

Nájemní smlouva
OS25000092

Pronajímatel: **Město Jaroměř**
Sídlo: nám. Československé armády 16, 551 01 Jaroměř
IČ: 00272728
DIČ: CZ00272728
Číslo účtu: 4626131369/0800
Zastoupené Bc. Janem Borůvkou, starostou

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: **EtTuHumano s.r.o.**
Sídlo: Dr. Ed. Beneše 191, Pražské Předměstí, 551 01 Jaroměř
IČ: 23217324
Číslo účtu: 2203183635/2010
Zastoupena: MUDr. Zbyňkem Šecem, jednatelem
Právní forma, registrace: Společnost s ručením omezeným,
C 54621 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové
Datová schránka: 9nc57bt
Telefon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

společně dále jen „smluvní strany“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „obč. zák.“) tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

Čl. I.

Prohlášení stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitostí:
 - pozemku parc. č. 1400/1, o výměře 961 m², jehož součástí je stavba č.p. 191, typ stavby: stavba občanského vybavení, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod pro obec Jaroměř, katastrální území Jaroměř, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

2. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání:
 - nebytový prostor o výměře 60,30 m², ve 2. NP v budově č. p. 191, která je součástí pozemku parc. č. 1400/1, k. ú. Jaroměř, vyznačená v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

(dále jen souhrnně jako „*předmět nájmu*“)
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání obvyklým způsobem.
4. Nájemce prohlašuje, že se s právním i skutečným stavem předmětu nájmu seznámil a ten v uvedeném stavu do nájmu přijímá.

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Touto smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli ve stanovených termínech nájemné.
2. Účelem nájmu je poskytování zdravotních služeb ambulantní formou v oboru psychiatrie.
3. Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu uvedený v čl. I odst. 2. bude užíván pouze ve stanovené dny, konkrétně každý čtvrtek a pátek.
4. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 7. 2025. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu opustit bez nároku na jakoukoli náhradu.
5. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu dne 1. 7. 2025. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, jehož správnost stvrdí svými podpisy zástupce pronajímatele a nájemce.

Čl. III.

Práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen písemně informovat pronajímatele na jeho žádost o aktuálním stavu předmětu nájmu. Pronajímatel smí takovouto informaci požadovat nejčastěji 1 x za kalendářní měsíc. Na požádání pronajímatele je nájemce povinen se zúčastnit obhlídky předmětu nájmu. O této obhlídce jsou smluvní strany povinny sepsat zápis o zjištěném stavu, pokud o to pronajímatel požádá.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu obvyklým způsobem jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

3. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby byl způsobilý k řádnému užívání, nestanoví-li tato smlouva jinak.
4. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce v předmětu nájmu provádět žádné stavební nebo jiné trvalé změny.
5. Technické zhodnocení smí nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Strany se dohodly, že nájemce je nad rámec nájemného povinen platit náklady spojené s běžnou údržbou a běžné opravy související s provozem předmětu nájmu a drobnými opravami předmětu nájmu ve smyslu § 2, 3 a 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu v platném znění.
7. Po dobu nájmu provádí nájemce úklid předmětu nájmu i úklid plochy bezprostředně před předmětem nájmu, a to vlastním nákladem, bez nároku na jakékoliv finanční nebo jiné vyrovnání ze strany pronajímatele.
8. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné související obecně platné závazné předpisy a zajišťovat pravidelné revize, které je povinen předložit pronajímateli na vyzvání do 14 dnů.
9. Pronajímatel v den předání nemovité věci poskytne nájemci vstupní revize na předmět nájmu.
10. Nájemce si zajistí dokumentaci požární ochrany, popř. pravidelné revize hasicích přístrojů a na vyžádání pronajímateli tuto dokumentaci požární ochrany doloží. K tomu mu pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost.
11. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
12. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo, tedy zejména uzavřít podnájemní smlouvu.
13. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že mu předmět nájmu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do / na předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
14. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že předmět nájmu je sdílený, a v ostatní dny mimo sjednanou dobu užívání jej mohou využívat jiné subjekty. Nájemce je proto povinen po každém užití předmětu nájmu uklidit veškeré své věci, a to zejména hodnotné předměty si odnést, a nehodnotné věci uspořádat tak, aby předmět nájmu byl připraven pro užívání

dalšími osobami. Pronajímatel neodpovídá za žádné škody na věcech umístěných na / v předmětu nájmu ani za ztrátu nebo poškození věcí nájemce, které zůstanou v předmětu nájmu mimo sjednanou dobu užívání, a rovněž neodpovídá za škody vzniklé jednáním třetích osob.

15. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že předmět nájmu je kulturní památkou. Nájemce je povinen pečovat o zachování kulturní památky, udržovat ji v dobrém stavu, užívat ji způsobem odpovídajícím jejímu kulturně politickému významu, památkové hodnotě nebo technickému stavu, chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo zničením. V případě provádění jakýchkoliv stavebních a technických úprav nebo vzhledových změn kulturní památky, je nájemce povinen vyžádat si předem písemný souhlas pronajímatele s prováděním takových změn.

Čl. IV.

Nájemné a platby

1. Nájemné je nájemce povinen platit měsíčně. Výše nájemného činí 3 663 Kč (slovy tři tisíce šest set šedesát tři korun českých). Nájemné je osvobozeno od DPH, v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemné bude ze strany nájemce hrazeno pronajímateli bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu: 4626131369/0800, variabilní symbol 250000921, v měsíční splátce v plné výši s DUZP a dnem splatnosti k 15. dni příslušného kalendářního měsíce podle splátkového kalendáře – daňového dokladu (dále jen „splátkový kalendář“). Zaplacením se rozumí připsání částky na účet pronajímatele.
3. Pokud dojde ke změně výše nájmu v průběhu kalendářního měsíce, nájemce platí nájemné v poměrné výši, zaokrouhlené na celé koruny nahoru, podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci.
4. Výši celkového nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranně navýšit podle nárůstů roční míry inflace za předcházející rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu, pokud její výše přesáhne 2 %. Zvýšení nájemného bude provedeno s účinností vždy od 1. 4. roku následujícího, po roce, za který byl index vyhlášen. O změně výše nájemného vyrozumí pronajímatel nájemce formou zaslání oznámení o změně předpisu, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
5. Pro případ prodlení s placením nájmu za předmět pronájmu má pronajímatel nárok na úrok z prodlení ve výši platných právních předpisů.
6. Nájemce je povinen hradit pronajímateli cenu za poskytované služby formou záloh v následující výši:

- studená voda - elektrická energie	69,- Kč/měsíčně plus příslušná sazba DPH 539,- Kč/měsíčně plus příslušná sazba DPH
--	--

- teplo 1 860,- Kč/měsíčně plus příslušná sazba DPH
 - pronájem kontejneru 53,- Kč/měsíčně plus příslušná sazba DPH
 - poměrnou část nákladů na provoz výtahu 29,- Kč/měsíčně plus příslušná sazba DPH
 - poměrnou část nákladů za úklid společných prostor 313,- Kč/měsíčně plus příslušná sazba DPH
7. Zálohy za služby v celkové částce 2 863,- Kč plus příslušná sazba DPH se nájemce zavazuje hradit pronajímateli bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, který je vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu 4626131369/0800, variabilní symbol 250000921, s DUZP a splatností k 15. dni příslušného kalendářního měsíce.
8. Vyúčtování služeb běžného kalendářního roku bude provedeno a předloženo nejpozději do 30. 4. následujícího roku, kde DUZP bude datum zjištění skutečných nákladů. K tomuto datu bude vystaven daňový doklad. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případný nedoplatek do tří měsíců od vystavení vyúčtování. Ve stejné lhůtě je pronajímatel povinen vrátit nájemci případný přeplatek, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemce je povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele o změně čísla jeho bankovního účtu.
9. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku náklady spojené s užíváním předmětu nájmu v míře odpovídající změně ceny služby nebo dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Nájemce je povinen náklady spojené s užíváním předmětu nájmu platit od prvního dne příslušného kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného odůvodněného oznámení nové výše.

Čl. V.

