

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícímu k podnikání

### **MĚSTO ROKYCANY**

se sídlem Městský úřad v Rokycanech  
Masarykovo náměstí 1  
337 01 Rokycany, Střed  
IČO 00259047  
DIČ CZ00259047  
zastoupené starostou Václavem Kočím  
jako **pronajímatel** na straně jedné

a

### **Praktik Babková, s.r.o.**

se sídlem I 337 01 Rokycany  
IČO  
DIČ  
zastoupená MUDr. Věrou Babkovou  
jako **nájemce** na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů tuto

## **Smlouvu o nájmu prostoru sloužícímu k podnikání**

### **Prohlášení**

MUDr. Věra Babková, společník a budoucí jednatel společnosti založené na základě společenské smlouvy ze dne ....., prohlašuje, že usiluje o zápis do obchodního rejstříku pro firmu Praktik Babková, s.r.o. na uvedeném sídle.

### **čl. 1**

#### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem stavby - domu v Rokycanech, Střed, ul. Srbova 216, která je součástí stavební parcely p.č.st. 70/2 k.ú. Rokycany o výměře 441 m<sup>2</sup>. Uvedené nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany na LV č.10001 pro obec a k.ú. Rokycany.
2. Pronajímatel dnem účinnosti této smlouvy pronajímá a nájemce přijímá do nájmu místnosti ve 2. nadzemním podlaží č. 207 a 216 o celkové výměře 71,42 m<sup>2</sup>, kde jednotlivé prostory představují:

- místnost 216 – ordinace lékaře .....	37,58 m <sup>2</sup>
- místnost 207 – čekárna .....	33,84 m <sup>2</sup>

(dále také „**Předmět nájmu**“)
3. Nájemce je současně oprávněn užívat společné prostory umístěné v 1. nadzemním podlaží označené čísly 107, 109, 116, 117, 118 o výměře 72,75m<sup>2</sup> a 108 o výměře 1,66 m<sup>2</sup>, ve 2. nadzemním podlaží označené číslem 208H o výměře 29,16m<sup>2</sup> a 208CH, 209, 210, 211,

212 o výměře 35,15 m<sup>2</sup>, když právo na užívání těchto prostor přísluší současně i ostatním nájemcům, kteří jako nájemci ve stanoveném rozsahu využívají další nebytové prostory umístěné v budově domu.

4. Společné prostory k užívání zahrnují:

číslo	Název	Výměra m <sup>2</sup>
107	zádveří (vchodové dveře)	4,98
109	hala	27,09
116	hala a schodiště	30,54
117	místnost infekčního materiálu	7,89
118	osobní výtah	2,25
	Výměra celkem m <sup>2</sup>	72,75

číslo	Název	Výměra m <sup>2</sup>
108	Úklidová komora	1,66

číslo	Název	Výměra m <sup>2</sup>
208H	hala	29,16

číslo	Název	Výměra m <sup>2</sup>
209CH	chodba	24,1
209	WC invalidé	3,92
210	Úklidová komora	1,66
211	WC pacienti	2,74
212	WC personál	2,73
	Výměra celkem m <sup>2</sup>	35,15

**čl. 2**

**Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu za účelem provozování nestátního zdravotnického zařízení.

**čl. 3**

**Doba nájmu**

Smluvní strany sjednávají nájem na dobu neurčitou počínaje dnem 1.10.2016.

**čl. 4**

**Nájemné a způsob jeho placení**

1. Nájemce je povinen hradit roční nájemné ve výši celkem 58 564,- Kč (slovy padesátosmtisícpětsesátčtyři korun), tj. 820,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Nájemné je osvobozeno od DPH podle ust. § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

