

56/63/2023

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

MUDr. Eva Špačková Kučerová, s.r.o.

se sídlem Holečkova 789/49, 150 00 Praha
jednatelkou MUDr. Evou Špačkovou Kučerovou
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. C 322298
IČ: 08629978,
(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 Jihočeský 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):

v 1. nadzemním podlaží – nebytové prostory o výměře 87,39 m² (místnost o výměře 14,36 m², místnost o výměře 15,26 m², místnost o výměře 19,96 m², místnost o výměře 17,44 m², místnost o výměře 5,49 m², místnost o výměře 1,62 m², místnost o výměře 3,41 m², místnost o výměře 3,22 m², místnost o výměře 3,41 m², místnost o výměře 3,22 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 28.317 Kč. Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele č. 1382079379 / 0800, vedený u peněžního ústavu Česká spořitelna, a.s., VS 08629978 v pravidelných čtvrtletních splátkách 7.079,25 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). Nájemce je povinen platit pronajímateli paušál a zálohy za služby celkem 5.400 Kč kvartálně 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 08629978.

Čtvrtletní paušální platby ve výši:

el. energie ve společných prostorách

1.500 Kč

voda (vodné + stočné)

900 Kč

Čtvrtletní paušální platby celkem:

2.400 Kč

Zálohy čtvrtletně plyn

3.000 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 31.857 Kč za nájemné a 24.300 Kč za služby spojené s nájmem, celkem

tedy 56.157 Kč, které se nájemce zavazuje uhradit na shora uvedený bankovní účet pronajímatele ve lhůtě do 31.12.2023.

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 Cl. 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 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 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

MĚSTYS -5-
MORAVSKÁ NOVÁ VES
nárn. Republiky 107, PSČ: 691 55

Eva Špačková

MUDr. Eva Špačková Kučerová, jednatel

Zuzana Jandáková

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
nárn. Republiky 107, PSČ: 691 55

Zuzana Jandáková

Bc. Zuzana Jandáková, 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, ohřívačů 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 elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů 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.

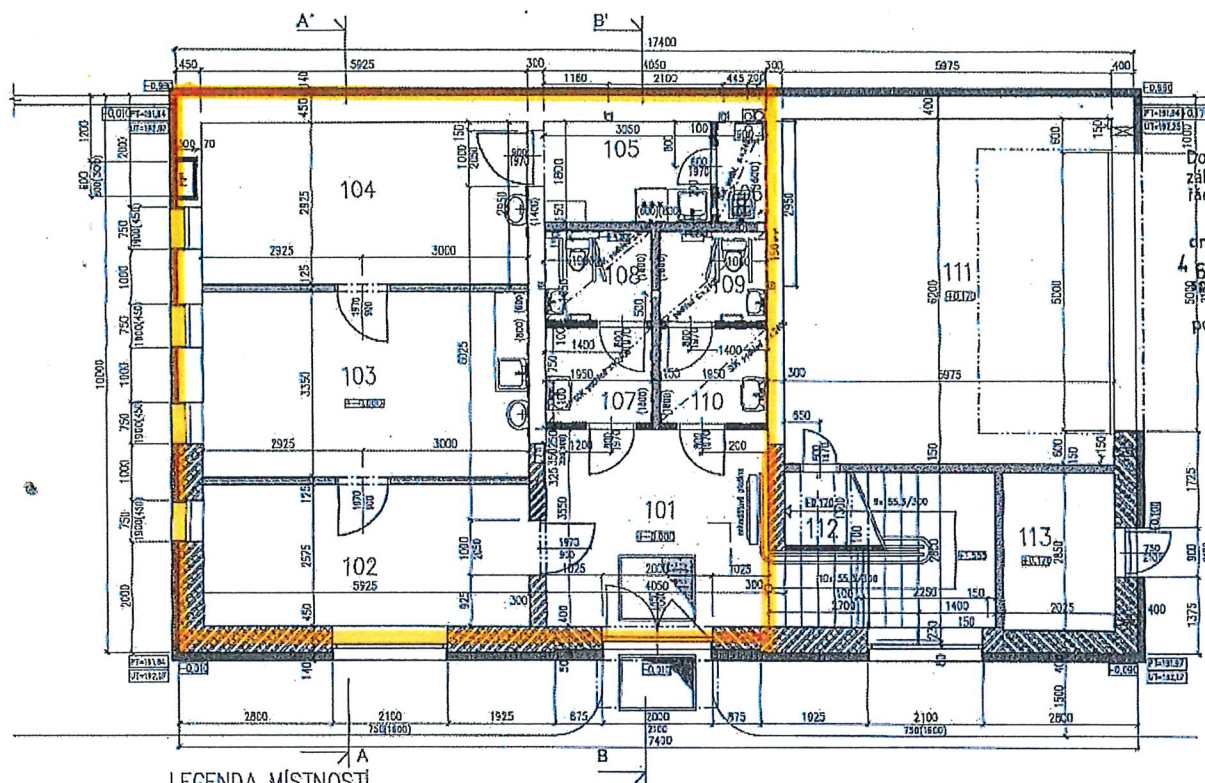
(6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 150 Kč/m² podlahové plochy všech zastavěných nemovitostí za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

