

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Pronajímatel

Obec Dnešice, IČ 00256544
Dnešice 53, PSČ 334 43,
zastoupená
p. Karlem Malým, starostou obce



Nájemce

MUDr. Dana Kováčová, IČ 48333255
Sídlo: Dnešice 29
Praktický lékař pro dospělé

Čl. 1 Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nebytových prostor v domě č.p. 29 v obci Dnešice, jednak nebytového prostoru ordinace – praktického lékaře pro dospělé číslo dveří 3 o celkové výměře 33,80 m², dále nebytového prostoru archivu číslo dveří 4 o celkové výměře 7,60 m² a konečně společných prostor o celkové výměře 62,60 m², z toho nebytový prostor úklidová komora o výměře 2,20 m², hygienické zázemí personál o výměře 3,70 m², hygienické zázemí bezbariérové o výměře 4,70 m², čekárna pacientů o výměře 19 m², hygienické zázemí ženy o výměře 4,90 m², hygienické zázemí muži o výměře 8,70 m², vstupní hala o výměře 19,40 m² a že jeho právo tyto nebytové prostory pronajmout není omezeno právem žádné třetí osoby. Uvedené prostory se nacházejí na přízemí výše uvedené budovy, členění nebytových prostor, jejich umístění a jejich půdorys je obsažen v nákresu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Uvedené nebytové prostory jsou po provedení stavebních úprav, dosud neužívané a jsou vybaveny tímto zařízením : prostory mají podlahové krytiny, vypínače, zásuvky, osvětlovací tělesa, dveře, umyvadla, výlevky, záchodové mísy, vodovodní kohoutky, přenosné hasicí přístroje, tělesa topení a průtokové ohřívače. Místnost úklidu je vybavena plynovým kotlem a klimatizační jednotkou.

Pronajímatel prohlašuje, že tento předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle článku 4 této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně platnými právními předpisy.

Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a přijímá jej do nájmu jako vhodný pro účely popsané v této smlouvě.

Čl. 2 Nájemné

Nájemné se sjednává na 2 969,- Kč měsíčně s tím, že smluvní strany se shodly, že tato suma se sjednává bez účtování DPH. Výše nájemného zůstává pevná během prvního kalendářního roku nájmu. Od dalšího roku je pronajímatel oprávněn sjednané nájemné vždy k 1. březnu příslušného kalendářního roku zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.

Nájemce je povinen sám platit nájemné v pravidelných měsíčních částkách splatných vždy do 5. dne měsíce, na který se platby vztahují, tj. bez povinnosti pronajímatele nájemné vyúčtovávat. Nájemce hradí nájemné převodem na účet pronajímatele č.4926361/0100 KB Přeštice. Případné změny účtu je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně.

Poplatky za služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, což zahrnuje vytápění, dodávky elektrické energie, vodné a stočné budou samostatně měřeny a hrazeny pronajímatelem. Tyto částky tvoří součást nájemného a budou nájemcem placeny v pravidelných zálohách, obvykle za měsíční období, na podkladě daňového dokladu pronajímatele se splatností nikoli kratší jak 15 dnů a ve výši shodné s cenou vyúčtování dodavatele té které služby. Vzájemné zúčtování služeb mezi pronajímatelem a nájemcem pak bude na podkladě daňového dokladu pronajímatele rovněž se splatností nikoli kratší jak 15 dnů a v cenách shodných s dodavatelskými cenami neodkladně provedeno vždy po vyúčtování celkového fakturačního období jednotlivými dodavateli těchto služeb. Telefonní linka bude pouze na dobu trvání nájmu převedena na nájemce s tím, že nájemce není oprávněn s ní dále nijak disponovat a je povinen ji zpětně převést pouze na pronajímatele. Nájemce se zavazuje, že si zajistí úklid předmětu nájmu a předepsaným způsobem sám a ve své odpovědnosti si zajistí likvidaci zdravotnických odpadů.

Pokud nájemce může užívat nebytový prostor pouze omezeně, neboť pronajímatel neplní své povinnosti, má nárok na slevu z nájemného. Právo na poskytnutí slevy musí být uplatněno nejpozději do 6 měsíců, od dne, kdy došlo ke skutečným toto právo zakládajícím, jinak zaniká.

Čl. 3 Trvání nájmu

Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou od 1.1.2013. Nájemní vztah může být ukončen výpovědí v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.

Nájem může zaniknout i dohodou smluvních stran.

Čl. 4 Účel nájmu

Předmět nájmu se pronajímá za účelem provozování zdravotní praxe pro dospělé. Smluvní strany se shodly na tomto rozsahu ordinační doby, minimálně dva dny v týdnu a v rozsahu minimálně deset hodin týdně. Případná změna využití musí být schválena pronajímatelem, který se musí vyjádřit do sedmi dnů po předložení písemného požadavku nájemcem.

Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti 24 hodin denně nepřetržitě po celé smluvní období.

Čl. 5

Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém k užívání vzhledem k účelu nájmu a udržovat jej ve stavu umožňujícím řádné užívání nájemcem. Za tímto účelem je pronajímatel za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce oprávněn vstoupit do předmětu nájmu v běžných provozních hodinách. Dále je povinen nájemce při užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou bez vážného důvodu v užívání neomezovat.

Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.

Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní po celou dobu trvání nájmu nerušený a bezplatný přístup pro jeho zaměstnance, jiné oprávněné osoby a zákazníky.

Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem, pečovat o jeho udržování, provádět drobné opravy uvnitř předmětu nájmu. Případné, pro jeho potřeby nezbytně nutné stavební úpravy může nájemce provádět po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Potřeby oprav přesahujících běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu je nájemce povinen oznamovat pronajímateli. Nájemce je oprávněn po vzájemné dohodě umístit na pronajaté nemovitosti nezbytně nutné návěští.

Nájemce je povinen udržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti a protipožární ochrany, vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu a povaze skladovaného zboží nájemce.

V případě skončení nájmu z jakéhokoli důvodu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený, vyčištěný a se všemi klíči, a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách a úpravách, s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení za dobu trvání nájmu. Nájemce je povinen vyklizený předmět nájmu odevzdat nejpozději do deseti dnů po skončení nájmu.

Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu.

Čl. 6

Odpovědnost za škodu

Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů.

Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.

Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody způsobené na předmětu nájmu způsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

Čl. 7
Závěrečná ujednání

Smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž obdrží každý z účastníků po dvou.

Veškeré změny a doplňky lze platně sjednat pouze písemnou a číslovanou formou.

Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní vztahy účastníků obecně platnými předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb. a občanským zákoníkem v platném znění.

Pronajímatel konečně potvrzuje, že byly naplněny všechny zákonem stanovené podmínky pro nakládání s majetkem obce a že tato smlouva byla projednána a schválena dne 19.12.2012. zastupitelstvem obce Dnešice usnesením č.10.

Ve Dnešicích dne 20.12.2012



Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne. 20. 12. 2012,

Pronajímatel

Obec Dnešice, IČ 00256544
Dnešice 53, PSČ 334 43,
zastoupená
p. Karlem Malým, starostou obce

Nájemce

MUDr. Dana Kováčová, IČ 48333255
Sídlo: Dnešice 29.
Praktický lékař pro dospělé

Dochází ke změně právní subjektivity nájemce od 1.3.2014 na:

Nájemce

Praktické lékařství KOVÁČOVI s.r.o.,
se sídlem Dobřany, Vodní Újezd 38, PSČ 334 41 Dobřany
MUDr. Dana Kováčová, jako jednatel
(dále jen „Nájemce“):

Ostatní body smlouvy zůstávají v platnosti.

Změna právní subjektivity projednána a schválena dne 11.6.2014 radou obce Dnešice.

Ve Dnešicích dne 12.6.2014

Podpisy:

45 Praktické lékařství s.r.o.

DNEŠICE

| | | |
|------------------------|--------|-------------|
| Obecní úřad DNEŠICE | | Čís. dopor. |
| 08-12-2023 | | |
| Prilohy: | | |
| C.č.: | 199/23 | |

Obec Dnešice

Dnešice 53

334 43

Věc: Zrušení výpovědi

My,

Praktické lékařství KOVÁČOVI s.r.o., IČ: 02471671 žádáme o zrušení výpovědi ze Smlouvy o nájmu mezi obcí Dnešice a naší společností ze dne 10.11.2023.

V Chlumčanech 8.12.2023

Praktické lékařství KOVÁČOVI s
Vodní Újezd 38, 334 41 Dobříž
tel.: 775 140 758
IČ: 024 71 571

.....
Podpis jednatele

| | |
|-------------|--|
| Obecní úřad | |
| 13.11.2023 | |
| 176/23 | |

Obec Dnešice

Dnešice 53

33443 Dnešice

My,

Praktické lékařství KOVÁČOVI s.r.o., IČ: 02471671 dáváme výpověď ze Smlouvy o nájmu mezi obcí Dnešice a naší společností.

Výpověď dáváme ke dni 31.12.2023.

