

**Pronajímatel:** Střední škola Strážnice, příspěvková organizace  
J. Skácela 890, 696 62 Strážnice,  
zastoupená ing. [redacted] ředitelkou  
Bankovní spojení: [redacted] KB Strážnice  
IČ: 00837385, DIČ: CZ00837385  
(dále jen „pronajímatel“)

**Nájemce:** MUDr. Věra Hudečková  
Smetanova 1540, 696 62 Strážnice  
IČ: 47377411  
tel.: [redacted]  
(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“) uzavřeli dle zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## **SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

### **I.**

#### **Vlastnictví předmětu nájmu**

1. Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku, a to pozemku p.č. 733 v k. ú. Strážnice na Moravě, obci Strážnice, jehož součástí je budova č.p. 1540 na adrese Smetanova 1540, Strážnice, tento majetek je na základě Zřizovací listiny ze dne 30.4.2015, č.j. 20/121 předán k hospodaření pronajímateli.
2. Pronajímatel je oprávněn na základě čl. VI. odst. 6 Zřizovací listiny ze dne 30.4.2015, č.j. 20/121 pronajímat nemovitý majetek výše uvedený nebo jeho část, a dále specifikovaný v čl. II. této smlouvy.

### **II.**

#### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu a nájemce touto smlouvou do nájmu přijímá prostory – místnost č. 27 a č. 28, vše o celkové výměře 57,4 m<sup>2</sup>, které se nachází v prvním nadzemním podlaží budovy uvedené v čl. I. této smlouvy.
2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá.

### **III.**

#### **Účel nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá prostory uvedené v čl. II této smlouvy za účelem provozování služeb v oblasti privátní praxe lékaře pro děti a dorost.
2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat jen k výše ujednanému účelu.

#### IV.

#### Doba trvání nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 5. 2018 do 30. 4. 2023.

#### V.

#### Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly a nájemce se zavazuje k úhradě nájemného ve výši 318,- Kč za 1 m<sup>2</sup> ročně, tj. celkem 18 253,20,- Kč bez DPH ročně, a to v měsíčních splátkách ve výši 1 521,10,- Kč bez DPH.
2. Provozní náklady a služby hrazené na základě spotřeby za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, tj. za:  
- vodné, stočné, srážkové vody, teplo, údržba pronajímaných prostor a zisk – 30 514,- Kč bez DPH/rok, kterou se nájemce zavazuje platit pronajímateli, a to v měsíčních splátkách ve výši 2 542,83,- Kč bez DPH.

Celková roční částka za nájem a úhradu plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytového prostoru činí 48 767,20,- Kč bez DPH, kterou se nájemce zavazuje platit pronajímateli, a to v měsíčních splátkách ve výši 4 063,93,- Kč bez DPH. K tomu bude připočtena DPH v zákonné výši.

3. Platba za odebranou elektrickou energii bude fakturována čtvrtletně, na základě odečtu stavu elektroměru, který je umístěn v pronajímaných prostorách, vždy ve faktuře za poslední měsíc čtvrtletí.
4. V případě prodlení se zaplacením faktury v termínu delším než 7 dnů od data splatnosti faktury, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkové dlužné částky za každý den prodlení, kterou je nájemce povinen uhradit v hotovosti do pokladny pronajímatele do 10 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele. V pochybnostech se má za to, že výzva byla doručena třetí den po odeslání. Nájemce je povinen zaplatit smluvní pokutu i v případě, že porušení povinnosti nezavinil. Náhrada škody způsobená porušením povinností, které je sankcionováno smluvní pokutou, není zaplacením smluvní pokuty dotčena.
5. Měsíční splátka nájemného a měsíční splátka úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru jsou splatné společně na základě faktury, která bude vystavována měsíčně. Fakturu lze uhradit v hotovosti do pokladny pronajímatele nebo bezhotovostně na jeho účet.
6. Kalkulace k této smlouvě jsou provedeny v cenách energií platných k 1. 1. 2018.
7. Roční výše nájemného za 1 m<sup>2</sup> bude každoročně upravena v souladu s mírou inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou ČSÚ pro předchozí kalendářní rok. O vyhlášenou míru inflace se zvýší roční výše nájemného za 1 m<sup>2</sup>, která byla sjednána pro předcházející kalendářní rok. Úprava bude provedena od měsíce ledna na základě vyhlášení míry inflace ČSÚ za předcházející kalendářní rok. Výši nájemného pro konkrétní kalendářní rok upravenou o míru inflace v předchozím kalendářním roce sdělí pronajímatel nájemci do jednoho měsíce od zveřejnění ČSÚ. Neuhrazené nájemné od začátku kalendářního roku doplatí spolu s nejbližší měsíční splátkou nájemného po oznámení změny roční výše nájemného.
8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru, dojde-li ke změně cen

