

# N Á J E M N Í S M L O U V A

*uzavřená ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor  
a občanského zákona*

## Článek I. Smluvní strany

**Město Luhačovice**, nám. 28. října 543, 763 26 Luhačovice  
zastoupené PhDr. Františkem Hubáčkem, starostou města  
IČ: 00 284 165  
DIČ: CZ00284165  
dále jen „pronajímatel „

a

**Technické služby Luhačovice, příspěvková organizace**  
Uherskobrodská 188, 763 26 Luhačovice,  
zastoupená Ing. Josefem Pučálíkem, ředitelem  
IČO: 49156764  
bankovní spojení: Komerční banka, expozitura Luhačovice, č. účtu: 28235661/0100  
jako vedlejší účastník smlouvy, dále jen správce objektu

a

**Mediekos Labor, s. r. o.**, Antonínova 4464, 760 01 Zlín  
Zastoupená xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, jednatelem  
IČ: 607 54 524  
DIČ: není plátce DPH  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. C vložka 19564  
dále jen „nájemce“

## Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel jako vlastník objektu č. p. 315 na Masarykově ul. v Luhačovicích, zapsaném na LV č. 10001 pro obec a k. ú. Luhačovice u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, pronajímá nájemci v tomto objektu nebytové prostory ve II. nadzemním podlaží o celkové výměře 37,88 m<sup>2</sup>.

Jedná se o prostory specifikované v projektové dokumentaci: „Rekonstrukce zdravotního střediska“ takto:

č. 241 - zázemí, laboratoř	výměra:	7,89 m <sup>2</sup>
č. 242 - laboratoř	”	12,51 m <sup>2</sup>
č. 219 - čekárna	”	7,98 m <sup>2</sup>
č. 220 - odběry	”	9,50 m <sup>2</sup>

2. Přidělení nebytových prostor bylo schváleno Radou města Luhačovice dne 16.11.2010 usnesením č. 274/R19/2010.

### Článek III. Účel nájmu

1. Nájemce bude nebytové prostory užívat za účelem provozování laboratorní medicíny.
2. Podpisem smlouvy nájemce potvrzuje, že se fakticky seznámil se stavem pronajímaných prostor a že je považuje za vyhovující pro sjednaný účel.

### Článek IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 1. 2011.
2. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
3. Nájemní smlouva může být zrušena nebo změněna dohodou účastníků.

### Článek V. Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou ve výši . . . . . **45.456,- Kč ročně, slovy: čtyřicetpět tisíc čtyřistapadesát šest korun českých** (1.200,- Kč/m<sup>2</sup>). K nájemnému nebude v souladu s ustanovením § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, účtována DPH.
2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně do 15. dne prvního měsíce čtvrtletí na účet správce objektu Technických služeb Luhačovice, příspěvkové organizace u KB, a. s., expozitura Luhačovice číslo 28235661/0100 ve výši . . . **11.364,- Kč**. Pronajímatel správce objektu k inkasu nájemného podpisem pod touto smlouvou výslovně zmocňuje s tím, že nájemné dle této smlouvy se považuje za uhrazené okamžikem připsání na výše uvedený účet správce objektu.