V Chlumčanech

Dne 10.11.2023

Praktické lékařství KOVÁČOVI
Vodní Újezd 38, 334 51 Dobřany
tel.: 775 140 756
IČ: 024 71 671

.....
podpis jednatele

Obecní úřad Dnešice

33443 Dnešice

Vážení,

vzhledem k tomu, že jsme se jako firma nedohodli s MUDr. Alenou Mračkovou na odkoupení části praxe Praktické lékařství KOVÁČOVI s.r.o. ve Vaší obci, žádáme Vás o zanechání stávající nájemní smlouvy s obcí Dnešice na ordinaci praktického lékaře pro dospělé.

MUDr. Alena Mračková osobně i telefonicky několikrát sdělila, že již o zmíněnou praxi nemá zájem a neodkoupí ji. Současně jako firma podnikáme kroky k navrácení všech náležitostí zpět a obnovení činnosti naší firmy ve Vaší obci.

Děkuji s pozdravem

MUDr. Dana Kováčová
spolumajitelka firmy
Praktické lékařství s.r.o.
Vodní Újezd 38
33441 Dobřany

Ve Vodním Újezdě dne 7.12.2023

Praktické lékařství KOVÁČOVI
Vodní Újezd 38, 334 41 Dc
tel.: 775 140 756
IČ: 024 71 571

odvolání datována 6.2.2024

OBEC DNEŠICE

Dnešice čp. 53, 334 43 Dnešice
IČO 00256544, č.účtu 4926361/0100, telefon 377988854
obec.dnesice@volny.cz www.dnesice.cz

Praktické lékařství Kováčovi s.r.o.
Vodní Újezd 38
334 41 Dobřany
ID: bf99fcq

| | | | |
|--------------------------|--------------|-----------|--------------|
| Váš dopis značky/ze dne: | Naše značka: | Vyřizuje: | Dnešice dne: |
| | 17/24 | Lipertová | 6.2.2024 |

Dobrý den, vážená paní a vážený pane Kováčovi,

zasílám Vám rozhodnutí rady obce Dnešice ze dne 5.2.2024 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a pozdějších úprav dodatkem č.1/2014 uzavřené mezi obcí Dnešice a MUDr. Danou Kováčovou dne 20.12.2012 za účelem poskytování služeb PL pro dospělé.

ROZHODNUTÍ

Rada obce Dnešice svým usnesením č. 278/2024 RUŠÍ ke dni 6.2.2024 v plném znění „Smlouvu o nájmu nebytových prostor“ uzavřenou mezi obcí Dnešice a MUDr. Danou Kováčovou dne 20.12.2012 a schválenou zastupitelstvem obce Dnešice dne 19.12.2012 pod č.usnesení 10.

Odůvodnění:

Podle OZ 89/2012 Sb., §2215 odst.2 a §2232 došlo podle uzavřené smlouvy čl. 5 odst. 8 k jejímu zvlášť závažnému porušení poskytnutím svěřených nájemních prostor třetí osobě „Podnájemní smlouvou mezi subjekty PL Kováčovi s.r.o. a Praktik Chlumčany s.r.o. uzavřenou dne 12.9.2023.

Následek zrušení nájemního vztahu:

RO ukládá Praktickému lékařství Kováčovi s.r.o. předat do 29.2.2024 pronajaté prostory.

S pozdravem

Vlastimil Polák, starosta
podepsáno elektronicky

Na vědomí:
KÚPK

LEVORA

Advokátní kancelář

Slovanská třída 136, 326 00 Plzeň, tel: 377 431 097, e-mail: aklevora@vlny.cz
JUDr. Ing. Vojtěch Levora
ev. č. ČAK: 03-27

Mgr. Dana Pasovská
ev. č. ČAK: 13158

Podnájemní smlouva

Nájemce:

Praktické lékařství KOVÁČOVI s.r.o.

IČ: 024 71 671

se sídlem: Vodní Újezd 38, PSČ: 334 41

zastoupená jednatelem MUDr. Svatoplukem Kováčem

Podnájemce:

Praktik Chlumčany s.r.o.

IČ: 193 84 548

se sídlem: Vřeskovice č.p. 133, PSČ: 334 01

zastoupená jednatelkou společnosti MUDr. Alenou Mračkovou

I.

Skutkový stav

1. Nájemce má s Obcí Dnešice jako pronajímatelem uzavřenou Smlouvu o nájmu nebytových prostor v domě č.p. 29 v obci Dnešice, a to konkrétně ordinace praktického lékaře pro dospělé, číslo dveří 3 o výměře 33,80m³ a dále nebytového prostoru archivu, číslo dveří 4 o výměře 7.60 m² a dále společný prostor o výměře 62,60 m².
2. Smlouva o nájmu nebytových prostor byla uzavřena dne 12.12.2012. Dodatek č. 1 této smlouvy byl uzavřen dne 12.6.2014.
3. Nájemce je připraven převést ordinaci praktického lékaře pro dospělé v obci Dnešice se všemi právy a povinnostmi na podnájemce, a to k 1.1.2024.

