

Smlouva o nájmu

Název: **PRO-DOMA, SE**
IČ: 24235920
DIČ: CZ24235920
Sídlo: Budčická 1479, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9
Registrace: Obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 841
Zastoupená: Janem Mařincem, předsedou představenstva

(dále jen „**pronajímatel**“)

Název: **Krajská nemocnice T. Bati, a. s.**
IČ: 27661989
DIČ: CZ27661989
Sídlo: Havlíčkovu nábřeží 600, 762 75 Zlín
Registrace: Obchodní rejstřík u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 4437
Zastoupená: Ing. Jan Hrdý, předseda představenstva
Ing. Martin Déva, člen představenstva
Kontakt: [REDACTED]

(dále jen „**nájemce**“)

Čl. I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem stavby č. p. 406, postavené na pozemku parc. č. St. 1072 (LV 31), zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 5343 pro obec Zlín, k. ú. Příluky u Zlína u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín.
2. Předmětem nájmu, který je upraven touto smlouvou, je část nebytových prostor (kancelářské prostory) a to o výměře 242 m², nacházejících se v prvním patře budovy č. p. 406, přičemž skutečný rozsah pronajímaných částí je zakreslen v **Příloze č. 1**, která je nedílnou součástí této smlouvy.

(dále jen „**předmět nájmu**“).

Čl. II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy k užívání nájemci, a nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou a platit za předmět nájmu nájemné.
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
3. Ohledně předání předmětu nájmu bude sepsán mezi účastníky **Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu**, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v době

předání.

4. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci za účelem, jímž je užívání předmětu nájmu k výkonu administrativní činnosti nájemce. Jednotlivé části předmětu nájmu budou užívány k účelu, k němuž jsou svou povahou určeny, tj. kancelářské prostory k administrativní činnosti a u ostatních prostor, jak vyplývá z jejich funkce.

Čl. III. Doba nájmu

Nájem dle této smlouvy se sjednává od 15. 09. 2025 na **dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou**, která počíná běžet prvním dnem v měsíci, který následuje po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé straně.

Čl. IV. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíčně nájemné ve výši 24 200,- Kč (slovy: dvacet čtyři tisíc dvě stě korun českých) + DPH, a to na základě daňových dokladů – faktur vystavených pronajímatelem v měsíci, za které se nájemné hradí. Faktury budou vystaveny se splatností 14 dní a hrazeny bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedeném na daňovém dokladu. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
2. Fakturu pronajímatel zašle na emailovou adresu: faktury@bnzlin.cz
3. V nájemném není zahrnuta úplata za služby spojené s nájmem. Smluvní strany se dohodly, že bude nájemce měsíčně hradit paušální příspěvek za spotřebovanou energii, tedy plyn, elektrickou energii a vodu ve výši 9 000,- (slovy: devět tisíc korun) + DPH. Paušální příspěvek bude fakturován společně s nájmem. Paušální příspěvek vychází z historické zkušenosti spotřeby pronajímaných prostor a činí 40 % spotřeby energií v budově č. p. 406. Pronajímatel každoročně provede revizi výpočtu tohoto příspěvku za uzavřený kalendářní rok. V případě rozdílu skutečné spotřeby připadající na pronajaté prostory (40 % spotřeby celé budovy) vystaví pronajímatel na rozdílovou částku fakturu nebo dobropis na „doplatek/vratka paušálního příspěvku na energie“.
4. Nájemce je povinen zajistit si dodávky ostatních služeb (jako odpady, úklid, internet) sám na svůj náklad s tím, že je povinen uzavřít smlouvy s příslušnými dodavateli těchto služeb svým jménem. Pronajímatel se zavazuje, pokud to bude nezbytné, poskytnout k tomu nájemci potřebnou součinnost k zajištění uzavření smluv s jednotlivými dodavateli.

5. Pronajímatel je oprávněn každoročně k zvyšovat nájemné a paušální příspěvek na energie podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen za předchozí rok publikovaného Českým statistickým úřadem. Pokud by tento koeficient již nebyl zveřejňován, bude platit ten koeficient, který tomuto koeficientu nejlépe odpovídá. Pokud by ani takový koeficient nebyl zveřejňován, bude koeficient stanoven znalcem závazně pro obě strany, a to podle zásad posledního oficiálního vyhlášení koeficientu. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné poprvé v roce 2027 za rok 2026.

