

SMLOUVA

O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ č. 16/2026

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. a § 2302 a násl. občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku
mezi

Město Vizovice

Se sídlem: Masarykovo nám. 1007, 763 12 Vizovice

IČ: 00284653

DIČ: CZ00284653

Zastoupené: Bc. Silvií Dolanskou, starostkou města

V záležitosti správy a provozu zastoupené: Technickými službami města Vizovice, p. o.,

IČ: 70886245, DIČ: CZ70886245, sídlem Zlínská 372, 763 12 Vizovice, dle zřizovací listiny ze dne 16. 5. 2014

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: 15231661/0100

ID: wwyt2j

dále jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

KUBICEK DENTAL spol. s r.o.,

IČ: 06656706

se sídlem: Razov 607, 763 12 Vizovice

zastoupena: MDDr. Václavem Kubíčkem, jednatelem

zapsána v OR vedeném u Krajského soudu v Brně, spisová značka C, vložka 103451

Dále jen „nájemce“ na straně druhé

Čl. 1.

Pronajímatel je výlučným vlastníkem mimo jiné pozemku p. č. st. 2518, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1325 – stavba občanského vybavení (Zdravotní středisko), to vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín na LV č. 10001 pro obec Vizovice, k. ú. Vizovice. Příslušný výpis z KN je přílohou č. 1 k této nájemní smlouvě.

Čl. 2.

Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci část nebytových prostor, nacházejících se v 2. NP stavby uvedené v čl. 1. této smlouvy. Předmětem nájmu jsou tyto nebytové prostory:
- laboratoř (3.11) o výměře 18,26 m²,
 - přístrojová místnost (3.12) o výměře 14,06 m²,
 - laboratoř (3.13) o výměře 13,00 m²
 - kompresorovna (3.14) o výměře 1,67 m²
- Celková výměra pronajatých místností činí 46,99 m²
- Předmět nájmu je blíže vyznačen v grafickém plánu, který je součástí této smlouvy jako příloha č. 2.
- (2) Spolu s předmětem nájmu je nájemce dále oprávněn užívat tyto prostory nacházející se v 2. NP (není-li níže výslovně uvedeno jinak) objektu čp. 1325 společně s jinými uživateli:
- šatna společná – zaměstnanci (3.05) - 5,97 m²
 - koupelna + WC (3.06) - 3,59 m²
 - úklidová komora (3.07) 1,92 m²

- (3) Předmět nájmu se pronajímá za účelem podnikání nájemce – provozování stomatologických laboratoří. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce jen s písemným souhlasem pronajímatele.
- (4) Nebytové prostory jsou vybaveny rozvody teplé a studené vody, pro odběr elektrického proudu, osvětlením, sanitární keramikou, klimatizací a podlahovým topením. Nájemce prohlašuje, že se důkladně seznámil se stavem nebytových prostor, které tvoří předmět této smlouvy, a že tyto nebytové prostory jsou způsobilé k řádnému užívání k účelu dle této smlouvy.
- (5) Nájemce prohlašuje, že u těch částí příslušenství a součástí nebytových prostor, při jejichž užívání je nutno dodržovat zvláštní pravidla, popřípadě je užívání upraveno návodem nebo technickými normami, byl s těmito pravidly, návody a technickými normami pronajímatelem před převzetím předmětu nájmu do užívání dle této smlouvy seznámen a zavazuje se je dodržovat. Pronajímatel však není povinen seznamovat nájemce s pravidly obecně známými.
- (6) Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat rovněž výše neuvedené společné prostory v domě čp. 1325 za účelem přístupu k předmětu nájmu a jeho řádnému užívání.

Čl. 3. Nájemné

- (1) Nájemce se zavazuje za užívání předmětných nebytových prostor zaplatit pronajímateli nájemné ve výši 89.798 Kč (slovy osmdesát devět tisíc sedm set devadesát osm korun českých) ročně. Čtvrtletní nájemné činí 22.450 Kč a je sjednáno jako dílčí plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen ZDPH). Za datum uskutečnění osvobozeného dílčího plnění (čtvrtletní nájem), je ve smyslu § 51 odst. 2 a § 21 odst. 8 ZDPH, považován den vystavení čtvrtletní faktury za nájemné se splatností 14 dnů. Ta bude hrazena na účet uvedený v záhlaví této smlouvy.
- (2) Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné uvedené v odst. 1 je pronajímatel oprávněn počínaje 1. dubnem 2027 navýšit o roční míru inflace (index spotřebitelských cen) vyhlášenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem, a to s účinností od 1. 4. aktuálního kalendářního roku. Tuto změnu je pronajímatel oprávněn provést formou oznámení doporučeným dopisem adresovaným nájemci.

