



# SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., Obč. zák.

## Město Český Brod

se sídlem náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod

IČ: 00235334

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupené starostou Bc. Jakubem Nekočným  
(jako pronajímatel)

a

## Nemocnice Český Brod s.r.o.

se sídlem Karouzská 6/204, 15098 Praha 5

IČ: 27161838

Zastoupená jednatelem MUDr. Tomášem Tesařem  
(jako nájemce)

uzavřeli dnešního dne tuto

**smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání.**

## Článek I.

### Předmět smlouvy, vymezení předmětu nájmu a účel nájmu

Město Český Brod prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto budov v katastrálním území Český Brod, vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrálním pracovištěm Kolín na LV č. 10001.

Budova č.p. 297, která je součástí st. p. č. 353/1, budova č.p. 282, která je součástí st. p. č. 341/1, budova č.p. 1311, která je součástí st. p. č. 1623, budova č. p. 1009, která je součástí st. p. č. 1915, budova bez č.p., která je součástí st. p. č. 1628.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci níže uvedené prostory:

#### **celá budova č.p. 297, která je součástí pozemku p. č. 353/1 (budova G)**

všechny místnosti včetně chodeb, nalézající se v suterénu (1. p.p.): o celkové výměře 253,18 m<sup>2</sup>

všechny místnosti včetně chodeb, nalézající se v přízemí (1. n.p.): o celkové výměře 412,76 m<sup>2</sup>

všechny místnosti včetně chodeb, nalézající se v 1. patře (2. n.p.): o celkové výměře 400,08 m<sup>2</sup>

všechny místnosti včetně chodeb, nalézající se v 2. patře (3. n.p.): o celkové výměře 294,92 m<sup>2</sup>

všechny místnosti včetně chodeb, nalézající se v 3. patře (4. n.p.): o celkové výměře 270,89 m<sup>2</sup>

#### **prostory v budově č.p. 1311, která je součástí pozemku p. č. 1623 (pavilon F) celkem 153,2 m<sup>2</sup> vstup druhým vchodem vlevo**

přízemí: první místnost vlevo ze vstupní chodby včetně WC, dvě místnosti vpravo od vstupní chodby, čtyři místnosti naproti vchodu ze vstupní chodby včetně šaten a sociálního zařízení a čtvrtá místnost vlevo od vchodu ze vstupní chodby to vše o celkové výměře 100,5 m<sup>2</sup>, včetně chodeb v poměru odpovídajícímu pronajatým metrům.

**celá budova č. p. 1099, která je součástí pozemku p. č. 1915 (hospodářská budova J)**  
všechny místnosti včetně chodeb, nalézající se v suterénu (1. p.p.): o celkové výměře 484,40 m<sup>2</sup>  
všechny místnosti včetně chodeb, nalézající se v přízemí (1. n.p.): o celkové výměře 702,72 m<sup>2</sup>  
všechny místnosti včetně chodeb, nalézající se v 1. patře (2. n.p.): o celkové výměře 242,18 m<sup>2</sup>

**prostory v budově bez č.p., která je součástí pozemku p. č. 1628 – garáž č. 10 o celkové výměře 49,3 m<sup>2</sup>**

**prostory v budově č.p. 282, která je součástí pozemku p. č. 341/1 (hlavní budova A) celkem 2273,18 m<sup>2</sup>**  
**suterén (1. p.p.):**

Křídlo suterénu vpravo od schodů: za dvoukřídlými spojovacími dveřmi první místnost vpravo, z této místnosti jedna místnost naproti vchodovým dveřím a druhá místnost vlevo od vchodu do místnosti. Dále druhá místnost vpravo za dvoukřídlými spojovacími dveřmi včetně WC a sprchy. Za zamykatelnou kovovou mříží tři za sebou jdoucí propojené místnosti (včetně WC).

Křídlo suterénu vlevo první místnost vlevo od schodů, druhá místnost (sklad č. 6), třetí místnost (sklad č. 5), čtvrtá místnost (sklad č. 4), pátá místnost (sklad č. 3 archiv), šestá místnost (sklad č. 2) to vše na levé straně chodby. Dále první místnost v chodbě napravo (vedle spojovacího tunelu) a druhá místnost napravo na konci chodby.