(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.

Příloha: Zákres částí nebytového prostoru určeného k pronájmu



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA PODLAŽNÍ	OPRAVA POVRCHŮ
101	Kuchyně	14,30	keramická dlažba
102	Obývací	15,28	keramická dlažba
103	Předsíň	13,96	keramická dlažba
104	Ložnice	17,44	keramická dlažba
105	Ložnice	5,49	keramická dlažba
106	Koupelna	1,62	keramická dlažba
107	WC	3,41	keramická dlažba
108	WC	3,22	keramická dlažba
109	WC	3,41	keramická dlažba
110	WC	3,22	keramická dlažba
111	Obývací	37,00	keramická dlažba
112	Kuchyně	8,44	keramická dlažba
113	Předsíň	5,78	keramická dlažba
	Celkem	130,68	

LEGENDA MATERIÁLŮ

	Zdivoká konstrukce z cihel OP plinth na VPC matu
	Zdivoká konstrukce z cihel P+D na matu perlitovou Porotherm 14
	Zdivoká konstrukce z cihel Porotherm 40 P+D na matu perlitovou Porotherm 14
	Zdivoká konstrukce z cihel Porotherm 30 P+D na matu v porocementové MVO 2,5
	Zdivoká konstrukce z cihel Porotherm 11,5 P+D na matu v porocementové MVO 2,5
	Zdivoká konstrukce z cihel Porotherm 6,5 P+D na matu v porocementové MVO 2,5
	SOK konstrukce, tl. 125 mm
	Zdivoká konstrukce z cihel Porotherm 17,5 P+D na matu v porocementové MVO 2,5
	tepelná izolace - EPS, tl. 140 mm

B p v

OBNC
PROVC
Moravsk
DOKUJ
Investor Mě
nám.
Mor
691
ověřil Ing.
Koc

Příloha: Seznam vybavení v pronajímaném prostoru

Přízemí:

Čekárna:

2x přebalovací pult 3378,- Kč
3x stolička Mamut 897,- Kč
1x stůl dětský plastový 849,- Kč
2x židle Mamut
10x židle Odger (bílá/béžová) 19 900,- Kč
1xvěšák krátký 299,- Kč
2xpolička 1058,- Kč
1xtabule 299,- Kč

Přijímací místnost:

1xstůl rovný BEKANT 5 490,- Kč
1xpřebalovací pult velký 3 990,- Kč
2xžidle ODGER (bílá/béžová) 3980,- Kč
1xkomoda GALANT zásuvková 10 990,-Kč
1xkancelářská židle 4990,-Kč

ordinace:

1xrohový stůl BEKANT 6490,- Kč
1xžidle kancelářská 4990,-Kč
2xskříň komoda nízká u zdi GALANT 11 980,-Kč
1xpřebalovací pult 3 990,- Kč
2xžidle ODGER (bílá/béžová) 3980,- Kč

Kuchyňská linka IKEA + kuchyňská linka Milly