Čl. 4. Služby

- 1) Nájemce se dále zavazuje hradit řádně a včas pronajímateli zálohy na energie spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“), které pronajímatel nájemci dodává. Službami spojenými s užíváním předmětu nájmu se rozumí zejména dodávky pitné vody a odvod odpadních vod (vodné a stočné), teplo, elektřina, služby spojené s údržbou, čištěním, osvětlením, provozem společných prostor. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci v souvislosti s těmito smlouvami veškerou potřebnou součinnost. V případě zvýšení záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu ze strany pronajímatele, nebo jím pověřeného správce nebo dodavatelů těchto služeb je nájemce povinen hradit zálohy na služby ve zvýšené výši, a to ode dne, k němuž došlo ke zvýšení záloh na služby. O takovém zvýšení informuje pronajímatel nájemce bez zbytečného odkladu, co se o něm dozví, nicméně tím není dotčena povinnost nájemce platit vyšší částku, a to i zpětně k datu, kdy došlo ke zvýšení, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
- 2) Zálohy na elektřinu a plyn dle předchozího odstavce budou placeny na základě zálohových faktur vystavených pronajímatelem 2 x ročně se splatností v červnu a prosinci příslušného roku a budou hrazeny na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zálohy na vodu placeny nebudou.
- 3) Skutečné náklady za ceny služeb a poskytnuté zálohy budou pronajímatelem vyúčtovány 1x ročně, nejpozději do 31. 3. následujícího kalendářního roku. Případné přeplatky či nedoplatky z uvedených vyúčtování si účastníci této smlouvy vzájemně uhradí nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení vyúčtování. Rozúčtování skutečných nákladů bude provedeno dle pravidel uvedených v příloze č. 3

této smlouvy (Dohoda o rozúčtování služeb dodávek energií nájemníkům Zdravotního střediska ve Vizovicích).

Čl. 5. Smluvní sankce

- (1) V případě, že se nájemce dostane do prodlení se zaplacením nájemného nebo služeb spojených s nájmem, zavazuje se uhradit úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
- (2) Pokud se nájemce dostane do prodlení s předáním vyklizených nebytových prostor, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z ročního nájemného za každý i započatý den prodlení.
- (3) Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvních sankcí sjednaných v této smlouvě není dotčeno právo pronajímatele na úhradu nedoplatku, právo na zaplacení zákonného poplatku či úroku z prodlení či právo pronajímatele vymáhat i náhradu škody, způsobené porušením povinností, na kterou se smluvní sankce vztahuje, a to i ve výši smluvní sankci přesahující.

Čl. 6. Doba trvání nájemního vztahu

- (1) Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou**.
- (2) Nájem je možno skončit následujícími způsoby:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran k určitému datu,
 - b) písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je pětíměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - c) výpovědí bez výpovědní doby.

V případě, že jedna ze smluvních stran poruší povinnosti z této smlouvy vyplývající zvláště závažným způsobem, má druhá smluvní strana právo tuto smlouvu vypovědět, bez výpovědní doby. Výpověď bez výpovědní doby musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně, pod sankcí neplatnosti. Právní účinky výpovědi bez výpovědní doby nastávají dnem doručení.

Za porušení povinnosti z této smlouvy vyplývající zvláště závažným způsobem se pro účely této smlouvy považuje zejména situace, kdy nájemce:

1. bude i přes písemnou výzvu pronajímatele předmět nájmu užívat k jinému účelu, než je uvedeno v čl. 2 odst. (3) této smlouvy,
2. nebude ani přes písemnou výzvu pronajímatele předmět nájmu užívat k účelu, který je sjednán čl. 2 odst. (3) této smlouvy,
3. přenechá předmět nájmu či jeho části do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele,
4. provede stavební úpravy či jiné změny na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele,
5. bude déle než 2 měsíce v prodlení se zaplacením nájemného, či zálohy za služby spojené s nájmem či jejich vyúčtováním.

