



Smlouva o nájmu nebytového prostoru

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

- 1) Město Blovice**
IČ 00256455
se sídlem Masarykovo náměstí 143, 336 01 Blovice
zastoupené místostarostou města Ing. Michalem Hodkem
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú. [REDACTED]
v provozních věcech zastoupeno na základě plné moci ze dne 20. 6. 2012 společností **Plzeňské služby s.r.o.**
zastoupené na základě plné moci ze dne 17. 3. 2015 ředitelem útvaru správy bytů, Ing. Václavem Ptákem
na straně jedné a dále v textu jako **Pronajímatel**
- a
- 2) Odborné zdravotnické zařízení s. r. o.**
IČ: 03998878
se sídlem: Guldenerova 547/4, 326 00 Plzeň
adresa pro doručování: Guldenerova 547/4, 326 00 Plzeň
adresa pro doručování elektronické pošty – email: [REDACTED]
tel.: [REDACTED]
zastoupená jednatelem: Mgr. Petrem Vlachem
na straně druhé a dále v textu jako **Nájemce**
- tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

čl. 1.

Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku parc. č. st. 308/1, st. 308/2 v obci a katastrálním území Blovice na adrese Blovice, Palackého 259, jak jest zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - jih na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Blovice.
- 1.2. Pronajímatel pro účely této smlouvy vyčleňuje v budově nacházející se na pozemku specifikovaném v předchozím odstavci nebytový prostor o úhrnné ploše 104,17 m² (dále jen Předmět nájmu).
- 1.3. Součástí Předmětu nájmu je jeho stávající vybavení zařizovacími předměty, jejichž úplný výčet je uveden ve Výpočtovém listu vydaném Nájemci v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu (dále jen Výpočtový list).

čl. 2.

Nájem

- 2.1. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu dle této smlouvy Nájemci k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné.
- 2.2. Stav Předmětu nájmu včetně stavu měřidel jednotlivých energií je zaznamenán v předávacím protokolu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl, tento shledal způsobilým být Předmětem nájmu podle této smlouvy a v tomto stavu jej do svého nájmu přijímá.
- 2.3. Ustanovení předchozího odstavce se mezi smluvními stranami použije pouze v případě, pokud již Nájemce Předmět nájmu ke dni uzavření této smlouvy neužívá na základě předchozího smluvního vztahu.

Smlouva o nájmu nebytového prostoru



čl. 3.

Účel nájmu

- 3.1. Předmět nájmu bude Nájemcem využíván k výkonu jeho podnikatelské činnosti, vždy však v souladu s jeho stavebně-technickým určením.
- 3.2. Předmět nájmu je stavebně-technicky určen k provozu chirurgické ordinace.
- 3.3. Nájemce se v této souvislosti zavazuje nahradit Pronajímateli jakoukoli újmu, která by Pronajímateli případně vznikla v důsledku uložení mu jakékoli sankce jakýmkoli správním orgánem či soudem z důvodů užívání Předmětu nájmu v rozporu s jeho stavebně-technickým určením.

čl. 4.

Doba nájmu

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu jednoho (1) roku s účinností od **1. 12. 2018**.
- 4.2. Nájem bude automaticky (bez potřeby právního úkonu kterékoli ze smluvních stran, prolongován o další dobu jednoho (1) roku v případě, pokud Nájemce k poslednímu dni měsíce předcházejícího konci doby trvání nájmu nebude v prodlení s úhradou touto smlouvou sjednaného nájemného a/nebo záloh na služby a/nebo nedoplatku na vyúčtování záloh na služby, ani nebude mít vůči Pronajímateli jiných neuhrazených závazků po lhůtě splatnosti.
- 4.3. Možnost prolongace nájemního poměru dle předchozího odstavce se sjednává bez omezení opakování.

čl. 5.

