičemž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
4. Pokud není jinak uvedeno, řídí se vzájemná práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění.
5. Smluvní strany se podpisem této smlouvy dohodly, že vylučují aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
6. Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že si tuto řádně přečetli a že smlouvu uzavřeli svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv v registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.
8. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v registru smluv uveřejní pronajímatel. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění bez stanovení dalších podmínek.
10. Uzavření této smlouvy bylo schváleno v radě města dne 09.06.2025, č. usn. 315. Pronájem nebytových prostor byl zveřejněn na úřední desce ve dnech 05.03.2025 do 20.03.2025.

Nedílnou součástí smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 – Rozpis příplatku za nadstandardy

Příloha č. 2 – Seznam předmětů pořizovaných budoucím nájemcem

Příloha č. 3 – Kopie kolaudačního rozhodnutí

V Mnichově Hradišti 19.09.2025

V Sezemicích 19.09.2025

Pronajímatel:

Nájemce: