

SMLOUVA
o pronájmu nebytových prostor

Dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají smluvní strany podle § 2201, § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanského zákoníku /dále jen „zákon“/:

Město Hustopeče

se sídlem Hustopeče, Dukelské nám. 2/2, PSČ 693 17
Zastoupené starostkou PaedDr. Hanou Potměšilovou
Zapsané v registru ekonomických subjektů vedeném ČSÚ v Brně
IČO: 00283193, DIČ 00283193
(dále jen „pronajímatel“)

a

MUDr. Václav Kůra

Sosnova 15, 621 00 Brno
IČO 49137492
(dále jen „nájemce“)

smlouvu o nájmu nebytových prostor
takto:

I.

Předmět smlouvy

1. Město Hustopeče je vlastníkem pozemku par.č. KN 1074/2, vedeného jako zastavěná plocha nádvoří o výměře 407 m² zapsaného na LV č. 10001 pro obec Hustopeče, k.ú. Hustopeče u Brna u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Hustopeče. Na pozemku se nachází objekt občanské vybavenosti č. p. 1417 „Poliklinika Hustopeče“, na adrese Hybešova 5/dále jen „poliklinika“/
2. Ve III. nadzemním podlaží polikliniky se nachází tyto nebytové prostory o celkové výměře 51,6 m²:

ordinace	o rozměrech 19,9 m ²
přípravná	19,7 m ²
čekárna	12,0 m ²
3. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou místnosti uvedené v bodě 2 tohoto článku nájemci, aby je užíval k účelu a za podmínek této smlouvy. Nájemce tyto prostory uvedené v bodě 2 tohoto článku přijímá.
4. Nájemce se zavazuje za užívání prostor hradit nájemci sjednané nájemné a ostatní sjednané úhrady.
5. Správcem polikliniky je organizační složka města Hustopeče Správa a údržba budov města Hustopeče.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat za účelem poskytování zdravotní péče. Jakékoliv změny v užívání nebytových prostor musí být předem písemně povoleny pronajímatelem.
2. Nájemce se tímto zavazuje, že předmět nájmu bude užívat k výkonu své podnikatelské činnosti.
3. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory způsobem obvyklým pro výše uvedenou činnost, která nebude poškozovat práva pronajímatele.

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá a nájem se sjednává na dobu neurčitou ode dne 01.12.2018. Kterákoliv smluvní strana je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě 3 měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně, a to i bez uvedení důvodu. Za den doručení se považuje i poslední den úložní doby, pokud si nájemce nevyzvedl zásilku na poště.
2. Proti výpovědi nejsou námitky přípustné. § 2314 zákona se nepoužije.
3. Dohodou smluvních stran může být smlouva ukončena kdykoli.
4. Pronajímatel může okamžitě odstoupit od této smlouvy, bude-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo jiných plateb, specifikovaných v Čl. 4 této smlouvy 14 dnů, nebo poruší-li hrubým způsobem jiné ujednání této smlouvy.

IV.

Úhrada za nájemné a poskytované služby

1. Roční nájemné se mezi smluvními stranami sjednává dohodou. Roční nájemné činí 26.556 Kč /slovy dvacetšesttisíc pětsetpadesátšest korun českých/ a je splatné čtvrtletně předem ve výši 6.639 Kč vždy k 25. dni měsíce, předcházejícího placenému čtvrtletí. Alikvotní část prvního nájemného za měsíc prosinec ve výši 2 213 Kč /slovy dva tisíce dvě sta třináct korun českých/ bude uhrazena do 15 dnů od podpisu této smlouvy na účet pronajímatele, vedený u peněžního ústavu [redacted] S 2340100009. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele, vedený u peněžního ústavu Česká spořitelna, a.s. [redacted] Nájemce není plátcem DPH.
2. Nájemce se zavazuje neprodleně informovat pronajímatele o tom, že stal či stane plátcem DPH.
2. V ceně nájemného nejsou zahrnuty náklady na el. energii, vodné, stočné a ostatní služby spojené s provozem předmětu nájmu dle této smlouvy.
3. Smluvními stranami bylo dále dohodnuto poskytování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, zejména dodávky elektrické energie, plynu, pitné vody (vodné a stočné) a úklid. Nájemce je povinen platit pronajímateli zálohy na služby předem do 25. dne kalendářního měsíce, a to na účet pronajímatele převodním příkazem [redacted].

Měsíční zálohy ve výši:

el. energie	140 Kč
voda (vodné + stočné)	100 Kč
plyn	430 Kč
ostatní služby (úklid a osvětlení společných prostor)	600 Kč

Zálohy měsíčně celkem

1 270 Kč

Vyúčtování záloh bude prováděno pronajímatelem na základě skutečné spotřeby a nájemce je povinen případný nedoplatek uhradit pronajímateli do 10 dnů po doručení vyúčtování fakturou.

4. Na žádost nájemce může být poskytování kterékoli ze služeb sjednaných v předcházejících bodech ukončeno příslušnou úpravou smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že správce je oprávněn požadovat změnu výše záloh úhrady za služby, dojde-li ke změně cen u dodavatelů. Nájemce se zavazuje odůvodněnou změnu akceptovat formou uzavření příslušného dodatku ke smlouvě o nájmu.
6. Smluvní strany se dohodly na zvyšování nájemného o míru inflace vykázanou Českým statistickým úřadem. Nájemce je povinen takto provedené zvýšení respektovat po obdržení písemného oznámení s prokazatelným doložením procenta nárůstu inflace. Úpravy budou prováděny vždy do 25.03. daného kalendářního roku za předcházející rok.
7. Bude - li nájemce v prodlení s placením nájemného a paušálních úhrad za služby, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den z prodlení.

V.

Ostatní ujednání

1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu řádně, v souladu s touto smlouvou a v souladu s účelem uvedeným v Čl. II a chránit jej před poškozením a zničením.
2. Nájemce nesmí bez předchozího souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu k užívání jiné osobě.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která mu vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, kterým umožnil k předmětu nájmu přístup.
4. Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu jakékoliv stavební ani jiné úpravy. Pronajímatel uděluje nájemci výslovný souhlas s tím, aby si nájemce na své náklady nebytové prostory vybavil svým nábytkem a zařízovacími předměty, které budou při ukončení nájemního vztahu nájemcem vyklizeny.
5. Nájemce je povinen na předmětu nájmu provádět drobné opravy a běžnou údržbu dle přílohy této smlouvy. Nájemce je v této souvislosti povinen písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu vznik takových závad, k jejichž odstranění je třeba provedení oprav nad rámec běžné údržby dle přílohy této smlouvy a které brání řádnému užívání pronajatých prostor a je povinen umožnit pronajímateli provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, správci nebo osobám písemně zmocněným pronajímatelem vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, nebo dodržování této smlouvy.
7. Nájemce se zavazuje neprodleně písemně oznámit pronajímateli instalaci dalších elektrických spotřebičů, které by ovlivnily odběr elektrické energie a dále všechny ostatní skutečnosti rozhodné pro rozsah a způsob užívání nebytového prostoru a jeho vybavení.
8. Nájemce je povinen zajišťovat v pronajatých nebytových prostorech dle Čl. I této smlouvy revizi, údržbu a opravy dle obecně závazných předpisů a norem, a to u všech el. zařízení, kterými si nájemce pronajaté prostory vybaví.
9. Nájemce je povinen v pronajatých prostorech zajišťovat bezpečnost a požární prevenci v souladu s platnými právními předpisy.
10. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předat vyklizené nebytové prostory dle Čl. I odst. 3 této smlouvy pronajímateli ve stavu, v jakém byly převzaty, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to do 5 pracovních dnů od skončení nájmu. V případě porušení povinnosti včas vyklidit nebytový prostor po skončení smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den neoprávněného užívání nebytového prostoru.
11. Smluvní strany se dohodly, že reklamní nápisy je nájemce oprávněn umísťovat na provozovnu pouze po předchozím schválení pronajímatelem. Do doby uskutečnění dohody o podobě reklamních označení není nájemce oprávněn instalovat v předmětu nájmu jakékoli označení. Zákonná fikce souhlasu (§2305 zákona) se nepoužije.
12. Smluvní strany se dohodly, že § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny. Ust. § 2304 odst. 2 zákona se rovněž nepoužije. Nájemce je povinen veškeré změny hlásit.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou podle svého stavebně-technického určení vhodné pro účel nájmu dle ustanovení Čl. II a odpovídají bezpečnostním a požárním předpisům.
2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a přebírá jej ve stavu způsobilém k řádnému užívání a ke sjednanému účelu.
3. Tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy poslední smluvní stranou a účinnosti 01.12.2018, nejdříve však dnem uveřejnění v registru smluv.
4. Účastníci této smlouvy souhlasí se zveřejněním této smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

5. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel v souladu s platnými právními předpisy.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva odpovídá původní Smlouvě o pronájmu nebytových prostor uzavřené dne 21.06.2015 schválené na schůzi Rady města Hustopeče dne 09.06.2015 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 08.09.2017 schváleného na schůzi Rady města Hustopeče dne 22.08.2017. Úhrady za faktické užívání předmětu nájmu byly uhrazeny.
7. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, popř. dalšími obecně závaznými právními předpisy.
8. Změny v této smlouvě lze provést jen písemnou dohodou smluvních stran, formou písemných dodatků ke smlouvě.
9. Tuto smlouvu schválila Rada města Hustopeče na své schůzi dne 09.06.2015, 22.08.2017 a 23.10.2018.
10. Smlouva se vyhotovuje a podepisuje ve čtyřech stejnopisech, ve dvou vyhotoveních pro nájemce, a v jednom vyhotovení pro pronajímatele i správce.
11. V souladu s § 4 odst. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat, strany posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem. Smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle po pečlivém zvážení všech stran.

24 -10- 2018

V Hustopečích dne 5. 11. 2018

Hustopečích dne

Nájemce:



MUDr. Václav Kůra

Pronajímatel:

Město Hustopeče
Dukelské nám. 2/2
PEČE
93

Pa...ová
starostka

Doložka k listině dle § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Město Hustopeče ve smyslu ustanovení § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních jednání, obsažených v této smlouvě, byly splněny ze strany Města Hustopeče veškeré zákonem, či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

V Hustopečích dne24.-10.- 2018

Město Hustopeče
Dukelské nám. 2/2
PEČE
93
...ilová
starostka

Příloha: Vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu

1) Za drobné opravy se považují opravy nemovitosti a jejího vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- 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 pro nemovitosti,
- 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.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy 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 za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektrinu, 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.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy nemovitosti a jejího vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 7000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.

(6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 150 Kč/m² podlahové plochy všech zastavěných nemovitostí za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

(7) Podlahovou plochou nemovitosti se pro účely této smlouvy rozumí součet podlahových ploch všech zastavěných nemovitostí, pokud jsou užívány nájemcem nemovitostí; podlahová plocha teras se započítává pouze jednou polovinou.

Náklady spojené s běžnou údržbou nemovitostí

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění nemovitostí, které se provádějí obvykle při delším užívání nemovitostí. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 2 této přílohy (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.