Čl. 7. Ostatní ujednání

- (1) Po dobu nájmu nesmí nájemce provádět, bez souhlasu pronajímatele, na předmětu nájmu žádné stavební úpravy.
- (2) Nájemce zajišťuje a hradí na své náklady tyto drobné opravy a výměny v pronajatých prostorách:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií

- c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles,
 - d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónu a lapačů tuku,
 - e) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, radiátorových uzavíracích a regulačních armatur,
 - f) výměny drobných součástí předmětů uvedených v bodu a) až e),
 - g) podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v bodech a) – e), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2 000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy,
 - h) náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor jako jsou náklady na udržování a čištění nebytových prostor, které se provádí obvykle při delším užívání nebytových prostor. Těmito náklady se rozumí zejména malování, včetně opravy omítek a obkladů, tapetování a čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry
 - i) veškeré účelové opravy a úpravy sloužící zvláštním potřebám nájemce,
 - j) úklid a čištění pronajatých nebytových prostor, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.
- (3) Užívá-li nájemce části budovy společně s jinými uživateli (čl. II. odst. 2), hradí náklady na drobné opravy a běžnou údržbu takových částí poměrně s těmito dalšími uživateli.
- (4) Udržování podstaty budovy a záchovnou údržbu hradí pronajímatel.
Nájemce je povinen neodkladně oznámit potřebu provedení oprav hrazených pronajímatelem, včetně havarijních oprav. Úklid venkovních prostor, správu a údržbu provádí pronajímatel. Nesplněním oznamovací povinnosti o nutnosti oprav, nebo neumožněním jejich provedení, vznikne nájemci odpovědnost za případnou škodu. Pronajímatel je povinen nájemci sdělit ihned poté, co mu nájemce oznámí potřebu opravy, v jakém termínu opravu provede s tím, že obecně je povinen provádět opravy bez zbytečného odkladu, poté co je mu jejich potřeba oznámena. Pokud pronajímatel neprovede potřebné opravy včas, provede opravu na své náklady nájemce, přičemž je oprávněn požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů po pronajímateli.
- (5) Nájemce je povinen zajišťovat ve smyslu ČSN 331610 a 331600 revize vlastních elektrických a plynových spotřebičů, které provozuje v pronajatých prostorách.
Pronajímatel se zavazuje, že bude zajišťovat a hradit na vlastní náklady dle ČSN 331500 periodickou elektro-revizi budovy, hromosvodu a hasicích přístrojů a nájemce je povinen mu to umožnit (např. vstup do budovy, přístup ke kontrolovaným zařízením apod.).
- (6) V případě úprav nebo změn elektrické instalace v pronajatých prostorách je nájemce povinen před zahájením uvažovaných úprav toto nechat odsouhlasit pronajímatelem a současně předložit dokumentaci úprav a v případě realizace doložit výchozí revizní zprávu ve smyslu ČSN 331500 v jednom vyhotovení pronajímateli. Jakékoliv změny elektroinstalace bez předchozího souhlasu pronajímatele jsou nepřípustné. Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku.
- (7) Nájemce je oprávněn umístit do předmětu nájmu a na budovu, v níž se nachází, vlastní firemní označení a reklamu ve vhodném provedení, a to na své náklady v souladu a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy a dohodou s pronajímatelem. Toto zařízení je povinen nájemce udržovat v řádném stavu a po skončení nájemního vztahu je povinen je na své náklady odstranit a budovu uvést do původního stavu.
- (8) Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nesmí nájemce pronajaté nebytové prostory přenechat jinému do užívání (např.: podnájem, výpůjčky či výprosy).
- (9) Pronajímatel je oprávněn během užívání předmětných nebytových prostor nájemcem vstupovat do pronajatých prostor za účelem zjištění stavu pronajatých prostor a za účelem kontroly, zda jsou využívány řádným způsobem, tzn. zejména v souladu s jejich stavebním určením a touto smlouvou. Nájemce je povinen toto pronajímateli na základě předchozího oznámení umožnit ovšem pouze mimo ordinační dobu a bez přítomnosti pacientů. Obě strany jsou povinny poskytovat si vzájemnou součinnost.
- (10) Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních

užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se předmět nájmu nachází. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednak tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v domě nebyl rušen. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné.

- (11) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení, poškození či jakékoli jiné znehodnocení předmětu nájmu či věcí pronajímatele, které se v něm nalézají. Nájemce rovněž nese odpovědnost za škodu na věcech třetích osob do pronajatého prostoru vnesených. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
- (12) Nájemce je povinen udržovat pronajaté nebytové prostory s péčí řádného hospodáře, v předmětu nájmu zajišťovat na své náklady běžný úklid, udržovat předmět nájmu v pořádku a čistotě.
- (13) Nájemce je povinen pečovat o to, aby v pronajímaných prostorách a na objektu samotném nevznikla škoda. Nájemce odpovídá i za škody na pronajatých nebytových prostorách a jejich příslušenství způsobené třetími osobami, kterým umožnil do těchto prostor přístup. Nájemce odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu na předmětu nájmu bez ohledu na své zavinění, neprokáže-li, že by ke škodě došlo i jinak.
- (14) Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména pak protipožární pravidla a předpisy. Nájemce zajišťuje v pronajatých prostorách, s výjimkou společných prostor, požární ochranu ve smyslu ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, prováděcích vyhlášek tohoto zákona (vyhláška č. 246/2001 Sb.) a ostatních souvisejících norem a předpisů. Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku.
- (15) Nájemce je povinen dodržovat zásady pro úsporu energií a vody v pronajatých prostorách (např. používání úsporných zdrojů, regulace vnitřní teploty, včasné a řádné opravy kapání nebo protékání vody, apod.).
- (15) Nájemce, jako původce odpadu, se zavazuje nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto zákonu. Pokud činností nájemce vzniká jiný odpad než odpad podobný komunálnímu odpadu (t.j. odpad z kanceláří, úřadů; průmyslový a živnostenský odpad, který je podobný odpadu z domácností, včetně složek z odděleného sběru) je povinen jej likvidovat samostatně a uschovávat dokumenty o jeho likvidaci. Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku. Tato odpovědnost se vztahuje též na situace, kdy bude pronajímateli příslušným orgánem státní správy uložena pokuta či jiná sankce za porušení povinností stanovených právními předpisy na úseku nakládání s odpady, stane-li se toto v souvislosti s porušením povinností uložených nájemci touto smlouvou nebo předmětnými obecně závaznými právními předpisy.
- (16) Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit pronajaté nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce předá vyklizené předmětné nebytové prostory nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu. O předání a převzetí vyklizených nebytových prostor bude sepsán protokol, který bude podepsán smluvními stranami nebo jejich pověřenými zástupci.
- (17) Smluvní strany dále ujednaly, že v případě prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu pronajímateli delším než 2 měsíce, je pronajímatel oprávněn na náklady a nebezpečí nájemce předmětné nebytové prostory otevřít, tyto vyklidit a převzít. Pronajímatel je oprávněn předmětné nebytové prostory otevřít a tyto převzít i před uplynutím výše uvedené lhůty, pokud na předmětu nájmu hrozí vznik škody či tato škoda již vzniká. Nájemce podpisem této smlouvy uděluje pronajímateli plnou moc k otevření a převzetí předmětných nebytových prostor za splnění výše uvedených podmínek. Pokud pronajímatel hodlá otevřít a převzít předmětné nebytové prostory bez účasti nájemce, je povinen k tomu přizvat 3. nezúčastněnou osobu, která svou účast na převzetí nebytových prostor pronajímatelem potvrdí podpisem protokolu o převzetí nebytových prostor. V protokolu budou dále sepsány věci nájemce, které se v předmětných nebytových prostorách nacházejí. Tyto věci budou uloženy u pronajímatele, a to na náklady nájemce. V případě, že se

nájemce o tyto věci nepřihlásí ani do 4 měsíců od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci na účet a náklady nájemce vhodným způsobem prodat.

- (18) Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (např. způsobené živelnými událostmi). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
- (19) Požaduje-li nájemce provedení stavební úpravy či jiné změny v pronajatých prostorách, požádá písemně pronajímatele o souhlas. Realizovat provedení konkrétní stavební úpravy či jiné změny na předmětu nájmu je možno jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce.

Čl. 8.

Doručování písemností

- (1) Pokud je k některému úkonu dle této nájemní smlouvy třeba doručení, považuje se písemnost za doručenu i v případě, že druhá strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky apod. V takovémto případě bude předmětná písemnost považována pro účely této smlouvy doručenu třetím dnem, po dni odeslání, a to i v případě, kdy smluvní strana, které byla písemnost adresována, se s obsahem zásilky vůbec neseznámí.
- (2) V případě změny adresy pro doručování písemností se nájemce zavazuje písemně oznámit novou adresu pronajímateli nejméně 10 dnů před její změnou. Pokud v důsledku nesplnění této povinnosti nájemcem bude doručení zásilky zmařeno, považuje se předmětná písemnost pro účely této smlouvy za doručenu třetím dnem, po dni odeslání, a to i v případě, že se nájemce s obsahem zásilky vůbec neseznámí.
- (3) Nájemce je povinen při skončení nájemního vztahu sdělit pronajímateli doručovací adresu k zasílání příslušných písemností. V případě, že tak nájemce neučiní je doručovací adresou adresa nájemce uvedená v záhlaví této smlouvy. V této souvislosti je povinen nájemce zajistit si přejímání písemností doručovaných na tuto adresu, a to zejména formou služby poskytované Českou poštou a.s. spočívající v uložení zásilek doručovaných na předmětnou adresu na příslušné pobočce pošty s tím, že nájemce si zásilky osobně vyzvedává sám (tzv. donáška), případně formou zasílání těchto zásilek na aktuální adresu nájemce (tzv. doposílka). Pokud v důsledku nesplnění těchto povinností nájemcem bude doručení zásilky zmařeno, považuje se předmětná zásilka pro účely této smlouvy za doručenu třetím dnem, po dni odeslání, a to i v případě, že se nájemce s obsahem zásilky vůbec neseznámí.

Čl. 9.

Zvláštní ujednání

- (1) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce nebytové prostory pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli nebytové prostory skutečně odevzdá. V případě prodlení s úhradou těchto plnění, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- (2) Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě uplatňování vzájemných pohledávek vzniklých z titulu nájemního vztahu založeného touto smlouvou, případně z titulu užívání předmětného nebytového prostoru bez právního důvodu, mají právo vůči sobě požadovat náhradu nákladů v souvislosti s tímto vymáháním s tím, že rozsah této náhrady je stanoven takto:
 - a) V případě vymáhání pohledávky mimosoudní cestou na základě písemné výzvy k úhradě, zaplatí dlužník částku ve výši **200,- Kč** za každou zaslanou výzvu.
 - b) V případě soudního vymáhání pohledávky, uhradí dlužník náhradu soudních poplatků a cestovních nákladů stanovených dle příslušného právního předpisu. Dlužník dále uhradí v případě, že věřitel nebude vymáhat pohledávku v zastoupení advokáta či notáře, paušální náhradu za platy či mzdy zaměstnanců věřitele podílejících se na tomto vymáhání s tím, že tato

náhrada pro soudní řízení v jednom stupni je stanovena ve výši 4 % z žalované jistiny dluhu, minimálně pak 500,- Kč.