### Článek VI. Úhrada za služby spojené s užíváním nebytového prostoru

1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat tyto služby - dodávku tepla a TUV, vodné-stočné a dodávku el. energie.
2. Zálohy za poskytované služby budou celkem **21.000,- Kč ročně** (14.000,- Kč dodávka tepla a TUV, 2.000,- Kč za el. energii a 5.000,- Kč za vodné a stočné). Záloha za služby bude hrazena čtvrtletně ve výši **5.250,- Kč**, vždy do 15. dne prvního měsíce čtvrtletí na účet správce objektu Technických služeb Luhačovice, příspěvkové organizace Komerční banka, expozitura Luhačovice, č. účtu: 28235661/0100. Pronajímatel správce objektu k inkasu záloh na služby podpisem pod touto smlouvou výslovně zmocňuje s tím, že zálohy na služby dle této smlouvy se považují za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky na výše uvedený účet správce objektu.
3. Nájemce se bude podílet 3 % z celkové spotřeby tepla a TUV a 4 % za vodné - stočné v objektu. El.energie bude vyúčtována paušálně za 280 kWh za rok (průměrná spotřeba u předchozího nájemce za minulá období). Vyúčtování služeb bude pronajímatelem prováděno jedenkrát ročně, nejpozději do 30.6. každého kalendářního roku. Faktura nebo dobropis budou mít náležitosti účetního dokladu a jsou splatné do 14-ti dnů ode dne doručení.
4. Výše zálohy za služby může být změněna na základě písemného dodatku smlouvy.
5. Poplatky za odvoz komunálního odpadu i další poplatky související s předmětem nájmu a jeho provozováním, hradí nájemce přímo účtovatelům těchto poplatků.

## Článek VII.

### **Kauce**

1. Do 31. 1. 2011 složí nájemce na účet správce objektu Technických služeb Luhačovice, příspěvkové organizace u Komerční banky, a. s., expozitura Luhačovice, číslo účtu: 28235661/0100 kauci ve výši 15.152,- Kč, přičemž pronajímatel správce objektu k přijetí této kauce podpisem pod touto smlouvou zmocňuje. Kauce se považuje za uhrazenou okamžikem jejího připsání na výše uvedený účet správce objektu.
2. Tato kauce může být použita pronajímatelem po celou dobu trvání nájemní smlouvy i po jejím skončení k uhrazení pohledávek pronajímatele vůči nájemci. Každé využití kauce k započtení pohledávky je povinen pronajímatel nájemci písemně oznámit do 10-ti dnů od provedení započtení. Pokud dojde k čerpání kauce, je pronajímatel oprávněn nájemce písemně požádat o doplnění kauce do stejné výše, jak je uvedeno v odst. 1 tohoto článku. V případě, že tak nájemce neučiní a nesloží novou kauci v termínu nejbližší platby nájemného, zanikne nájem ke dni splatnosti nejbližší splátky nájemného, nebude-li dohodnuto jinak.
3. Pronajímatel vrátí kauci, případně sníženou o započtené pohledávky, po skončení nájemního vztahu a řádném předání pronajatých prostor. Kauce nebude úročena.

## Článek VII.

### **Náklady na opravy a údržbu**

1. Nájemce si hradí na svůj náklad veškeré náklady na běžnou údržbu a opravy pronajatého nebytového prostoru související se zabezpečením své činnosti, s výjimkou oprav části objektu, které jsou nedílnou součástí stavby.
2. Smluvní strany se dohodly, že za obvyklé udržování a drobné opravy budou analogicky považovat takové drobné opravy a údržbu, které vymezuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., přičemž pro jednotlivé případy oprav, které jsou v nařízení finančně limitovány, sjednávají zvýšení finančního limitu na 2.000,- Kč. Ostatní opravy zajišťuje a hradí pronajímatel.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větších oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich provedení a poskytnout potřebnou součinnost. Nájemce odpovídá za případné zvýšení nákladů na opravy v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.

## Článek VIII.

### **Stavební úpravy**

1. Jakékoliv stavební úpravy prováděné v užívaném prostoru vyžadují předchozího souhlasu pronajímatele. Podkladem pro vyžádání písemného souhlasu je předložení projektu těchto stavebních úprav. Na základě udělení souhlasu k provedení stavebních úprav, sjednají smluvní strany zároveň dohodu o vypořádání nákladů na provedení stavebních úprav znamenajících technické zhodnocení.
2. V případě povolení stavebních úprav pro konstrukce k umístění reklamních tabulí, či jiných forem reklamy na fasádě objektu je nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení nájmu konstrukce odstranit a fasádu uvést do původního stavu, tzn. že nebudou znatelné jakékoliv stopy po těchto stavebních úpravách.

