

56/50/2023

SMLOUVA o pronájmu prostor určených k podnikání

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

Městys Moravská Nová Ves

se sídlem nám. Republiky 107, 691 55 Moravská Nová Ves
zastoupené starostkou Bc. Zuzanou Jandákovou
zapsané v Registru ekonomických subjektů vedeném ČSU v Brně
IČ : 00 283 363, DIČ 00283363
(dále jen „pronajímatel“)

a

BARMED s.r.o.

K.H.Máchy 3296/33, 690 00 Břeclav
zastoupená jednatelem MUDr. Jiřím Bartošem
zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném KS v Brně pod sp.zn. C 63047
IČ: 28350723
(dále jen „nájemce“)

smlouvu o nájmu prostor určených k podnikání takto:

I.

1. Městys Moravská Nová Ves je vlastníkem pozemku par.č. KN 545/2, vedeného jako zastavěná plocha nádvoří zapsaného na LV č. 10001 pro obec a k.ú. Moravská Nová Ves u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Břeclav. Součástí shora uvedeného pozemku je stavba objektu občanské vybavenosti bez č.p./č.e. (dále jen „budova“).
2. Součástí budovy jsou mj. následující nebytové prostory (dle zákresu v příloze):

ve 2. nadzemním podlaží – nebytové prostory o výměře 126,9 m² (místnost o výměře 24,68 m², místnost o výměře 4,42 m², místnost o výměře 17,97 m², místnost o výměře 28,04 m², 2x místnost o výměře 6,00 m², místnost o výměře 7,33 m², místnost o výměře 3,97 m², místnost o výměře 23,36 m², místnost o výměře 5,15 m²).

3. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou místnosti uvedené v bodě 2 tohoto článku a dále vybavení místností, které je uvedeno v příloze této smlouvy (v předávacím protokolu) nájemci, aby je užíval k účelu a za podmínek této smlouvy. Nájemce tyto prostory uvedené v bodě 2 tohoto článku včetně vybavení do nájmu přijímá.
4. Nájemce se zavazuje za užívání prostor hradit nájemci sjednané nájemné a ostatní sjednané úhrady.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat za účelem provozování zdravotních lékařských služeb. Jakékoliv změny v užívání nebytových prostor musí být předem písemně povoleny pronajímatelem.
2. 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 01.4.2023.

2. Smluvní strany si sjednávají výpovědní dobu v délce 3 měsíců, která počíná prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Za doručení se považuje i den marného uplynutí lhůty k vyzvednutí zásilky u provozovatele poštovní licence.
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 dlužné částky 1 měsíc, nebo poruší-li hrubým způsobem jiné ujednání této smlouvy.

IV.

Úhrada za nájemné a poskytované služby

1. Roční nájemné se mezi stranami sjednává dohodou a činí 41.119 Kč. Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele č. 1382079379 / 0800, vedený u peněžního ústavu Česká spořitelna, a.s., VS 28350723 v pravidelných čtvrtletních splátkách 10.279,75 Kč splatných vždy k 15. dni prvního měsíce daného čtvrtletí.
2. V ceně nájemného nejsou zahrnuty náklady na el. energii, teplo (plyn), vodné, stočné jako 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 a odvádění odpadních vod (vodné a stočné), používání plošiny pro zdravotně postižené občany. Nájemce je povinen platit pronajímateli za služby paušál + zálohy čtvrtletně celkem 7.450 Kč předem do 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí, a to na účet pronajímatele č. 1382079379 / 0800, vedený u peněžního ústavu Česká spořitelna, a.s., VS 28350723.

Čtvrtletní paušální platby ve výši:

el. energie ve společných prostorách	2.000 Kč
voda (vodné + stočné)	1.000 Kč
poskytnutí plošiny pro zdravotně postižené občany	450 Kč
Čtvrtletní paušální platby celkem:	3.450 Kč

Zálohy čtvrtletně plyn	4.000 Kč
-------------------------------	-----------------