Čl. 10. Závěrečná ujednání

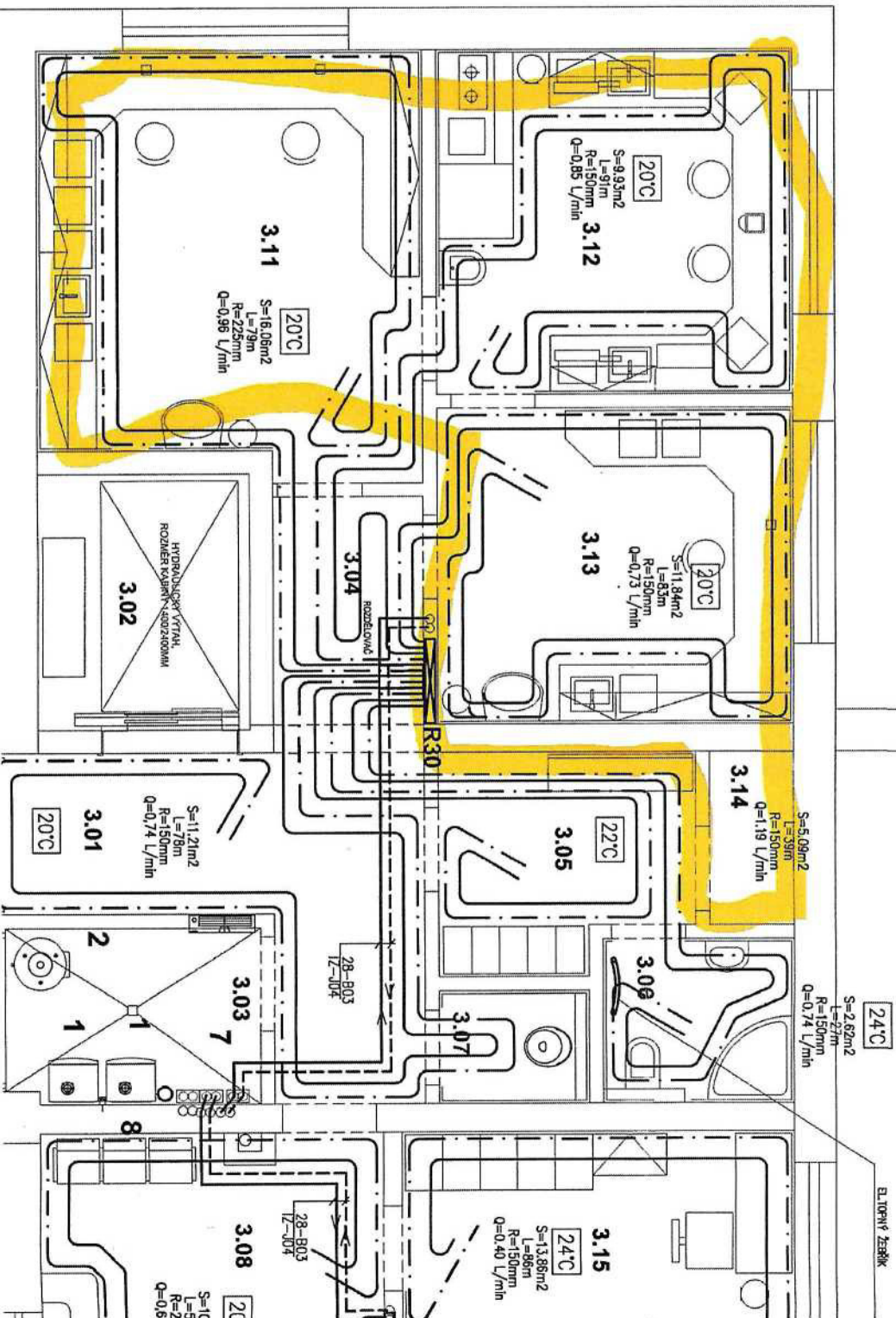
- (1) Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- (2) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky, které musí být očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Tímto ustanovením nejsou dotčena oprávnění pronajímatele měnit výši nájemného a měnit výši ceny za náklady na služby spojené s nájmem formou doporučeného dopisu, a to za splnění podmínek ve výše uvedených ustanoveních smlouvy.
- (3) Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 582 odst. 2 občanského zákoníku upravující možnosti sjednat změnu smlouvy neformálně, a to poskytnutím plnění. Smluvní strany výslovně vylučují, aby tato smlouva byla doplňována či měněna jinou formou, než jak je stanoveno v tomto odstavci smlouvy.
- (4) Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit peněžitě pohledávky z této smlouvy, ani jejich část, na třetí osobu.
- (5) Smluvní strany se odchýlně od ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku dohodly, že odpověď na návrh na uzavření smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky, ale považuje se za odmítnutí původního návrhu a za nový návrh.
- (6) Strany stvrzují, že tato smlouva obsahuje jejich úplnou dohodu a že neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by dále upravovala předmět této smlouvy. Pokud by takováto ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena beze zbytku touto smlouvou.
- (7) Nájemce prohlašuje, že nemá ke dni podpisu této smlouvy vůči pronajímateli žádné nesplacené dluhy po lhůtě splatnosti. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že se toto prohlášení nájemce v budoucnu ukáže jako nepravdivé či neúplné.
- (8) Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s povahou originálu, po dvou pro každou smluvní stranu. Záměr pronajmout předmětné nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Vizovice v době od 15.12.2025 do 02.01.2026. S uzavřením této nájemní smlouvy vyslovila souhlas Rada města Vizovice dne 19.01.2026, usnesením č. 61/18/2026. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a byly splněny podmínky pro její uzavření (§ 41 citovaného zákona).
- (9) Smlouva je platná podpisem obou smluvních stran a všichni zúčastnění se dohodli, že smlouva nabývá účinnosti dnem **1. února 2026**.
- (10) Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 Příslušný výpis z Katastru nemovitostí
Příloha č. 2 Grafický pláněk předmětu pronájmu
Příloha č. 3 Dohoda o rozúčtování služeb dodávek energií nájemníkům Zdravotního střediska
- (11) Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu důkladně přečetly, jsou k právním úkonům zcela způsobilé a že tuto smlouvu uzavřely na základě úplného vzájemného konsensu, když tato smlouva zcela odpovídá jejich skutečné, pravé a svobodné vůli, určité a srozumitelné, prosté omylů. Autentičnost a platnost této smlouvy stvrzují smluvní strany svými podpisy.