II.

Podnájem

1. Nájemce tímto dává do podnájmu nebytové prostory, které jsou specifikovány v článku I.
2. Podnájemní vztah vzniká 1.1.2024.
3. Výše nájmu ke dni vzniku podnájemního vztahu není známa z důvodu inflační doložky v nájemní smlouvě, nájemné vzhledem k inflaci bude známo v roce 2024. I přes tuto skutečnost se strany rozhodly uzavřít tuto podnájemní smlouvu.
4. Výše podnájmu bude rovna výši nájmu.

III.
Účinnost smlouvy

1. K účinnosti této podnájemní smlouvy je nutno splnit podmínku, že podnájemci bude vydáno rozhodnutí o udělení oprávnění k poskytování zdravotních služeb ve výše uvedených nebytových prostorách Krajským úřadem pro Plzeňský kraj.
2. Nebude-li do 31.12.2023 vydáno podnájemci rozhodnutí o udělení oprávnění k poskytování zdravotních služeb, tato smlouva se ruší.

IV.
Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že si obsah této smlouvy přečetly, plně mu rozumí a že tuto smlouvu nepodepisují v tísní ani za népadně nevýhodných podmínek.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich.

V Dnešicích dne 12.9.2023

Nájemce
Praktické lékařství KOVÁČOVI s.r.o.
MUDr. Svatopluk Kováč, jednatel

Podnájemce
Praktik Chlumčany s.r.o.
MUDr. Alena Mračková, jednatel

Praktické lékařství KOVÁČOVI s.r.o.
Vodní Újezd 38, 336 01 Dobřany
tel.: 775 140 756
IČ: 024 71 571

Smlouva o postoupení
Smlouvy o nájmu nebytových prostor

Převodce/ nájemce:

Praktické lékařství KOVÁČOVI s.r.o.
IČ: 024 71 671
se sídlem: Vodní Újezd 38, PSČ: 334 41
zastoupená jednatelem MUDr. Svatoplukem Kováčem

Nabyvatel/budoucí nájemce:

Praktik Chlumčany s.r.o.
IČ: 193 84 548
se sídlem: Vřeskovice č.p. 133, PSČ: 334 01
zastoupená jednatečkou společnosti MUDr. Alenou Mračkovou

a vedlejší účastník:

Postoupená strana/ pronajímatel:

Obec Dnešice
IČ: 002 56 544
se sídlem: Dnešice 53, PSČ: 334 43
zastoupena starostou Vlastimilem Polákem

I.
Skutkový stav

1. Převodce má uzavřenou s pronajímatelem Smlouvu o nájmu nebytových prostor v domě č.p. 29 v obci Dnešice, a to konkrétně ordinace praktického lékaře pro dospělé, číslo dveří 3 o výměře 33,80m³ a dále nebytového prostoru archivu, číslo dveří 4 o výměře 7,60 m² a dále společný prostor o výměře 62,60 m².
2. Smlouva o nájmu nebytových prostor byla uzavřena dne 12.12.2012. Dodatek č. 1 této smlouvy byl uzavřen dne 12.6.2014.
3. Převodce je připraven převést ordinaci praktického lékaře pro dospělé v obci Dnešice se všemi právy a povinnostmi na nabyvatele.

II.
Převod nájemní smlouvy

1. Převodce touto smlouvou v souladu s § 1899 a násl. Občanského zákoníku postupuje smlouvu specifikovanou v bodě I. se všemi právy a povinnostmi na nabyvatele.

III.
Účinnost smlouvy

1. K účinnosti smlouvy je nutno splnit současně dvě podmínky:
 - a) první podmínkou je souhlas pronajímatele s převodem nájemní smlouvy,
 - b) druhou podmínkou je vydání rozhodnutí o udělení oprávnění k poskytování zdravotních služeb ve výše uvedených nebytových prostorách Krajským úřadem pro Plzeňský kraj.
2. Tato smlouva je účinná od prvního dne následujícího měsíce poté, co budou splněny obě podmínky.

IV.
Závěrečná ustanovení

1. Nebude-li postoupení účinné do 31.12.2023, tato smlouva se ruší.
2. Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že si obsah této smlouvy přečetly, plně mu rozumí a že tuto smlouvu nepodepisují v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich.

V Dnešicích dne

Převodce

Praktické lékařství KOVÁČOVI s.r.o.
MUDr. Svatopluk Kováč, jednatel

Nabyvatel

Praktik Chlumčany s.r.o.
MUDr. Alena Mračková, jednatel

Pronajímatel

Obec Dnešice

Vlastimil Polák, starosta