4. Vyúčtování zálohy bude prováděno pronajímatelem na základě skutečné spotřeby a nájemce je povinen případný nedoplatek uhradit pronajímateli do 10 dnů po doručení vyúčtování fakturou.
5. Na žádost nájemce může být poskytování kterékoli ze služeb sjednaných v předcházejících bodech ukončeno příslušnou úpravou smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že správce je oprávněn požadovat změnu výše záloh úhrady za služby, dojde-li ke změně cen u dodavatelů, meziročně však alespoň o 10%. Nájemce se zavazuje odůvodněnou změnu akceptovat formou uzavření příslušného dodatku ke smlouvě o nájmu.
7. Nájemce se zavazuje zajistit si odvoz a likvidaci odpadů vznikajících v souvislosti s činností nájemce v pronajímaném prostoru, a to včetně nebezpečného odpadu v souladu s §5, §13 a násl. zákona č.541/2021 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů uzavřením smlouvy o likvidaci odpadů se specializovanou společností zabývající se likvidací odpadů.
8. Smluvní strany se dohodly na zvyšování nájemného o míru inflace vykázanou mírou meziročního nárůstu indexu spotřebitelských cen zveřejňovanou 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 15.03. daného kalendářního roku za předcházející rok.
9. Bude - li nájemce v prodlení s placením nájemného a úhrad za služby, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den z prodlení.
10. **Vzhledem k tomu, že nájemce užíval předmět nájmu od 15.2.2022 do 31.3.2023 bez řádné nájemní smlouvy, zavazuje se uhradit pronajímateli v souladu s § 2991 a násl. zákona bezdůvodné obohacení ve výši běžného nájemného a úhrad spojených s nájmem za období od 15.2.2022-31.3.2023. Smluvní strany si výslovně dohodly rozsah bezdůvodného obohacení dle předchozí věty ve výši 41.565,75 Kč za nájemné a 33.525 Kč za služby spojené s nájmem, celkem tedy 75.090,75 Kč, které se nájemce zavazuje uhradit na shora uvedený bankovní účet**

pronajímatele ve lhůtě do 31.7.2023.

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 zařizovacími 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 je povinen zajišťovat v pronajatých nebytových prostorech dle Čl. I této smlouvy revizi, údržby a opravy dle obecně závazných předpisů a norem, a to u všech el. zařízení, kterými si nájemce pronajaté prostory vybaví.
8. Nájemce je povinen v pronajatých prostorech zajišťovat bezpečnost a požární prevenci v souladu s platnými právními předpisy.
9. 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 maximálně 5 pracovních dnů od skončení nájmu. V případě porušení povinností včas vyklidit nebytový prostor po skončení smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den neoprávněného užívání nebytového prostoru.
10. Smluvní strany se dohodly, že § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se ani po jeho účinnosti nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny. Ust. § 2304 odst. 2 zákona se rovněž nepoužije.

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 způsobitelném k řádnému užívání a ke sjednanému účelu.
3. 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.
4. Změny v této smlouvě lze provést jen písemnou dohodou smluvních stran, formou písemných dodatků ke smlouvě.
5. Smlouva nabývá platnosti ke dni jejího podpisu.
6. Tuto smlouvu schválila Rada městyse Moravská Nová Ves na své schůzi dne 7.3.2023.
7. Smlouva se vyhotovuje a podepisuje ve dvou stejnopisech, po jednom vyhotovení pro pronajímatele i nájemce.
8. V souladu s § 4 odst. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, kdy se má za to, že každá svéprávná

2. Smluvní strany si sjednávají výpovědní dobu v délce 3 měsíců, která počíná prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Za doručení se považuje i den marného uplynutí lhůty k vyzvednutí zásilky u provozovatele poštovní licence.
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 dlužné částky 1 měsíc, nebo poruší-li hrubým způsobem jiné ujednání této smlouvy.

IV.

Úhrada za nájemné a poskytované služby

1. Roční nájemné se mezi stranami sjednává dohodou a činí 41.119 Kč. Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele č. 1382079379 / 0800, vedený u peněžního ústavu Česká spořitelna, a.s., VS 28350723 v pravidelných čtvrtletních splátkách 10.279,75 Kč splatných vždy k 15. dni prvního měsíce daného čtvrtletí.

2. V ceně nájemného nejsou zahrnuty náklady na el. energii, teplo (plyn), vodné, stočné jako 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 a odvádění odpadních vod (vodné a stočné), používání plošiny pro zdravotně postižené občany. Nájemce je povinen platit pronajímateli za služby paušál + zálohy čtvrtletně celkem 7.450 Kč předem do 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí, a to na účet pronajímatele č. 1382079379 / 0800, vedený u peněžního ústavu Česká spořitelna, a.s., VS 28350723.