Čl. V. Kauce (jistota)

1. K zajištění případných pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci, vzniklých nebo souvisejících s nájmem na základě této Smlouvy, tj. zejména pohledávek na úhradu dlužného Nájemného, na dlužné úhrady faktur za přeúčtování energií, jakož i na úhradu i v budoucnu splatných peněžitých sankcí podle této Smlouvy (včetně poplatku z prodlení, smluvních pokut a úroku z prodlení), na náhradu nákladů hrazených Pronajímatelem za Nájemce, na náhradu škody či jiných pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou, se sjednává povinnost Nájemce složit kauci ve výši 40.000,- Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých), (dále jen „Kauce“), a to na základě vystavené faktury. Prodlení Nájemce s řádným složením Kauce bude považováno za závažné porušení této Smlouvy.
2. V případě, že se jakákoli pohledávka Pronajímatele za Nájemcem odpovídající vymezení podle čl. V. odst. 1 se octne po dobu delší než 14 kalendářních dnů po splatnosti, je Pronajímatel oprávněn zinkasovat všechny své splatné pohledávky vůči Nájemci, jež odpovídají vymezení v čl. V. odst. 1, z prostředků složených v Kauci. Pronajímatel není při zápočtu omezen nájemným za jeden měsíc. Splnění podmínky doby po splatnosti pohledávky zajištěné Kaucí, uvedené v první větě tohoto odstavce, se nevyžaduje v souvislosti s úhradou pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci z prostředků složených v Kauci v souvislosti s ukončením nájmu podle této Smlouvy, ať již k němu došlo z jakéhokoli důvodu.
3. Po ukončení nájmu, ať již k němu došlo z jakýchkoli důvodů, je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci prostředky z Kauce, resp. jejich nespotřebovanou část ve smyslu čl. V. odst. 2, této Smlouvy, a to do 30 kalendářních dnů ode dne, kdy Nájemce po skončení nájmu vyklidil Předmět nájmu a protokolárně je v řádném stavu předal Pronajímateli.
4. O jakémkoli použití prostředků z Kauce je Pronajímatel povinen Nájemce bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět, a to s uvedením konkrétních položek, na jejichž úhradu byly prostředky z Kauce použity, a výše takto použitých prostředků. Nejedná-li se o použití prostředků z Kauce v souvislosti s ukončením nájmu, je Nájemce povinen doplnit prostředky složené V Kauci až do částky sjednané v čl. V. odst. 1, a to do 30 kalendářních dnů ode dne doručení písemného vyrozumění podle první věty tohoto odstavce. Prodlení Nájemce s doplněním prostředků složených do Kauce do

sjednané výše bude Pronajímatelem považováno za závažné porušení této Smlouvy, po dobu trvání prodlení s doplacením Kauce se Nájemce zavazuje hradit úrok z prodlení ve výši 0,5 % z částky, se kterou je Nájemce v prodlení, za každý den prodlení.

Čl. VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání předmětu nájmu k užívání právo na zaplacení nájemného.
2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu.
3. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu po dobu trvání nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
4. Pronajímatel je povinen odstranit vady či poškození, které nájemce nezpůsobil bez zbytečného odkladu a na svůj náklad poté, co mu byly nájemcem oznámeny.
5. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce (viz kontaktní osoba v záhlaví smlouvy) v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě:
 - a) za účelem kontroly dodržování této smlouvy
 - b) za účelem údržby na výzvu nájemce.

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn řádně užívat předmět nájmu.
2. Nájemce hradí náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu a drobné opravy na něm. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že za drobné opravy se považují opravy, u nichž náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 25.000,- Kč.
3. Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele činit žádné stavební úpravy ani zásahy do konstrukčních prvků.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce je povinen mít po dobu trvání této smlouvy uzavřenou pojistnou smlouvu k odpovědnosti za škodu způsobenou svojí provozní činností. Při nesplnění této povinnosti je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

6. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Při porušení tohoto zákazu je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
7. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které na předmětu nájmu způsobí sám (úmyslně nebo i z nedbalosti) nebo osoby, které se v předmětu nájmu budou vyskytovat s jeho vědomím.
8. Nájemce se zavazuje po dobu trvání nájemního vztahu dodržovat v předmětu nájmu veškeré obecně závazné předpisy z hlediska bezpečnosti, požární ochrany, ekologie a hygieny.
9. Nájemce je povinen na své náklady odstraňovat veškeré odpady, které vzniknou provozováním jeho podnikatelské činnosti.
10. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předběžném oznámení kontaktní osobě a za přítomnosti této osoby prohlídku předmětu nájmu, aby zjistil, jak nájemce předmět nájmu udržuje, užívá a zda dodržuje podmínky této smlouvy, jakož i obhlédl technický stav předmětu nájmu a jeho vybavení. Totéž platí také před řádným ukončením smlouvy jak pro pronajímatele, tak pro osobu pronajímatelem k tomuto zmocněnou.
11. Nájemce bude mít zajištěn přístup do budovy předmětu nájmu:
 - v pracovní době pobočky společnosti PRO DOMA, SE – Stavebniny Zlín (dále jen Pobočky) bez omezení.
 - mimo pracovní dobu Pobočky s následujícím omezením:
 - k přístupu do areálu při uzavření Pobočky (brány) slouží branka umístěná vedle vjezdové brány a je možné použít nejkratší cestu od hlavních dveří budovy k této brance. **Překročení pomyslné červené čáry zobrazené v příloze 2, spustí vzdálený poplach.**
 - k přístupu do hlavní budovy nájemce využije nejkratší cestu mezi hlavním vchodem a pronajatými prostory. V žádném případě nesmí vstupovat mimo schodiště do prostoru prodejny. Povolený přístup je na plánu v **Příloze 2 naznačen zelenou šipkou a omezen červenými čarami, jejichž překročení spustí vzdálený poplach.**
12. Nájemce je povinen mimo pracovní dobu Pobočky branku i hlavní vchod po průchodu znovu uzamknout. Vznikne-li nedodržením tohoto ustanovení pronajímateli škoda, přeučtuje ji nájemci.
13. Nájemce je povinen při příchodu nebo odchodu mimo pracovní dobu Pobočky odkódovat nebo zakódovat bezpečnostní systém dle instrukcí, které mu budou předány při převzetí předmětu nájmu a budou popsány v předávacím protokolu. Nájemce bere na vědomí, že pokud spustí vzdálený poplach nedodržením instrukcí uvedených v tomto odstavci případně v předávacím protokolu, který bude mít za následek marný výjezd bezpečnostní agentury, bude mu náklad na tento výjezd přeučtován.

Čl. VIII.

Zánik nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout kdykoli písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v této smlouvě.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby vedle práva dle čl. VII. odst. 5 a 6 této smlouvy také v případě, že se nájemce dostane do prodlení s úhradou nájemného o více jak 14 (slovy: čtrnáct) dnů po termínu splatnosti anebo v případě, že bude pravomocným rozhodnutím soudu zjištěn úpadek nájemce.
3. Při zániku nájmu dle Čl. III resp. Čl. VIII odst. 1 je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit k poslednímu dni nájmu a předat ho pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. O předání předmětu nájmu se strany zavazují sepsat zápis, v němž zachytí stav předávaného předmětu nájmu.
4. Při zániku nájmu dle Čl. VIII odst. 2 je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat ho pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím na běžné opotřebení při běžném užívání do 5 kalendářních dnů. O předání předmětu nájmu se strany zavazují sepsat zápis, v němž zachytí stav předávaného předmětu nájmu.
5. V případě porušení povinnosti vyklizení a předání předmětu nájmu dle odstavce 3 a 4 tohoto článku, je Pronajímatel oprávněn účtovat nájemci penále ve výši 2 000,- Kč za každý započatý den prodlení.

Čl. IX.

Závěrečná ustanovení

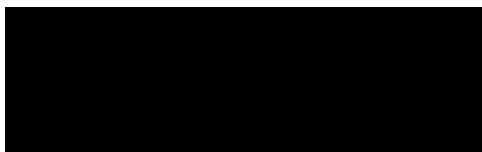
1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.
3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami. Smluvní strany výslovně vylučují možnost provést změny nebo doplnění této smlouvy v jiné než písemné formě.
4. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Uveřejnění zajistí nájemce. Smluvní strany se dohodly, že jsou smlouvou vázány od data počátku nájmu uvedeného v čl. III.