Nájemné a zálohy na služby

- 5.1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli měsíční nájemné ve výši **7.292,- Kč/měsíc** (70,-Kč/m²) (dále jen Nájemné).
- 5.2. Nájemné pro období od 1. července 2019 do 30. června 2020 a dále pro každý další kalendářní rok trvání nájmu se dále bez potřeby právního jednání kterékoli ze stran této smlouvy automaticky zvyšuje o míru (%) inflace dosažené a vykázané v České republice vždy za předcházející kalendářní rok.
- 5.3. Pro zvýšení Nájemného postupem dle předchozího odstavce se užije míra inflace předcházejícího kalendářního roku vždy posuzováno dle prvního dne příslušného období nájmu, pro které je zvýšení Nájemného dle míry inflace aplikováno. Pro období od 1. července 2019 do 30. června 2020 bude tedy užitá míra inflace dosažená a vykázaná v České republice za rok 2018 a obdobně bude postupováno pro roky (období) následující.
- 5.4. Nájemce se dále zavazuje platit Pronajímateli měsíční zálohy na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu. Služby jsou stanovené Pronajímatelem a/nebo správou nemovitého majetku Pronajímatele pověřeným správcem a uvedené ve Výpočtovém listu.
- 5.5. Při změně okolností rozhodných pro stanovení záloh na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu je Pronajímatel a/nebo správní nemovitého majetku Pronajímatele pověřený správce oprávněn přiměřeně změnit i výši příslušných záloh na služby, a to počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodu pro takovou změnu.
- 5.6. Změnu výše záloh na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu oznámí Nájemci Pronajímatel a/nebo správní nemovitého majetku Pronajímatele pověřený správce písemně nebo elektronicky na adresu určenou touto smlouvou pro doručování.

čl. 6.

Splatnost a způsob placení Nájemného a záloh na služby

- 6.1. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu řádně a včas. Smluvní strany si ujednávají, že peněžité závazky z této smlouvy jsou splněny řádně a včas, pokud jest peněžní částka odpovídající příslušnému dílčímu peněžitému závazku připsána na bankovní účet



Smlouva o nájmu nebytového prostoru

- Pronajímatele nejpozději v poslední den lhůty pro zaplacení.
- 6.2. Nájemné spolu se zálohami na služby je splatné měsíčně, vždy nejpozději do posledního dne toho měsíce, za který se Nájemné platí.
 - 6.3. Zálohy na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu je Pronajímatel povinen vyúčtovat Nájemci ve lhůtách právními předpisy předepsaných, nejsou-li stanoveny jako paušální úhrady, které není třeba vyúčtovat. Nejsou-li lhůty pro vyúčtování záloh na tu kterou službu upraveny právním předpisem, pak tyto vyúčtuje Pronajímatel Nájemci jednou ročně, vždy do konce měsíce dubna za předcházející kalendářní rok.
 - 6.4. Nájemné spolu s úhradou záloh na služby spojených s užíváním předmětu nájmu a jejich ročního vyúčtování bude hrazeno bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu Pronajímatele uvedeného na Výpočtovém listu, s použitím variabilního symbolu uvedeného tamtéž.
 - 6.5. Podkladem pro placení peněžitých závazků Nájemce jsou příslušná ustanovení této smlouvy a Nájemce je povinen tyto hradit bez jakékoli výzvy Pronajímatele k plnění.
 - 6.6. Neuhradí-li Nájemce nájemné spolu se zálohami na služby spojenými s užíváním Předmětu nájmu a/nebo nedoplatek na jejich vyúčtování do 5(pěti) dnů po jejich splatnosti, je povinen uhradit Pronajímateli **smluvní pokutu** ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení.
 - 6.7. V případě prodlení Nájemce s úhradou peněžitého závazku dle této smlouvy je Pronajímatel a/nebo správou nemovitého majetku Pronajímatele pověřený správce oprávněn Nájemce upomenout, a to minimálně v rozsahu jedné (1) kvalifikované písemné upomínky odeslané na adresu Nájemce, kterážto adresa jest uvedena v této smlouvě jakožto adresa pro doručování Nájemci. Náklady spojené s vyhotovením a odesláním takové upomínky uhradí Pronajímatel Nájemci, a to nejpozději spolu s bezprostředně následující platební povinností Nájemce podle této smlouvy. Pro účely této smlouvy smluvní strany považují za náklady spojené s vyhotovením a odesláním kvalifikované upomínky náklady ve výši 50,-- Kč, nedoloží-li Pronajímatel a/nebo správou nemovitého majetku Pronajímatele pověřený správce náklady vyšší.