V kolmé chodbě vlevo první místnost vlevo za výtahem, druhá místnost (sklad č. 1) a třetí místnost naproti výtahu. Včetně chodby odpovídající pronajatým metrům.

To vše o celkové výměře 598,32 m<sup>2</sup>.

Přízemí (1. n.p.): dvě místnosti vchod z čekárny (WC). Dvě místnosti vlevo od hlavního vchodu (telefonní ústředna) o celkové výměře 22 m<sup>2</sup>, včetně chodby odpovídající pronajatým metrům, tj. v přízemí 32,4 m<sup>2</sup>.

v prvním patře 22 místností včetně sociálního zařízení a chodby nalézající se nalevo od schodů: včetně chodeb v poměru odpovídajícímu pronajatým metrům, o celkové výměře 627,89 m<sup>2</sup>

všechny místnosti včetně chodby, nalézající se v 2. patře (3. n.p.): o celkové výměře 775,01 m<sup>2</sup>

všechny místnosti včetně chodby, nalézající se ve 3. patře (4. n.p.): o celkové výměře 239,56 m<sup>2</sup>.

Za účelem provozování zdravotnického zařízení a zdravotnických služeb.

## Článek II.

### Cena nájmu a platební podmínky

1. Nájemné za užívání nebytových prostor se sjednává dohodou smluvních stran a činí celkem 2.161.118 Kč ročně, slovy: dvamilionystošedesátjedentisíjednostoosmáct korun českých. Uvedené nájemné neobsahuje cenu služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s nájmem nebytových prostor podle této smlouvy, neboť nejsou pronajímatelem poskytovány.
2. Nájemné se každoročně upraví o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu (CPI) spotřebitelských cen, vyjadřující procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12ti předchozích měsíců stanovenou Českým statistickým úřadem s účinností od 1. dubna daného roku.
3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné pronajímateli na základě čtvrtletně vystavené faktury pronajímatelem na účet pronajímatele [REDAKCE] vedený u Komerční banky Kolín a to počínaje dnem účinnosti této smlouvy.
4. Nájemce není plátcem DPH. Případnou změnu této skutečnosti je povinen bez odkladu písemně oznámit pronajímateli.
5. Pokud nájemné nebude placeno včas a ve sjednané výši, uhradí nájemce pronajímateli kromě dlužné částky úrok z prodlení podle nař. vl. č. 142/1994 Sb.

6. Výše úroku z prodlení činí ročně dvojnásobek diskontní sazby, stanovené Českou národní bankou a platné k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu. V případě změny předpisu bude postupováno dle platné právní úpravy. V odůvodněných případech může pronajímatel na písemnou žádost nájemce, upustit od vymáhání úroků z prodlení.
7. V případě změny právních předpisů vztahujících se k nájmu, zavazuje se pronajímatel zpracovat změnu smlouvy formou dodatku a předložit tento nájemci. Nájemce se zavazuje k uzavření výše uvedeného dodatku za předpokladu skutečně prokázaných změn právních předpisů.

### III.

#### Užívání předmětu nájmu

1. Obě strany konstatují, že ke dni uzavření této smlouvy jsou nebytové prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání ke stanovenému účelu. Pronajímatel se zavazuje, že je bude v tomto stavu svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné poskytování služeb a obslužných činností, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory k účelu a v rozsahu dohodnutém ve smlouvě. Zavazuje se hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytového prostoru. Je dále povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli nebo třetí osobě.
3. Stavební úpravy, či rekonstrukce na předmětu nájmu je možné provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce však není oprávněn provést jednostranný zápočet z titulu případných nákladů vzniklých v souvislosti s nájmem prostor.
4. Nájemce se zavazuje pečovat o to, aby nevznikla škoda na majetku, a zavazuje se pojistit si obecnou i zvláštní odpovědnost z provozu své činnosti, vč. pojištění vlastního vneseného movitého majetku a přístrojů. Pronajímatel neodpovídá za škody na vnesených a odložených věcech nájemce. Pronajímatel zajistí pojištění nemovitosti na vlastní náklady. Pojištění se nevztahuje na inventář, vybavení pronajímaných prostor a věci odložené.
5. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce a plnit úkoly požární ochrany vyplývající z platných právních předpisů. Dále je nájemce povinen vybavit pronajaté prostory hasicími přístroji a provádět pravidelné revize hasicích přístrojů a revize elektroinstalace v pronajatých prostorách.
6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za znehodnocení věcí nacházejících se v pronajatém prostoru podle obecně závazných právních předpisů.
7. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. Nájemce se zavazuje oznámit neprodleně pronajímateli všechny skutečnosti rozhodné pro rozsah a způsob užívání nebytových prostor.
9. Pronajímatel je oprávněn činit prohlídky nebytových prostor touto smlouvou pronajatých v přítomnosti nájemce a to za účelem kontroly zda nájemce užívá nebytové prostory řádným způsobem a nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli do pronajatých prostor na jeho požádání. Plánované kontroly budou nájemci oznámeny písemně alespoň 3 dny před jejich konáním.

