

# Nájemní smlouva č. 1/2015

**Městys Okříšky**, Jihlavská 1, 675 21 Okříšky, zastoupený starostou Zdeňkem Ryšavým

IČO: 00290050

DIC: CZ00290050

č.ú: 1524-711/0100, KB Třebíč

(dále **pronajímatel**)

a

**MUDr. Tomáš Filkuka**, nar. 26. 3. 1982, bytem Bohuslava Martinů 133, 602 00Brno

IČO: .....

č.ú: .....

(dále **nájemce**)

(ve smlouvě společně dále jen jako **smluvní strany**)

níže uvedeného dne, měsíce, roku uzavřeli

tuto

## Nájemní smlouvu

### I.

#### Prohlášení o způsobilosti

Smluvní strany si vzájemně prohlašují, že jejich způsobilost a volnost uzavřít tuto smlouvu, jakož i způsobilost ke všem souvisejícím právním úkonům, není nijak omezena ani vyloučena.

### II.

#### Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektu zdravotního střediska Jihlavská 49 na pozemku st. 699 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Okříšky, obec Okříšky, zapsáno Katastrálním úřadem pro Kraj Vysočina, katastrálním pracovištěm Třebíč na LV č. 10001. Předmět nájmu je způsobilý k užívání, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky.
- 2) Touto smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci část nebytových prostor, tvořících ordinaci praktického lékaře (dále také jen **předmět nájmu**) a nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně užívat, jak vyplývá z této smlouvy a z příslušných ustanovení platných právních předpisů, a platit za to pronajímateli nájemné.
- 3) Pronajímaná část nebytových prostor, tvořících ordinaci praktického lékaře, se nachází ve druhém podlaží uvedeného objektu, má celkovou výměru 43,21 m<sup>2</sup> a skládá se z místností:

- čekárna	13,02 m <sup>2</sup>
- místnost sestry	9,75 m <sup>2</sup>
- ordinace	12,25 m <sup>2</sup>
- šatna	4,45 m <sup>2</sup>
- sprcha	3,74 m <sup>2</sup>

### III.

### **Účel nájmu**

- 1) Pronajímatel touto smlouvou přenechává předmět nájmu, specifikovaný v čl. II. odst. 3) této smlouvy a zápisu o předání a převzetí předmětu nájmu, jež jsou součástí této smlouvy, a to v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy k užívání nájemci, a to za účelem zajištění provozování ordinace praktického lékaře k zajišťování zdravotní péče v souladu s platnou legislativou. Nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a s obecně závaznými právními předpisy.
- 2) Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením smlouvy za součinnosti pronajímatele seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že tento právní a faktický stav shledává ke dni účinnosti smlouvy za způsobilý k nastěhování a provozování své činnosti.
- 3) Ohledně předání předmětu pronájmu byl současně s podpisem této smlouvy sepsán Protokol o předání a převzetí ordinace, ve kterém je zachycen stav ordinace, vč. vybavení a zařízení v době předání.

### **IV.**

#### **Doba nájmu**

- 1) Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a může být vypovězená bez udání důvodů.
- 2) Mezi smluvními stranami se ujednává, že v případě výpovědi činí výpovědní lhůta 6 měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

### **V.**

#### **Nájemné a úhrady služeb spojených s užíváním prostor**

- 1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem předmět nájmu řádně a včas. Nájemce bere na vědomí, že nesplnění této podmínky se považuje za zvláště závažný způsob porušení povinností nájemce z nájemního vztahu, které opravňuje pronajímatele k okamžité výpovědi nájemní smlouvy bez výpovědní doby.
- 2) Nájemné se stanoví dohodou, a to ve výši 375,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH, tj. celkem 16 204,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH. Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné každoročně zvýšit o roční míru inflace oficiálně vyhlášenou Českým statistickým úřadem počínaje dnem 1. dubna každého kalendářního roku, a to na základě písemného oznámení pronajímatele. Roční mírou inflace se rozumí míra inflace vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen. Toto právo může být poprvé uplatněno pronajímatelem v roce 2016.
- 3) Mezi smluvními stranami se sjednává placení nájemného ve čtvrtletních splátkách 4 051,- Kč a to k 20. 1., 20. 4., 20. 7. a 20. 10. příslušného roku. Nájemné bude hrazeno převodním příkazem na účet pronajímatele nebo hotově do pokladny. Pronajímatel vystaví nájemci daňový doklad.
- 4) V případě prodlení se zaplacením nájemného delšího než 10 dnů, se nájemce zavazuje na výzvu pronajímatele platit zákonné úroky z prodlení za každý další den prodlení. V případě prodlení úhrady služeb delšího než 10 dnů se nájemce zavazuje na výzvu pronajímatele zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý další den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
- 5) Úhrady za spotřebu elektrické energie, zemního plynu, telefonní a internetové připojení, provoz zabezpečovacího zařízení, odvoz tuhých odpadů, popř. další služby hradí nájemce přímo jednotlivým dodavatelům.
- 6) Vodné a stočné hradí nájemce na základě odpočtu poměrového vodoměru čtvrtletně do 15. dne příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele. Náklady na společné prostory hradí nájemce ve výši 27% společných nákladů u vodného a stočného a ve výši 20% společných nákladů u el. energie.