Ve Vizovicích dne 23.01.2026

Ve Vizovicích dne 30.1.2026

za pronajímatele
Bc. Silvie Dolanská
Starostka

za nájemce
MDDr. Václav Kubíček
jednatel
ZUBNÍ OR
MASARYKOVO N



Dohoda o rozúčtování služeb dodávek energií nájemníkům Zdravotního střediska ve Vizovicích.(dále je „ZSV“) a další ujednání

Prostřednictvím Technických služeb města Vizovice p.o. (které mají uzavřeny smlouvy s dodavateli energií) jsou nájemníkům Zdravotního střediska ve Vizovicích dodávány následující energie a služby:

1. Dodávky elektrického energie
2. Dodávky vody
3. Dodávky plynu
4. Dodávky tepla a ohřev studené vody
5. Zajištění úklidu schodů
6. Další ujednání

Výpočet podílu nájemních ploch nájemníků k celkové pronajímané ploše	metry	podíl
Nájemníci	čtvereční	koeficient
1. Ordinance praktického lékaře I.- MUDr. Petra Dočkalová		
2. Ordinance praktického lékaře III. - MUDr. Jandl Antonín s.r.o.		
3. Ordinance dětského lékaře - MUDr. Ilona Klímková		
4. Stomatologické laboratoře – DiSXva Hábová		
5. Pracoviště zubních lékařů - MUDr. Vladimíra Kubičková		
6. Lékárna - PharmDr. Bohumil Hanák		
7. Rehabilitace - Iveta Járová		
8. Ordinance praktického lékaře pro děti a dorost II.- LAVEYRON s.r.o.		
9. Kancelář sanitní služby - Miloslav Valla		
10. Chirurgická ordinace - MUDr. Eduard Haša		
11. Ordinance ženského lékaře - MUDr. Aleš Jirátko		
celkem m2 :	625,42	1

1. Způsob rozúčtování dodávek elektrické energie

a) Budova ZSV je osazena hlavním elektroměrem. Dodávky elektrické energie do jednotlivých pronajatých prostor ZSV (ordinace lékařů a zubních lékařů, stomatologická laboratoř, místnosti rehabilitace, sanitní služby, lékárna) budou rozúčtovány dle náměrů odpočtových elektroměrů v těchto prostorách.

b) Dodávky elektrické energie do společných prostor ZSV (osvětlení čekáren, chodeb a schodiště) budou rozúčtovány následujícím způsobem:

Celková osvětlená plocha činí [REDAKCE]. Celkový náklad je rozdělen podle ploch, které jednotliví nájemníci využívají:

Vchodový prostor v 1. patře činí [REDAKCE] a všichni nájemníci tedy platí část z podílu [REDAKCE] rozdělený podle poměru jednotlivých nájemních ploch k celkovým nájemním plochám.

Prostor čekáren a WC v 1. patře činí celkem [REDAKCE]. Nájemníci ze dvou ordinací praktických lékařů a rehabilitace tedy platí část z podílu [REDAKCE] vypočtený z poměru jednotlivých nájemních ploch k celkovým třem nájemním plochám.

Prostor 2. patra u schodů a chodby k šatně ve 2. patře činí [REDAKCE]. Všichni nájemníci z 2. patra tedy platí část z podílu [REDAKCE] rozdělený podle poměru jednotlivých nájemních ploch k celkovým pěti nájemním plochám.

Prostor čekárny zubního oddělení ve 2. patře činí [REDAKCE] a zubní tedy platí podíl [REDAKCE]

Prostor čekárny dětské lékařky ve 2. patře činí [REDAKCE] a dětská lékařka tedy platí podíl [REDAKCE]

Prostor 3. patra u schodů činí [REDAKCE]. Dva nájemníci ze 3. patra tedy platí část z podílu [REDAKCE] rozdělený podle poměru jednotlivých nájemních ploch k celkovým dvěma nájemním plochám.