čl. 7.

Základní práva a povinnosti Nájemce

- 7.1. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a hradit Pronajímateli smluvně ujednané Nájemné, zálohy za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu a jejich vyúčtování.
- 7.2. Nájemce je povinen při užívání Předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména dodržovat a zabezpečit dodržování protipožárních předpisů.
- 7.3. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady úklid a údržbu Předmětu nájmu a udržovat jej v takovém stavu, v jakém byl převzat, s ohledem na běžné opotřebení.
- 7.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
- 7.5. Veškeré drobné opravy v Předmětu nájmu a veškeré náklady spojené s jeho běžnou údržbou hradí v plné výši na základě této smlouvy Nájemce.
- 7.6. Za drobné opravy se pro účely této smlouvy považují opravy Předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí Předmětu nájmu a je ve vlastnictví Pronajímatele, a to zejména:
 - 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 elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,



Smlouva o nájmu nebytového prostoru

- e. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f. opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody

Za drobné opravy se pro účely této smlouvy dále považují opravy např. vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se pro účely této smlouvy za drobné opravy považují např. opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení, nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

- 7.7. V případě zjištění závady bránící řádnému užívání Předmětu nájmu nebo závady omezující ostatní nájemce v jejich právech a povinnostech je Nájemce po zjištění povinen neprodleně učinit náhradní opatření k omezení šíření závady a následných škod i v případě, že zjištění přímo nesouvisí s právem užívat Předmět nájmu. Po provedení náhradního opatření je nájemce povinen o zjištění neprodleně informovat Pronajímatele.
- 7.8. Nájemce je povinen zpřístupnit Předmět nájmu Pronajímateli či třetím osobám ve smluvním vztahu s Pronajímatelem pro provedení oprav, revizí, odborných prohlídek, kontroly užívání Předmětu nájmu apod., a tyto v Předmětu nájmu strpět.
- 7.9. Nájemce je povinen chovat se v souladu s ustanoveními Pronajímatelem vydaným Domovním řádem, plnit řádně povinnosti osob užívajících prostory v předmětné budově a chovat se k ostatním nájemcům či vlastníkům jednotek ohleduplně a vzájemně se s nimi neomezovat ve svých právech a povinnostech. Porušení pravidel upravených Domovním řádem se pro účely smluvního vztahu touto smlouvou založeného považuje za porušení povinností Nájemce z této smlouvy. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje seznámení se s Domovním řádem.
- 7.10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do patnácti (15) dnů ode dne, kdy taková skutečnost nastane, oznámit Pronajímateli a/nebo správou nemovitého majetku Pronajímatele pověřenému správci skutečnosti rozhodné pro stanovení či případnou korekci výše měsíčních záloh na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, zejména pak počet osob užívajících Předmět nájmu.
- 7.11. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, v níž se nachází Předmět nájmu, opatřit štíty, návštěvními a podobnými znameními výlučně po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele udělenému ke každému takovému znamení zvlášť. Pronajímatel může souhlas vždy odmítnout. Požádal-li Nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a Pronajímatel se nevyjádřil do jednoho měsíce, platí, že Pronajímatel souhlas odepřel. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

čl. 8.

Základní práva a povinnosti Pronajímatele

- 8.1. Pronajímatel je povinen odevzdat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému plnění účelu nájmu.
- 8.2. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a to v rozsahu:
 - (a) dodávka pitné vody a odvod odpadních vod
 - (b) dodávka elektrické energie do společných částí budovy, existují-li takové společné části budovy
 - (c) dodávka tepelné energie, je-li realizována prostřednictvím systému CZT nebo dodavatelem provozujícím domovní kotelnu nebo předávací stanici.
- 8.3. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu Předmětu nájmu. Pronajímatel provádí kontrolu Předmětu nájmu sám nebo prostřednictvím kontrolního orgánu, který si určí. Zmocněný zástupce Pronajímatele je oprávněn po doručení oznámení s jednodenním předstihem prověřit, zda Nájemce užívá a udržuje Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a příslušnými právními předpisy. Zmocněným zástupcem Pronajímatele je pro tyto účely správce pověřený správou nemovitého majetku Pronajímatele, a to bez potřeby samostatného pověření.