### Článek IX.

#### **Sankce, zástavní a zadržovací právo**

1. Neuhradí-li nájemce včas nájemné nebo úhradu za služby, náleží pronajímateli poplatek z prodlení dle vládního nařízení č. 142/1994 Sb.
2. Neuvolní-li nájemce nebytový prostor v den stanovený dohodou nebo v den skončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájemného za každý den prodlení. Denním nájemným se rozumí částka vypočtená jako podíl ročního nájemného děleného počtem dní v roce (365).
3. K zajištění nájemného má provozovatel v souladu s ustanovením § 672 občanského zákoníku zástavní a zadržovací právo k movitým věcem nájemce nacházejícím se v pronajatém nebytovém prostoru.

### Článek X.

#### **Vyklizení nebytového prostoru**

1. Nájemce považuje za spravedlivé a dává pronajímateli tímto souhlas, aby v případě, pokud nájemce po skončení nájmu nevyklidí pronajatý prostor, a to ani po předchozí výzvě, provedl vyklizení pronajatého nebytového prostoru v souladu s tímto článkem. Nájemce dává tímto souhlas, aby pronajímatel za účelem vyklizení předmětného prostoru do tohoto vstoupil. Pokud bude předmětný prostor zamčen a nájemce neposkytne pronajímateli klíče, je pronajímatel oprávněn nechat zámky na náklady nájemce otevřít.
2. Vyklizení věcí bude provedeno za přítomnosti zástupce pronajímatele, třetí osoby a nájemce, pokud účast neodmítne a provedenou soupis vyklizených věcí. Kopie soupisu bude předána či zaslána nájemci.
3. Pokud to bude z hlediska ekonomičnosti vhodné, budou vyklizené věci na náklady nájemce odvezeny do jeho sídla či bydliště a zde volně složeny na vhodném místě. Jinak budou vyklizené věci umístěny na vhodném místě. Pro tento případ bude uložení věcí sjednána smlouva o skladování dle ust. § 527 a násl. obchodního zákoníku a strany mají postavení skladovatele a ukladatele, přičemž opatrovanou věcí se rozumí vyklizené věci a skladnými náklady pronajímatele spojené s uložením a opatrováním věcí.

### Článek XI.

#### **Pojištění**

1. Nájemce sjedná pojištění odpovědnosti za škody způsobené provozováním jeho podnikatelské činnosti, z něhož by bylo možné hradit případné škody způsobené nájemcem na majetku pronajímatele. Nájemce se zavazuje toto pojištění nezrušit ani nezměnit (v neprospěch pronajímatele) po celou dobu trvání nájmu. Kopii pojistné smlouvy předá nájemce pronajímateli nejpozději do 14-ti dnů ode dne podpisu smlouvy.

Článek XII.  
**Jiná ujednání**

1. Nájemce si zajistí úklid svého nebytového prostoru sám.
2. V případě ukončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajatý nebytový prostor, jež užíval ve stavu, v němž jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud nebude dohodnuto jinak.
3. Nájemce není oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu bez písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy v oblasti ochrany objektu a požární předpisy.
5. Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor a veškerý majetek pronajímatele s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklému hospodaření.
6. Nájemce má právo užívat nebytový prostor a společné prostory objektu 24 hodin denně.

Článek XIII.  
**Závěrečná ustanovení**

1. Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro vztahy smluvních stran příslušná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. a občanského zákona v platném znění.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2011.
3. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, pro každou stranu po dvou výtiscích.
4. Smluvní strany po řádném přečtení této smlouvy shodně prohlašují, že byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Luhačovicích dne .....

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....  
PhDr. František Hubáček  
starosta

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
jednatel

Za správce objektu:

.....  
Ing. Josef Pučalík  
ředitel

**D o l o ž k a**

Prohlašuji, že záměr města Luhačovice pronajmout nemovitost uvedenou v této nájemní smlouvě, byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona o obcích č. 128/2000 Sb. zveřejněn na úřední desce od 26. 10. 2010 do 10. 11. 2010.

Pronájem nebytových prostor byl schválen Radou města Luhačovice dne 16. 11. 2010 usnesením č. 274/R19/2010.

Luhačovice .....

.....  
PhDr. František Hubáček  
starosta města