2. Počínaje dnem 1.1.2017 bude nájemné zvyšováno o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem a to v roce, ve kterém k vyhlášení dojde, počínaje inflační sazbou za rok 2016. Výši upraveného nájemného stanoví a nájemci oznámí pronajímatel.
3. Poměrná část nájemného za období 1.10. – 31.12.2016 ve výši 14 641,-Kč je splatná do 10.10.2016.
4. Pronajímatel sděluje nájemci svoje bankovní spojení na Komerční banku a.s., pobočka Rokycany, č. účtu \_\_\_\_\_ var. symbo \_\_\_\_\_
5. Nájemné je splatné předem v pravidelných čtvrtletních splátkách vždy nejpozději do 10. dne prvního měsíce čtvrtletí, za které je splátka požadována na uvedený účet pronajímatele. Za den úhrady nájemného je smluvními stranami považován den, kdy peněžní částka bude připsána na účet pronajímatele. Nájemce je oprávněn uhradit pronajímateli sjednané nájemné v termínech splatnosti stanovených výše v hotovosti do pokladny pronajímatele.
6. Strany výslovně prohlašují, že v nájemném není zahrnuta cena služeb s nájmem spojených.
7. Pronajímatel poskytuje nájemci tyto služby spojené s Předmětem nájmu:
  - a) vytápění Předmětu nájmu a vytápění společných prostor,
  - b) dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod do a z Předmětu nájmu a společných prostor,
  - c) odvádění srážkových vod ze stavby,
  - d) dodávku elektrické energie do Předmětu nájmu a do společných prostor.
8. Smluvní strany se dohodly, že úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu je stanovena jako účast nájemce v procentech na skutečných nákladech pronajímatele vynaložených na zajištění jednotlivých plnění, přičemž procento účasti nájemce je stanoveno poměrem výměry podlahové plochy Předmětu nájmu k celkové výměře všech pronajímaných podlahových ploch v budově.
9. Vyúčtování úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu provede pronajímatel vždy po obdržení vyúčtování jednotlivých plnění jejich dodavatelem dle skutečných nákladů nebo dle zálohových plateb, které pronajímatel jedenkrát ročně vyúčtuje. Pronajímatelem bude vystavena faktura a tato zaslána nájemci.
10. Náklady na teplo budou účtovány čtvrtletně zálohovými fakturami a na konci roku budou zálohy vyrovnány dle podkladů dodaných společností Energie AG Teplo Rokycany, s.r.o. na základě naměřených hodnot indikátorů pro rozdělování nákladů vytápění místností otopnými tělesy, instalovaných na všech otopných tělesech.
11. Nájemce se podílí na úhradě nákladů na tepelnou energii na vytápění:
  - a) v základní složce (40%) poměrnou částí odpovídající podílu souhrnné započitatelné podlahové plochy jím pronajatých prostorů a souhrnné započitatelné podlahové plochy všech prostorů určených k pronájmu,
  - b) ve spotřební složce (60%) úměrně výši náměrů indikátorů pro rozdělování nákladů vytápění místností otopnými tělesy, umístěných na otopných tělesech.

## čl. 5

### Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon nájemních práv k účelu uvedeném v článku 2. této smlouvy.

2. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je pojištěn majetkovým pojištěním pro případy škod způsobených přírodními živly nebo požárem a zavazuje se toto pojištění hradit ze svých prostředků.
3. Pronajímatel zajišťuje svým nákladem kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti vyhrazených elektrických zařízení v Předmětu nájmu a společných prostorech a vyhrazených zdvihacích zařízení ve společných prostorech. Pronajímatel ve společných prostorech instaluje a zabezpečuje pravidelnou kontrolu, opravy a plnění hasicích zařízení (přenosné hasící přístroje a hydranty) a nahrazení vyřazených a nefunkčních hasicích zařízení provozuschopnými.

## čl. 6

### Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje doložit do 60 dnů od zápisu společnosti do obchodního rejstříku ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku a rozhodnutí valné hromady o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem.
2. Nájemce v souladu s právními předpisy svým jménem a svým nákladem zajišťuje kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti jím vnesených vyhrazených /tlakových, zdvihacích, elektrických a plynových/ zařízení.
3. Nájemce je povinen v pronajatých a společně užívaných prostorech udržovat pořádek a čistotu. Náklady na zabezpečení těchto povinností jdou k tíži nájemce.
4. Za bezpečnost práce a technických zařízení, ochranu zdraví při práci, požární ochranu a nakládání s odpady vyplývající z účelu nájmu se činí odpovědným nájemce sám. Náklady na zabezpečení těchto povinností jdou k tíži nájemce.
5. Stavební úpravy může nájemce provádět svým nákladem pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Veškeré náklady za schválené a povolené stavební úpravy Předmětu nájmu, včetně nákladů nájemce na provedené změny užívání nebytových prostor, nebude nájemce požadovat po pronajímateli zpět v případě skončení nájmu a po skočení nájemního vztahu nájemce uvede Předmět nájmu do původního stavu, pokud se strany nedohodnou jinak.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním stanovených povinností vznikla.
7. Nájemce je oprávněn na svůj náklad zajistit pojištění svých věcí a zařízení proti škodám způsobených třetí osobou či živelnými událostmi. Nájemce se zavazuje pojistit svou odpovědnost za škody způsobené zřízením a provozováním účelu nájmu na majetku pronajímatele. Doklad o uzavření pojistné smlouvy se nájemce zavazuje předložit pronajímateli do jednoho měsíce po podpisu této smlouvy. Nájemce je povinen neprodleně nahlásit pronajímateli každou pojistnou událost vzniklou na pronajatých prostorech.
8. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor, které jsou Předmětem nájmu.
9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce po předchozí domluvě přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce nesmí být kontrolou zbytečně obtěžován.

