

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ  
dle § 2302 občanského zákoníku**

Smluvní strany:

- 1) **Středočeský kraj**  
sídlem Zborovská 11, Praha 5  
IČ: 70891095  
DIČ: CZ70891095

zast. na základě Mandátní smlouvy o zajišťování správy majetku ze dne 8.3.2010 společností **Oblastní nemocnice Kolín, a.s., nemocnice Středočeského kraje**

sídlem Žižkova 146, 280 00 Kolín  
IČ: 272 56 391  
DIČ: CZ 272 56 391


zastoupena: **MUDr. Petrem Chudomelem, MBA**, předsedou představenstva

**MUDr. Igorem Karenem**, místopředsedou představenstva

*Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, dne 21.června 2005, oddíl B, vložka 10018*

**Pracoviště: Nemocnice Kutná Hora**

Adresa pracoviště a fakturační adresa: Vojtěžská 237, 284 30 Kutná Hora

Bankovní spojení: KB –pobočka Kolín, č. ú.   
(dále jako „ONK“)

dále též jako „pronajímatel“ na straně jedné

a

- 2) **LCC domácí péče, s.r.o.**  
se sídlem: Poděbradská 540 /26, Vysočany, 190 00 Praha 9  
místo podnikání: Kouřimská 915, 284 01 Kutná Hora  
IČ: 27628418  
zastoupena jednatelkou: Ivou Máchovou,

*Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 119979*

dále též jako „nájemce“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

**I. Předmět nájmu**

1. 1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat do nájmu nebytové prostory o celkové výměře **32,68 m<sup>2</sup>**: Jedná se o místnost č. **dv.21**–17,68m<sup>2</sup> a místnost **č.dv. 25**–15 m<sup>2</sup> na III. NP budovy č. p. 915, která je součástí pozemku p.

č. 677/21, v k. ú. Kutná Hora, zapsané na LV č. 13689 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kutná Hora (dále jako „**Nebytové prostory**“). Nebytové prostory jsou vyznačeny na plánu v Příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Součástí nájmu není movitý majetek.

1. 2. Nájemce provozuje nestátní zdravotnické zařízení – pečovatelskou službu.

## **II. Účel nájmu**

2. 1. Pronajímatel touto smlouvou nájemci přenechává do nájmu Nebytové prostory, a to za výlučným účelem užívání k provozování nestátního zdravotnického zařízení – pečovatelské služby. Pronajímatel prohlašuje, že Nebytové prostory jsou způsobilé ke smlouvenému účelu užívání. Nájemce prohlašuje, že se osobně seznámil se stavem Nebytových prostor a v tomto stavu je za níže uvedených podmínek do nájmu od pronajímatele přijímá.

2. 2. Společně s Nebytovými prostory je nájemce oprávněn za účelem přístupu do budovy a za účelem provozování ordinace užívat společné prostory budovy, v níž se předmět nájmu nachází (chodby, schodiště, WC), které nejsou umístěny uvnitř prostor pronajatých výlučně Nájemci nebo třetím osobám. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem řádně proškolen pro obsluhu technického vybavení pronajatých prostor a nutností okamžitého hlášení na technické oddělení nemocnice v případě potíží s elektroinstalací (výpadky jističů).

## **III. Nájemné a jeho úhrada**

3. 1. 3. 1. Dohodou smluvních stran je stanoveno roční nájemné za pronájem Nebytových prostor částkou ve výši **44314,- Kč** (slovy: čtyřicetčtyřtisícitřistačtrnáctikorunčeských). Nájemné za nebytové prostory bylo sjednáno jako plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty dle § 56 a zákona 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty.

3. 2. Splatnost nájemného je dohodou smluvních stran určena tak, že výše uvedené roční nájemné je splatné měsíčně ve 12 ti stejně velkých splátkách ve výši **3 693,- Kč** (slovy: třítisícešestsetdevadesáttřikorunčeských) na základě faktury – daňového dokladu, který bude vystaven správcem nemovitosti, tj. ONK. Splatnost činí 14 dní. Nájemné je považováno za zaplacené jeho připsáním na účet ONK. V případě prodlení s úhradou nájemného, je nájemce vedle nájemného povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0, 1 % denně z dlužné částky ode dne prodlení až do zaplacení.

3. 3. Výše ročního nájemného nezahrnuje úhradu za spotřebu energií – voda, elektrická energie, plyn, a dále poplatky za služby spojené s užíváním Nebytových prostor (např. odvoz odpadu). Tyto úhrady si hradí nájemce na svůj náklad a svým jménem a za tímto účelem je povinen uzavřít s ONK samostatnou smlouvu.

3. 4. Nájemné bude každoročně, vždy k 1. 1. každého kalendářního roku valorizováno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen v předcházejícím kalendářním roce vyhlášeným ČSÚ. Valorizovanou výši ročního nájemného a novou výši měsíčních splátek nájemného oznámí

pronajímatel nájemci písemně a současně mu vyúčtuje zvláštní fakturou nedoplatek rovnající se rozdílu splátek nájemného před valorizací a po valorizaci splatných za dobu od 1. 1. br. do okamžiku doručení oznámení o jednostranném zvýšení nájemného.

#### IV. Doba trvání nájmu

4. 1. Pronájem Nebytových prostor podle této smlouvy se sjednává na dobu **neurčitou**, ode dne **29. 9. 2018**. Pronajímatel předal Nebytové prostory v řádném stavu nájemci k užívání před podpisem této smlouvy, což nájemce stvrzuje svým níže připojeným podpisem této smlouvy.

4.2. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran.

4. 3. Smlouva může být vypovězena pronajímatelem nebo nájemcem i bez udání důvodu v **šestiměsíční výpovědní době**, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé straně.

#### V. Ostatní ujednání

5. 1. Pronajímatel se zavazuje:

- a) umožnit nájemci ode dne zahájení do skončení nájmu řádné a nerušené užívání Nebytových prostor a vstup do Nebytových prostor, jakož i do společných částí budovy, kde se Nebytové prostory nacházejí;
- b) zajišťovat v Nebytových prostorech po celou dobu trvání nájmu veškeré služby související s nájmem kromě těch, na které má nájemce uzavřenu smlouvu o odběru. V případě nemožnosti dohodnutého poskytování služeb pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je pronajímatel povinen poskytování služeb dle svých možností obnovit bezprostředně po odpadnutí překážky,

5. 2. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat Nebytové prostory včetně jejich vybavení a příslušenství, společné prostory budovy a její zařízení řádně, v souladu s účelem nájmu a s kolaudačním rozhodnutím, řádně požívat služeb a dodávek a dodržovat provozní a bezpečnostní řád objektu, se kterým byl protokolárně seznámen při předání Nebytových prostor;
- b) platit pronajímateli řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté nájemné a event. zálohy na služby, které jsou poskytovány spolu s nájmem;
- c) řádně pečovat o Nebytové prostory, udržovat je v dobrém stavu, provádět na své náklady úklid a obvyklou údržbu, chránit je před poškozením a nadměrným opotřebením, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebením;
- d) dodržovat klid a pořádek v Nebytových prostorech a společných částech budovy a v jejím okolí, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli rušeni případně ostatní uživatelé budovy, respektovat užívací práva těchto ostatních nájemců a uživatelů Budovy;