Nedílné součásti smlouvy:

Příloha č.1: Zákres předmětu nájmu

Příloha č.2: Přístup do pronajatých prostor

V dne:

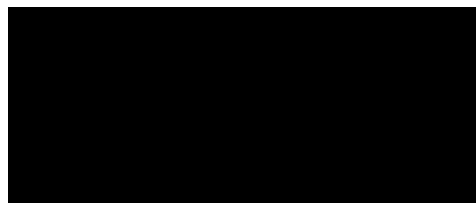


.....
PRO-DOMA, SE

Jan Mařinec

předseda představenstva

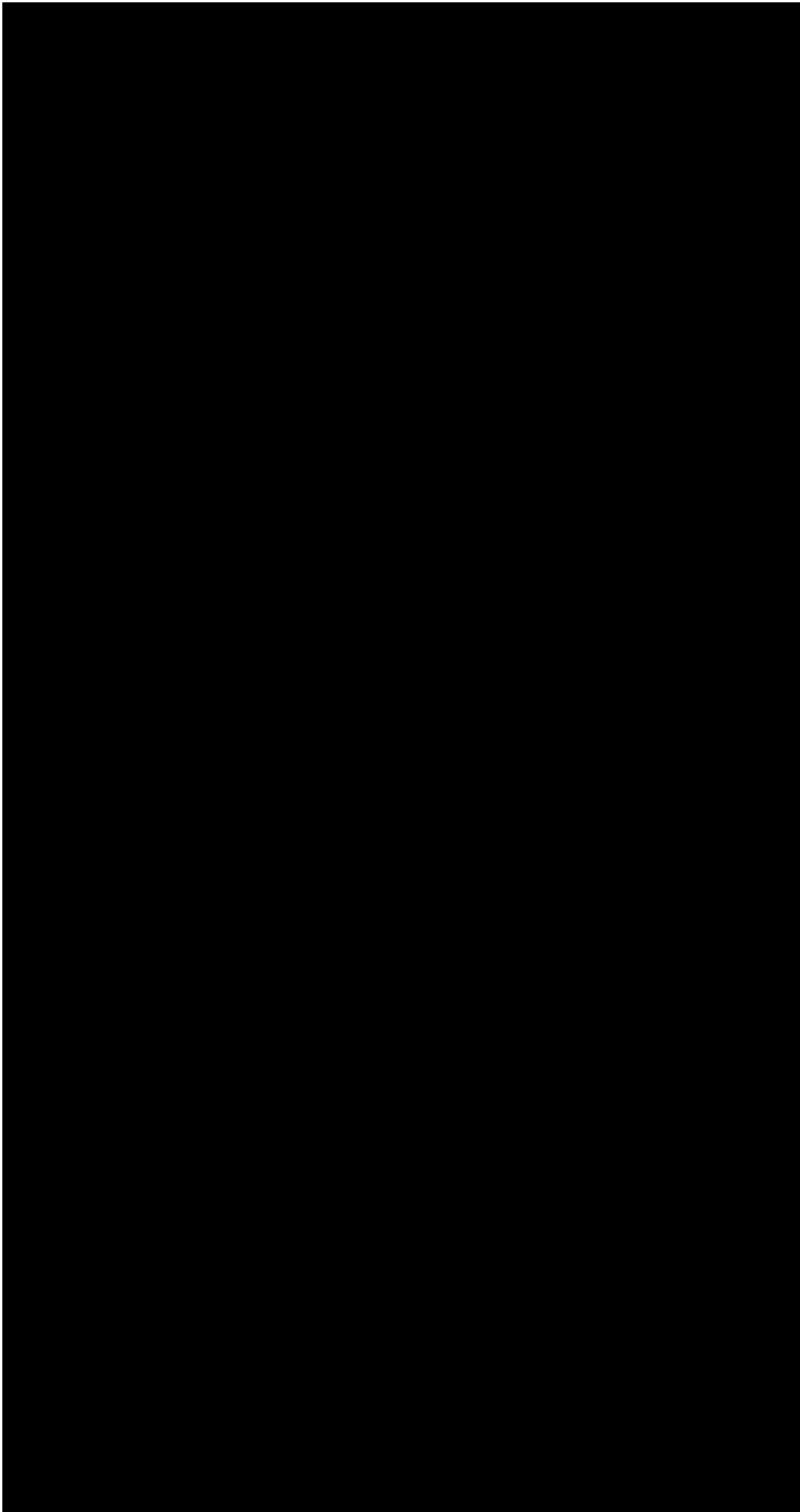
V dne:



Krajská nemocnice T. Bati, a. s.

Ing. Jan Hrdý, předseda představenstva

Ing. Martin Déva, člen představenstva



Příloha č. 2: Přístup do pronajatých prostor