u dodavatelů, je však povinen tuto změnu písemně nájemci oznámit. Nájemce se zavazuje hradit nově stanovenou výši úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru od měsíce následujícího poté, co mu bylo doručeno písemné sdělení pronajímatele.

## VI.

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen zajistit tato plnění, spojená s užíváním předmětu nájmu: dodávku elektrické energie, dodávku vody, odvod odpadní vody, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou a v souladu s obecně platnými právními předpisy.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
4. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda a udržovat ho v řádném stavu.
5. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor přístup.
6. Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem.
7. Pronajímatel je povinen předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání řádně zabezpečovat plnění služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny. Po celou dobu trvání nájmu je pronajímatel povinen umožnit nájemci řádné a ničím nerušené užívání předmětu nájmu v rozsahu dohodnutém touto smlouvou.
8. V případě porušení smluvní povinnosti nájemcem sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč, kterou je nájemce povinen uhradit do 10 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě. V pochybnostech se má za to, že výzva byla doručena třetí den po odeslání.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně zmocněným osobám vstup do pronajatých prostor uvedených v této smlouvě, a to za účelem kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, inventarizace majetku pronajímatele nebo dodržování této smlouvy.
10. Pronajímatel má právo v době, kdy neprobíhá provoz školy nebo domova mládeže omezit nebo přerušit dodávky teplé vody a omezit nebo přerušit vytápění pronajímáných prostor.
11. Pronajímatel v době, kdy neprobíhá provoz školy nebo domova mládeže nezabezpečuje úklid přístupových ploch a schodiště od sněhu, případně náledí. Povinnost úklidu přechází v tomto období na nájemce.
12. Pronajímatel má právo na základě předchozího písemného vyrozumění omezit nebo dočasně přerušit činnost nájemce z důvodu nutných oprav v pronajímáných prostorech (např. rekonstrukce objektu) na dobu nezbytně nutnou pro provedení těchto prací.
13. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli jeden klíč od pronajímáných prostor pro případ havárie. Tento klíč bude uložený v zapečetěné obálce u vedoucí domova mládeže.

## **VII.** **Skončení nájmu**

1. Nájem skončí uplynutím ujednané doby nájmu.
2. Nájem mohou smluvní strany ukončit též dohodou.
3. Smluvní strana může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět z důvodů uvedených v části čtvrté, hlavě II, oddílu 3, pododdílu 1 občanského zákoníku.
4. Pronajímatel může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů, uvedených v § 2309 občanského zákoníku.
5. Nájemce může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů, uvedených v § 2308 občanského zákoníku.
6. Výpovědní doba je měsíční.
7. Poruší-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
8. Pronajímatel může vypovědět smlouvu z jakéhokoliv důvodu, nebo bez udání důvodu. Nájemce musí uvést důvod výpovědi, jinak je výpověď neplatná.
9. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

## **VIII.** **Závěrečné ustanovení**

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a obecně závaznými předpisy.
2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze formou písemných a očíslovaných dodatků.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden stejnopis.
5. Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne 23. 4. 2018 usnesením č. 4191/18/R59 souhlas s uzavřením této smlouvy.
6. Platnost této smlouvy je potvrzena podpisem oběma smluvními stranami.

\_\_\_\_\_  
v  
\_\_\_\_\_  
Za pronajímatele  
Střední škola Strážnice, příspěvková organizace  
Ing. Petra Fialová, ředitelka

ve Strážnici dne 27. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Za nájemce  
MUDr. Věra Hudečková