- e) dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy a zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru, v případě nedodržení příslušných předpisů nájemce odpovídá za způsobenou škodu vč. sankcí, které by příslušné správní orgány uložily pronajímateli v souvislosti s porušením těchto norem;
- f) umožnit pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do Nebytových prostor během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly užívání a stavu Nebytových prostor, k odstranění havárie a provedení oprav v Nebytových prostorech, které zajišťuje pronajímatel. Pokud se účastníci nedohodnou jinak, je pronajímatel povinen písemně uvědomit nájemce o této kontrole alespoň jeden pracovní týden předem. O provedené kontrole zpravuje pronajímatel písemný záznam, jehož jeden výtisk předá v závěru kontroly nájemci;
- g) informovat písemně bez zbytečného odkladu a okamžitě pronajímatele, či jím pověřenou osobu o závadách a poškozeních v Nebytových prostorech a ve společných prostorech budovy, které nájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci nebo návštěvníci nájemce. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit a je povinen uhradit pronajímateli náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození, to neplatí pro případ uvedený pod písm. c);
- h) neprodleně písemně oznámit pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v Nebytových prostorech a společných prostorech budovy;
- i) ke dni skončení nájmu vyklidit Nebytové prostory a vrátit je pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, popř. ke stavebním úpravám Nebytových prostor, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, a to včetně veškerého vnitřního vybavení a příslušenství ve vlastnictví pronajímatele a včetně všech klíčů. O předání a převzetí Nebytových prostor bude sepsán předávací protokol; Nájemce bere na vědomí, že pokud v průběhu nájmu provede úpravy Nebytových prostor v dohodě s pronajímatelem, vrátí nájemce Nebytové prostory i s provedenými úpravami bez nároku na úhradu nákladů vynaložených na jejich zhodnocení nebo nároku na kompenzaci toho, o co se pronajímatel obohatil, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pokud Nájemce provede jakékoliv úpravy bez dohody s Pronajímatelem, je povinen Nebytové prostory na své náklady ke dni skončení nájmu uvést Nebytové prostory do původního stavu, v jakém Nebytové prostory byly na počátku nájmu. Smluvní strany sepíší při odevzdání Nebytových prostor předávací protokol a zaznamenají v něm všechny škody způsobené v Nebytových prostorech nájemcem za dobu trvání nájmu. Pro případ, že nájemce nevyklidí Nebytové prostory ke dni skončení nájmu, je nájemce pronajímateli povinen uhradit smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a předáním Nebytových prostor pronajímateli ve výši 1/180 ročního nájemného, přičemž se Smluvní strany dohodly, že Pronajímatel je oprávněn do Nebytových prostor vstoupit po předchozím písemném upozornění i bez účasti Nájemce a jím případně ponechané věci uschovat na náklad Nájemce. Vedle této smluvní pokuty má Pronajímatel právo na úhradu škody a ušlý zisk, které mu z důvodů včasného nevyklizení Nebytových prostor vzniknou;
- j) provozovat předmět své činnosti v Nebytových prostorech v souladu s příslušnými právními předpisy a povoleními;
- k) oznamovat pronajímateli potřebu oprav či odstranění závad v předmětu nájmu, které provádí pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu ode dne vzniku jejich potřeby, nedohodnou-li se strany jinak. Neoznámí-li nájemce bez zbytečného

odkladu pronajímateli závady, je pronajímatel oprávněn tyto odstranit na náklad nájemce. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody;

- l) ohlásit se ve stanovené lhůtě jako nový uživatel Nebytových prostor a jejich technického zařízení u všech správních orgánů, u kterých mu toto ohlášení ukládají platné předpisy a zajistit od pronajímatele všechny potřebné revize, mj. revize vyplývající z příslušné požární zprávy, revize na elektrickou instalaci a plyn;
- m) udržovat přiměřený pořádek před budovou a v jejím okolí, společných a přístupových prostorech, a to v rámci běžného úklidu a údržby; na úhradě nákladů spojených s údržbou společných prostor se nájemce podílí v poměru plochy Nebytových prostor k součtu ploch všech nebytových prostor v budově;
- n) respektovat a nerušit užívací práva ostatních nájemců v budově;

Nájemce odpovídá za škodu způsobenou nedodržením těchto povinností.