Ve 3. patře je také čekárna ženského lékaře, která činí [REDAKCE]. Ženský lékař tedy platí také podíl [REDAKCE]

c) Dodávky elektrické energie pro nápojový automat budou vyčísleny podle náměru elektroměru pro tento automat a zaplatí je provozovatel automatu.

d) Dodávky elektrické energie pro výtah se rozúčtují rovným dílem na všechny nájemníky.

2. Způsob rozúčtování dodávek vody

Dodávky vody budou rozúčtovány na počet [REDAKCE] stejných dílů (po ukončení provozování nápojového automatu). Zubní lékař bude hradit [REDAKCE] díly, ostatní nájemníci po [REDAKCE]

3. Způsob rozúčtování dodávek plynu.

Dodávka plynu je realizována jen pro stomatologickou laboratoř. Její spotřeba bude vypočtena z [REDAKCE] spotřeby plynu celkem pro celý dům a spotřeby plynu pouze pro kotelnu. Tato spotřeba je evidována plynoměrem v kotelně ZSV.

4. Způsob rozúčtování dodávek tepla a teplé užitkové vody (ÚV a TUV).

ÚV a TUV se rozúčtovává podle vyhlášky č.372/2001 Sb.

Dle § 4 této vyhlášky se základní i spotřební složka nákladů ÚV (pokud nejsou instalovány měřiče tepelné energie což je případ lékařského domu) rozúčtují mezi konečné spotřebitele podle [REDAKCE]

podlahové plochy nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše nebytových prostorů.

Dle § 5 této vyhlášky se základní i spotřební složka nákladů na ohřev TUV (pokud nejsou instalovány měřiče na teplou vodu což je případ lékařského domu) rozúčtují mezi konečné spotřebitele podle poměru podlahové plochy nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše nebytových prostorů.

5. Rozúčtování nákladů na úklid schodiště a přilehlých chodeb

Náklad na úklid ve výši 30 000 Kč ročně bude rozúčtován na všechny nájemce.

6. Další ujednání:

A/ Součástí každé faktury nájemníkům za dodávky elektrické energie bude jako její příloha kopie nabývacího dokladu od dodavatele elektrické energie s uvedením počáteční a konečné hodnoty hlavního elektroměru ZSV. Z faktury bude jasný počáteční i koncový stav příslušného podružného odpočtového elektroměru.

B/ Součástí každé faktury nájemníkům za vodné a stočné bude jako příloha kopie nabývacího dokladu od dodavatele vody s uvedením počáteční a konečné hodnoty hlavního vodoměru budovy ZSV.

C/ Na energie a služby, uvedené v této dohodě, budou dopředu vystavovány tři čtvrtletní zálohy, čtvrtá faktura bude vyúčtování.

D/ Technické služby p. o. zajistí, aby el. energie, voda, plyn, UV a TUV nebyly odebírány třetími osobami na účet nájemníků ZSV. Bude-li odběr energií přesto potřebný, bude hodnota takového odběru či odběrů v účetním období od celkové spotřeby odečtena. Stejně platí i pro případ spotřeby energie a vody v souvislosti s havárií.

E/ Technické služby p.o. jako dodavatel UV a TUV bude při jejich výrobě postupovat s maximální úsporností a efektivitou tak, aby náklady na GJ byly co nejnižší při zachování tepelných hodnot jednotlivých prostor, stanovených ČSN EN 12831 (ordinace 24 st. C, čekárny 20 st. C). Na žádost nájemníků předloží účet nákladů, které byly podkladem pro výpočet ceny za dodaný GJ.

E/ Nájemníkům již nebudou, vyjma smluvního nájemného, účtovány žádné další služby či náklady, které nejsou v této Dohodě uvedeny.

F/ Tato dohoda je vyhotovena v jednom originálu. Tento originál podepíší všechny smluvní strany, včetně TSMV, p.o. Tento doklad bude oskenován v 11 kopiích. Originál zůstává v TSMV, p.o. Všechny další smluvní strany obdrží jednu kopii.

Způsob rozúčtování dodávek energií a služeb byl přijat schůzí nájemníků dne 11. března 2014.

Zpracoval: 

TSMV p.o.

Vizovice 14.4.2014