Čtvrtletní paušální platby ve výši:

el. energie ve společných prostorách	2.000 Kč
--------------------------------------	----------

voda (vodné + stočné)	1.000 Kč
-----------------------	----------

poskytnutí plošiny pro zdravotně postižené občany	450 Kč
---	--------

Čtvrtletní paušální platby celkem:	3.450 Kč
---	-----------------

Zálohy čtvrtletně plyn	4.000 Kč
-------------------------------	-----------------

4. Vyúčtování zálohy bude prováděno pronajímatelem na základě skutečné spotřeby a nájemce je povinen případný nedoplatek uhradit pronajímateli do 10 dnů po doručení vyúčtování fakturou.
5. Na žádost nájemce může být poskytování kterékoli ze služeb sjednaných v předcházejících bodech ukončeno příslušnou úpravou smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že správce je oprávněn požadovat změnu výše záloh úhrady za služby, dojde-li ke změně cen u dodavatelů, meziročně však alespoň o 10%. Nájemce se zavazuje odůvodněnou změnu akceptovat formou uzavření příslušného dodatku ke smlouvě o nájmu.
7. Nájemce se zavazuje zajistit si odvoz a likvidaci odpadů vznikajících v souvislosti s činností nájemce v pronajímaném prostoru, a to včetně nebezpečného odpadu v souladu s §5, §13 a násl. zákona č.541/2021 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů uzavřením smlouvy o likvidaci odpadů se specializovanou společností zabývající se likvidací odpadů.
8. Smluvní strany se dohodly na zvyšování nájemného o míru inflace vykázanou mírou meziročního nárůstu indexu spotřebitelských cen zveřejňovanou 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 15.03. daného kalendářního roku za předcházející rok.
9. Bude - li nájemce v prodlení s placením nájemného a úhrad za služby, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den z prodlení.
10. **Vzhledem k tomu, že nájemce užíval předmět nájmu od 15.2.2022 do 31.3.2023 bez řádné nájemní smlouvy, zavazuje se uhradit pronajímateli v souladu s § 2991 a násl. zákona bezdůvodné obohacení ve výši běžného nájemného a úhrad spojených s nájmem za období od 15.2.2022-31.3.2023. Smluvní strany si výslovně dohodly rozsah bezdůvodného obohacení dle předchozí věty ve výši 41.565,75 Kč za nájemné a 33.525 Kč za služby spojené s nájmem, celkem tedy 75.090,75 Kč, které se nájemce zavazuje uhradit na shora uvedený bankovní účet**

pronajímatele ve lhůtě do 31.7.2023.

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 zařizovacími 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 je povinen zajišťovat v pronajatých nebytových prostorech dle Čl. I této smlouvy revizi, údržby a opravy dle obecně závazných předpisů a norem, a to u všech el. zařízení, kterými si nájemce pronajaté prostory vybaví.
8. Nájemce je povinen v pronajatých prostorech zajišťovat bezpečnost a požární prevenci v souladu s platnými právními předpisy.
9. 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 maximálně 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.
10. Smluvní strany se dohodly, že § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se ani po jeho účinnosti nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny. Ust. § 2304 odst. 2 zákona se rovněž nepoužije.

VII.

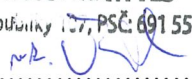
Závěrečná ustanovení

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. 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.
4. Změny v této smlouvě lze provést jen písemnou dohodou smluvních stran, formou písemných dodatků ke smlouvě.
5. Smlouva nabývá platnosti ke dni jejího podpisu.
6. Tuto smlouvu schválila Rada městyse Moravská Nová Ves na své schůzi dne 7.3.2023.
7. Smlouva se vyhotovuje a podepisuje ve dvou stejnopisech, po jednom vyhotovení pro pronajímatele i nájemce.
8. 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.

V Moravské Nové Vsi dne 30.3.2023


MUDr. Jiří Bartoš, jednatel **BARMED s.r.o.**
K.H.Máchy 33, 690 02 BŘECLAV
IČ: 28350723, DIČ: CZ28350723
Tel.: 774 234 115
e-mail: bartos.jirka@seznam.cz

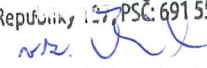
MĚSTYS -5-
MORAVSKÁ NOVÁ VES
nám. Republiky 127, PSČ: 691 55


Bc. Zuzana Jandáková, starostka

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

Městys Moravská Nová Ves ve smyslu ustanovení § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních jednání, obsažených v této smlouvě, byly splněny ze strany městyse 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 Moravské Nové Vsi dne 30.3.2023

MĚSTYS -5-
MORAVSKÁ NOVÁ VES
nám. Republiky 127, PSČ: 691 55


Bc. Zuzana Jandáková, starostka