Smlouva o nájmu nebytového prostoru



- 8.4. Pronajímatel se zavazuje poskytovat Nájemci potřebnou součinnost při předávání důležitých informací či podkladů pro řádné plnění povinností Nájemce.

čl. 9. Podnájem

- 9.1. Předmět nájmu nebo jeho část lze přenechat do podnájmu pouze s písemným souhlasem Pronajímatele.

čl. 10. Stavební úpravy

- 10.1. Nájemce není oprávněn v Předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy ani jiné podstatné změny či měnit charakter Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 10.2. Nájemce prohlašuje, že byl Pronajímatelem seznámen s celkovým technickým stavem Předmětu nájmu, který si prohlédl a shledal jej způsobilým pro touto smlouvou sjednaný účel nájmu.
- 10.3. Po ukončení nájmu není Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli protihodnotu toho, co po dobu nájemního poměru (bez ohledu na souhlas Pronajímatele) účelně vynaložil a o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu, pokud nebude písemně dojednáno jinak.

čl. 11. Ukončení nájemního poměru

- 11.1. Tuto smlouvu lze vypovědět z výpovědních důvodů, které jsou dány zákonem. Výpovědní lhůta se sjednává v délce 3 měsíců a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 11.2. Nájemní vztah na základě této smlouvy lze **vždy** ukončit před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, písemnou dohodou smluvních stran.

čl. 12. Doručování

- 12.1. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.
- 12.2. Veškeré listiny, které se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, nebo doporučenou listovní zásilkou. Elektronickou poštou je možné doručovat v případech touto smlouvou výslovně sjednaných a současně za podmínky, že Nájemce Pronajímateli a/nebo pověřenému správci oznámila svoji elektronickou adresu pro takové doručování.
- 12.3. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že účinky doručení mezi smluvními stranami nastaly:
- a) při doručování osobně:
- dnem faktického přijetí oznámení příjemcem nebo
 - dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek nebo
 - dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít.
- b) při doručování poštou:
- dnem předání listovní zásilky příjemci nebo
 - dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle této smlouvy nebo
 - desátým (10) dnem po odeslání, byla-li předmětná písemnost odeslána na v této smlouvě uvedenou adresu smluvní strany či na adresu, kterou tato následně druhé straně oznámila jako adresu pro doručování.

Smlouva o nájmu nebytového prostoru



čl. 13.

Odstoupení od smlouvy

- 13.1. Provede-li Nájemce změnu na Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést Předmět nájmu na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na Předmětu nájmu pronajímateli značná škoda, je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 13.2. Pronajímatel může kdykoli odstoupit od této smlouvy, užívá-li Nájemce přes písemnou výstrahu Předmět nájmu nebo trpí-li užívání Předmětu nájmu takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.

čl. 14.

Závěrečná ujednání

- 14.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu té ze smluvních stran, která ji podepíše později a účinnosti zveřejněním v Registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zveřejní pronajímatel.
- 14.2. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma smluvními stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
- 14.3. Tato smlouva byla sepsána v počtu vyhotovení o jednom vyšší, než je počet jejích účastníků, když každý z účastníků obdrží po jednom (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení je určeno pro potřeby správou nemovitého majetku Pronajímatele pověřeného správce.
- 14.4. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí český právním řádem, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- 14.5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy platná a účinná, neboť smluvní strany mají zájem na jejím uzavření i pro ten případ. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které by svým obsahem nejlépe odpovídalo záměru ustanovení neplatného či neúčinného.
- 14.6. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a prohlašují, že si ji přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že byla sepsána na základě pravdivých údajů, na základě jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy osoby oprávněné jednat jménem smluvních stran.

Přílohy:

- Výpočtový list

V Blovicích dne 1.10.2018

Pronajímatel:
Město Blovice
Ing. Michal Hodek

Nájemce:
Odborné zdravotnické zařízení s.r.o.
Mgr. Petr Vlach