## **VI.**

### **Další ujednání**

- 1) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výlučně ke své činnosti a současně společné prostory a zařízení v budově. Nájemce není oprávněn skladovat či odkládat jakékoliv věci ve společných prostorách budovy.
- 2) Nájemce se zavazuje zajišťovat řádnou ochranu předmětu nájmu, dále se zavazuje umožnit pronajímateli či jeho zástupcům přístup do prostor předmětu nájmu za účelem kontroly a zjištění stavu předmětu nájmu, dále za účelem instalace, údržby, oprav a kontroly zařízení pro měření a regulaci elektrické energie, plynu, teplé a studené vody a za účelem provedení odpočtu naměřených hodnot spotřeby elektrické energie, plynu, teplé a studené vody s tím, že výčet důvodů pro vstup pronajímatele prostor předmětu nájmu není taxativní, a to vždy po předchozím oznámení a ve vhodnou dobu. Dále se zavazuje v případě ukončení nájmu odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 3) Nájemce hradí v prostorách předmětu nájmu náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy. Drobnými opravami se rozumí opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a zařízení dle předávacího protokolu v rozsahu nepřevyšujícím částku 1 000,- Kč, zahrnující v sobě náklady spojené s materiálem a prací (tj. veškeré účelně vynaložené náklady na opravu). V případě ukončení nájmu z jakéhokoliv důvodu nemá nájemce nárok na úhradu nákladů na vynaložené opravy.
- 4) Nájemce nesmí provádět v prostorách předmětu nájmu stavební úpravy ani podstatné změny bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě provádění stavebních úprav předmětu nájmu nájemcem po předchozím písemném souhlasu pronajímatele hradí nájemce tyto stavební úpravy v plném rozsahu. V případě ukončení nájmu z jakéhokoliv důvodu nemá nájemce nárok na úhradu nákladů na vynaložené stavební úpravy.
- 5) Nájemce je povinen na vlastní náklady a bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození, příp. též mimořádné znečištění, které způsobil v prostorách předmětu nájmu ve společných prostorách nájemce sám nebo osoby, které na základě jeho činnosti předmět nájmu navštívily, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla
- 6) Pronajímatel je povinen odstranit vady či poškození předmětu nájmu, které mu nájemce oznámí bez zbytečného odkladu a za které sám neodpovídá, bez zbytečného odkladu a na svůj náklad. V případě, že pronajímatel tyto včasné oznámené vady či poškození bez zbytečného odkladu neodstraní, je povinen nahradit nájemci odůvodněné náklady, které nájemce sám vynaložil na odstranění této vady nebo poškození. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by se dotkly možnosti řádného užívání předmět nájmu ze strany nájemce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmět nájmu trvaly.

## **VII.**

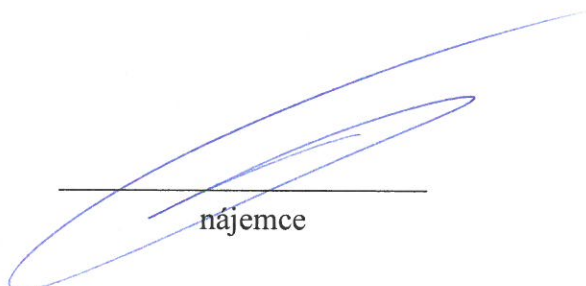
### **Závěrečná ustanovení**

- 1) Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 2) Tato nájemní smlouva, práva, závazky a právní poměry z ní vyplývající, vznikající a související se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 3) Obsah této nájemní smlouvy může být změněn nebo doplněn jen tehdy, dohodnou-li se na tom písemně obě smluvní strany. Smluvní strany se zavazují vyrozumět bez zbytečného odkladu druhého účastníka o případných změnách skutečností v této smlouvě uvedených nebo pro plnění této smlouvy důležitých.
- 4) Pro písemné úkony činěné v souvislosti s touto smlouvou platí, že přípis, jenž obsahuje takový písemný úkon, musí být zaslán jako doporučené psaní účastníkovi této smlouvy, kterému je úkon adresován (dále jen adresát), na adresu účastníka této smlouvy, uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebude-li odesílateli známa adresa jiná, nebo předán osobně do rukou adresáta.

Předáním, nebo vyzvednutím takové listiny se stává úkon v ní učiněný účinným vůči druhé straně, které byl adresován a tímto dnem je také doručen. V případě, že si druhá strana nepřeveze přípis obsahující úkon, považuje se za den doručení poslední den úložní lhůty u poštovního doručovatele a tímto dnem se také přípis považuje za doručený a úkon v něm obsažený je tímto dnem také vůči druhé straně účinný. V případě, že strana, jíž bude úkon adresován, bude pro poštovního doručovatele jako adresát neznámá, považuje se za den doručení den, kdy se pošta pokusila dopis na takovou adresu bezúspěšně doručit a tímto dnem je také tento úkon účinný vůči straně, jíž byl adresován.

- 5) Nevynutitelnost, neplatnost nebo neúčinnost kteréhokoli ujednání této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost nebo účinnost jejích ostatních ujednání. V případě, že by jakékoli ujednání této smlouvy mělo pozbýt platnosti nebo účinnosti, zavazují se tímto účastníci této smlouvy zahájit jednání a v co možná nejkratším termínu se dohodnout na přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takovém ujednání této smlouvy, jež platnosti nebo účinnosti nebo vynutitelnosti pozbyla.
- 6) Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.
- 7) Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné a omylu prosté vůle, nikoliv při hrubém nepoměru vzájemných plnění, po vzájemném projednání a poté, co obě strany měly dostatečnou možnost získat kvalifikovanou právní pomoc. Na důkaz souhlasu s celým obsahem smlouvy ji smluvní strany stvrzují svými podpisy.

V Okříškách dne 24. 3. 2015

  
\_\_\_\_\_  
nájemce

V Okříškách dne 24. 3. 2015

  
\_\_\_\_\_  
pronajímatel