### 5. 3. Nájemce je oprávněn:

- a) vybavit Nebytové prostory vlastními bezpečnostními zámky nebo jiným bezpečnostním zařízením, vybavením;
- b) v případě potřeby instalovat a provozovat na své náklady zabezpečovací zařízení a spojové zařízení pro bezdrátový přenos dat včetně antény na střeše objektu s příslušným svodem do Nebytových prostor, a to jako zařízení nezbytné pro účely, ke kterým byly Nebytové prostory pronajaty.
- c) Nájemce je oprávněn vnější i vnitřní prostory budovy, kde se nacházejí Nebytové prostory, označit na své náklady svým obchodním jménem a logem. Velikost tohoto firemního označení a jeho umístění příp. i jakékoliv reklamní poutače, loga apod. je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem a vyžádat si jeho písemný souhlas, event. požádat příslušné státní orgány o vydání souhlasu s jeho instalací. Po ukončení nájmu je nájemce povinen na své náklady veškerá taková označení, reklamní poutače, apod. odstranit a vnější i vnitřní prostory budovy dotčené takovou instalací uvést do původního stavu;
- d) pojistit si movité věci vnesené do Nebytových prostor, neboť za tyto vnesené věci pronajímatel neodpovídá.

5. 4. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci maximální součinnost při zajištění povolení pro provedení úprav či oprav Nebytových prostor ve vztahu k příslušným orgánům státní správy.

## VI. Podnájem

6. 1. Nájemce není oprávněn Nebytové prostory dále přenechávat do užívání, resp. podnájemat, třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6. 2. Nájemce je oprávněn převést svá práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Převodem práv a povinností z této smlouvy se rozumí mimo jiné vložení podniku nájemce jako vkladu do obchodní společnosti nebo družstva, prodej či pronájem podniku nájemce nebo jeho části, fúze, rozdělení aj. Porušení této povinnosti zakládá právo pronajímatele od smlouvy odstoupit.

## VII. Doložka

7.1. Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronajmout nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce a internetových stránkách Krajského úřadu Středočeského kraje od 18. 7. do 20. 8. 2018 a že tato smlouva byla podle § 59 odst. 1 písm. 1) zákona č. 129/2010 Sb. o krajích, ve znění pozdějších předpisů, schválena usnesením Rady Středočeského kraje č. 049-31/2018/RK ze dne 15. 10. 2018, čímž jsou splněny podmínky § 23 cit. zákona.

## VIII. Závěrečná ustanovení

8.1. Není-li dohodnuto jinak, bude veškerá korespondence určená pronajímateli zasílána na adresu ONK uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebo na poslední známou adresu písemně ohlášenou nájemci. Veškeré zásilky určené nájemci budou pronajímatelem zasílány na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nájemce je oprávněn tuto adresu jednostranně změnit písemným oznámením pronajímateli.

8.2. Pokud jedna nebo více částí této smlouvy budou z jakéhokoliv důvodu uznány za neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, neovlivňuje tato skutečnost v žádném případě platnost, účinnost ani vykonatelnost zbylých částí smlouvy a smluvní strany budou brát neplatnou, neúčinnou či nevykonatelnou část smlouvy tak, jako by ve smlouvě nebyla nikdy obsažena.

8.3. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.



8.4. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze ve formě písemného dodatku ke smlouvě podepsaného oběma smluvními stranami, nestanoví-li tato smlouva jinak.

**8.5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, které provede pronajímatel – Středočeský kraj do 30 dnů od podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.**

Přílohy:


1. Plánek budovy s vyznačením Nebytových prostor

V Kolíně dne 30. 11. 2018

**MUDr. Petr Chudomel, MBA**    **MUDr. Igor Karen**  
předseda představenstva    místopředseda představenstva  
Oblastní nemocnice Kolín, a.s.,  
nemocnice Středočeského kraje

V Kutné Hoře dne 30. 11. 2018

  
LCC  
Průmyslový Park Horní, Počátrkova  
nájemce

**Iva Máchová**  
jednatelka  
LCC domácí péče, s.r.o.

POLIKLINIKA  
III. NP