10. Nájemce není oprávněn přenechat uvedené prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. Toto ustanovení se nevztahuje na zastupování nájemce po dobu jeho pracovní neschopnosti, dovolené, překážek v práci.

Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v Předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že Předmět nájmu mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to včas písemně oznámit pronajímateli. Současně písemně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do Předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

#### **čl. 7**

##### **Ukončení nájmu**

1. Ukončení nájmu dle této smlouvy se řídí § 2308 a násl. občanského zákoníku a následně § 2285 a násl. občanského zákoníku.
2. Každá smluvní strana může vypovědět tuto smlouvu v šestiměsíční výpovědní době. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem vypovídána strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
3. Nájem lze ukončit kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran.
4. Pro účely této smlouvy se porušení povinností podle čl. 6 odstavce 2, považuje za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

#### **čl. 8**

##### **Smluvní poplatky**

1. Pro případ porušení povinností nájemce uvedené v článku 2 této smlouvy, tj. užívání Předmětu nájmu k jinému, nežli zde uvedenému účelu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši Kč 100.000,- za každé porušení, kterou zaplatí nájemce do deseti dnů ode dne zjištění porušení této povinností pronajímatelem a na základě písemné výzvy zasláné nájemci.
2. Pro případ porušení povinností nájemce uvedených v článku 6 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši Kč 5.000,- za jedno každé porušení povinností zde uvedené, přičemž smluvní pokutu zaplatí nájemce do deseti dnů ode dne, kdy ke zjištění porušení povinností došlo.
3. Zaplacením jakékoli pokuty z této smlouvy se nájemce nezbavuje odpovědnosti za úhradu škod vzniklých porušením dané povinností.
4. Smluvní strany sjednávají výslovně, že smluvní pokutu je strana porušující ustanovení této smlouvy povinna zaplatit i v případě, že dojde k ukončení platnosti této smlouvy.

#### **čl. 9**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Změny nebo dodatky této smlouvy lze učinit pouze písemnými dodatky dohodou obou smluvních stran. Obě smluvní strany se dohodly, že pokud by některé ustanovení této smlouvy bylo zcela nebo zčásti neúčinné, není tím dotčena platnost ustanovení zbývajících. V takovém případě smluvní strany dohodnou jeho nahrazení novým, které se co nejdříve přiblíží účelu neúčinného ustanovení. Pokud se smluvní strany v této smlouvě odchýlily od

příslušných ustanovení zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník, prohlašují výslovně, že tato ujednání mají přednost před zněním zákona.

2. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden výtisk. Všechna vyhotovení podepsaná smluvními stranami mají právní účinky originálu.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti ode dne 01.10.2016.
4. Smluvní strany si smlouvu přečetly, výslovně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek a smlouvu podepisují při prohlášení svobodné vůle prosté omylu ve znění, právech a povinnostech z ní vyplývajících.

Město Rokycany ve smyslu ustanovení § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Rokycany veškeré zákonem stanovené podmínky ve formě schválení záměru pronájmu podle usnesení rady města č. 11916 ze dne 9.8.2016 (vyvěšeno 15.8.2016, sejmuto 5.9.2016) a odsouhlasení (usnesením rady města č. 11950 rady města ze dne 6.9.2016), které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.

V Rokycanech dne 16.9.2016

.....  
Václav Kočí  
starosta města

.....  
MUDr. Věra Babková  
jednatel