Skončení nájmu

1. Nájem lze vypovědět kteroukoliv smluvní stranou s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena písemnou formou druhé straně.
2. Ve výpovědi dle předchozího odstavce smlouvy nemusí být uveden její důvod; smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2310 odst. 1 obč. zák. se nepoužije.
3. V případě vypovězení nájmu pro hrubé porušení povinností ze strany pronajímatele nebo nájemce, smí oprávněná smluvní strana od smlouvy písemně odstoupit ke dni doručení, tedy bez výpovědní doby. Hrubým porušením povinností může být, zejména včasné neuhrazení plné výše nájemného, plateb za energie a služby, využívání předmětu nájmu k jinému účelu, než který byl sjednán v této smlouvě, přenechání předmětu nájmu k užívání jinému nebo změnění způsobu užívání předmětu nájmu bez pronajímatelova předchozího souhlasu.

4. Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu vrátit pronajímateli předmět nájmu v původním stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Předmět nájmu bude předán vyklizený a v případě budov nově vybílený.
5. O vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, v němž účastníci zhodnotí stav předávaného předmětu nájmu a posoudí splnění povinností dle předchozího odstavce smlouvy. Předávací protokol stvrdí svými podpisy zástupce pronajímatele a nájemce.
6. Užívá-li nájemce i po skončení předmět nájmu dále,
 - je povinen vydat za bezesmluvní užívání předmětu nájmu, bezdůvodné obohacení ve výši nájmu i nadále dokud pronajímateli předmět nájmu nepředá,
 - pronajímatel se může domáhat vyklizení předmětu nájmu, popř. i náhrady škody.
7. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2315 obč. zák. se nepoužije.

Čl. VI.

Závěrečná ujednání

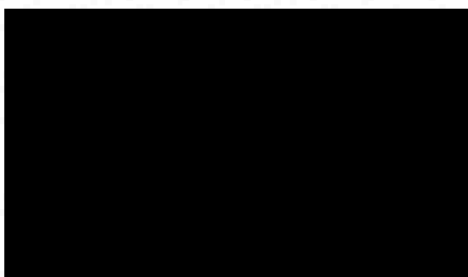
1. Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. V případě doručování je doručující smluvní strana povinna doručit zásilku druhé straně datovou schránkou, písemně, a to prokazatelně osobně, popř. doporučeně, na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb. Nebude-li možné zásilku doručit, je zásilka považována za doručenou též uplynutím úložní doby u poskytovatele poštovních služeb, případně marným pokusem poskytovatele poštovních služeb o její doručení, bude-li adresát na uvedené adrese neznámý.
3. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí právním řádem České republiky, především pak občanským zákoníkem.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
5. Tato smlouva se uzavírá ve třech shodných vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení. V případě jejího vyhotovení v elektronické formě ve formátu .pdf, obdrží každá smluvní strana oboustranně elektronicky podepsaný datový soubor této smlouvy.
6. S ohledem na nezbytnost jeho správné identifikace nájemce souhlasí s použitím jeho osobních údajů pronajímatelem pro účely nájmu.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí.

8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv. O uveřejnění smlouvy pronajímatel bezodkladně informuje nájemce, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
9. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani 3 měsíce od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku.
10. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez osobních údajů a dalších chráněných informací (včetně podpisů a razítek), které nepodléhají uveřejnění v registru smluv.
11. Nájemce souhlasí se zveřejněním této smlouvy prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru provede výhradně pronajímatel.
12. Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Jaroměř na své schůzi dne 4. 6. 2025 usnesením č. 0772-14-2025-OMM-RM nadpoloviční většinou všech členů rady města.
13. Záměr města pronajmout nemovitou věc byl zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v radě města vyvěšením na úřední desce. Záměr byl zveřejněn od 11. 2. 2025 do 27. 2. 2025.

Přílohy smlouvy:

- Příloha č. 1 – Situační plánek s vyznačením předmětu nájmu

V JAROMĚŘI dne 6. 6. 2025



V Jaroměři dne 5. 6. 2025



Příloha č. 1 – vyznačení předmětu nájmu

Nebytový prostor (ordinace) o výměře 60,30 m² ve 2. NP budovy č. p. 191, ul. Dr. Ed. Beneše, (poliklinika), k.ú. Jaroměř