10. Nájemce souhlasí, aby 1 klíč od pronajatých nebytových prostor byl v zapečetěné obálce uložen v trezoru pronajímatele a to jen pro případ havárií. Pronajímatel v těchto případech nejprve uvědomí nájemce, nebude-li k zastížení, bude použit tento náhradní klíč. O použití náhradního klíče a vniknutí do pronajatých prostor bez souhlasu nájemce je pronajímatel povinen informovat nájemce neodkladně.

#### IV.

##### Doba nájmu, zánik nájmu, odstoupení od smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 10 let ode dne 01.05.2015.
2. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebo písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran důvodů uvedených zák. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů, nebo písemnou dohodou obou smluvních stran.
3. Pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit v případě, že:
  - by nájemce prováděl v pronajatých prostorách stavební úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatele,
  - by nájemce podnal předmět nájmu třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele
  - by nájemce provozoval v pronajatých prostorách činnost v rozporu s účelem, ke kterému byly pronajaty
  - by nájemce do 3 měsíců ode dne účinnosti této smlouvy neuhradil pronajímateli pohledávku podle Dohody o postoupení pohledávky ze dne 27.02.2015, uzavřené mezi účastníky ve výši 13.505.807,21 Kč.
4. V případě odstoupení od smlouvy nájemní poměr končí posledním dnem v následujícím měsíci, ve kterém došlo k doručení odstoupení od smlouvy.
5. Smlouva pozbude platnosti a nájem zaniká, pokud dojde k zániku předmětu nájmu.
6. Při skončení platnosti smlouvy mají účastníci smlouvy povinnost vzájemně vypořádat své závazky, a to ve lhůtě do 30ti kalendářních dnů.
7. Nájemce je povinen při skončení nájmu jakýmkoliv způsobem vyklidit nebytové prostory nejpozději do posledního dne nájmu. Pro případ nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 % měsíčního nájemného dle čl. III. bodu 1. této smlouvy za každý den až do doby odevzdání prostor. Pro případ skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během podnájmu. Nedodržení této povinnosti zakládá povinnost nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč, a to do 15ti dnů ode dne skončení nájemního vztahu.

#### V.

##### Závěrečná ustanovení

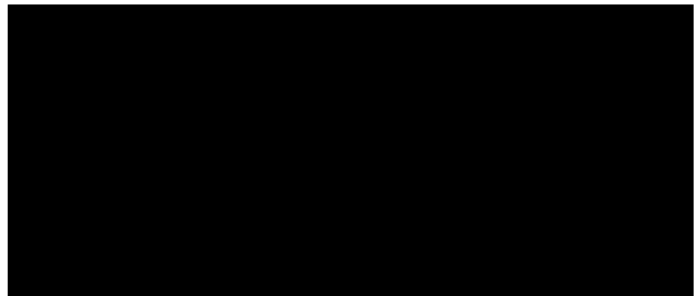
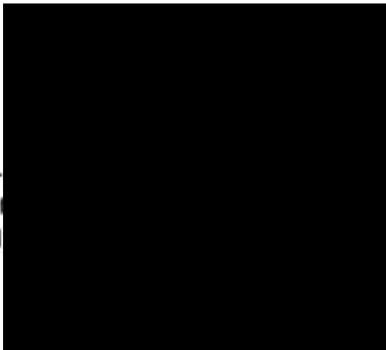
1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne 01.05.2015.
2. Změny smlouvy jsou platné a účinné jen na základě písemných, oboustranně odsouhlasených a chronologicky číslovaných dodatků.
3. Smlouva o nájmu je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech o čtyřech stranách, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.

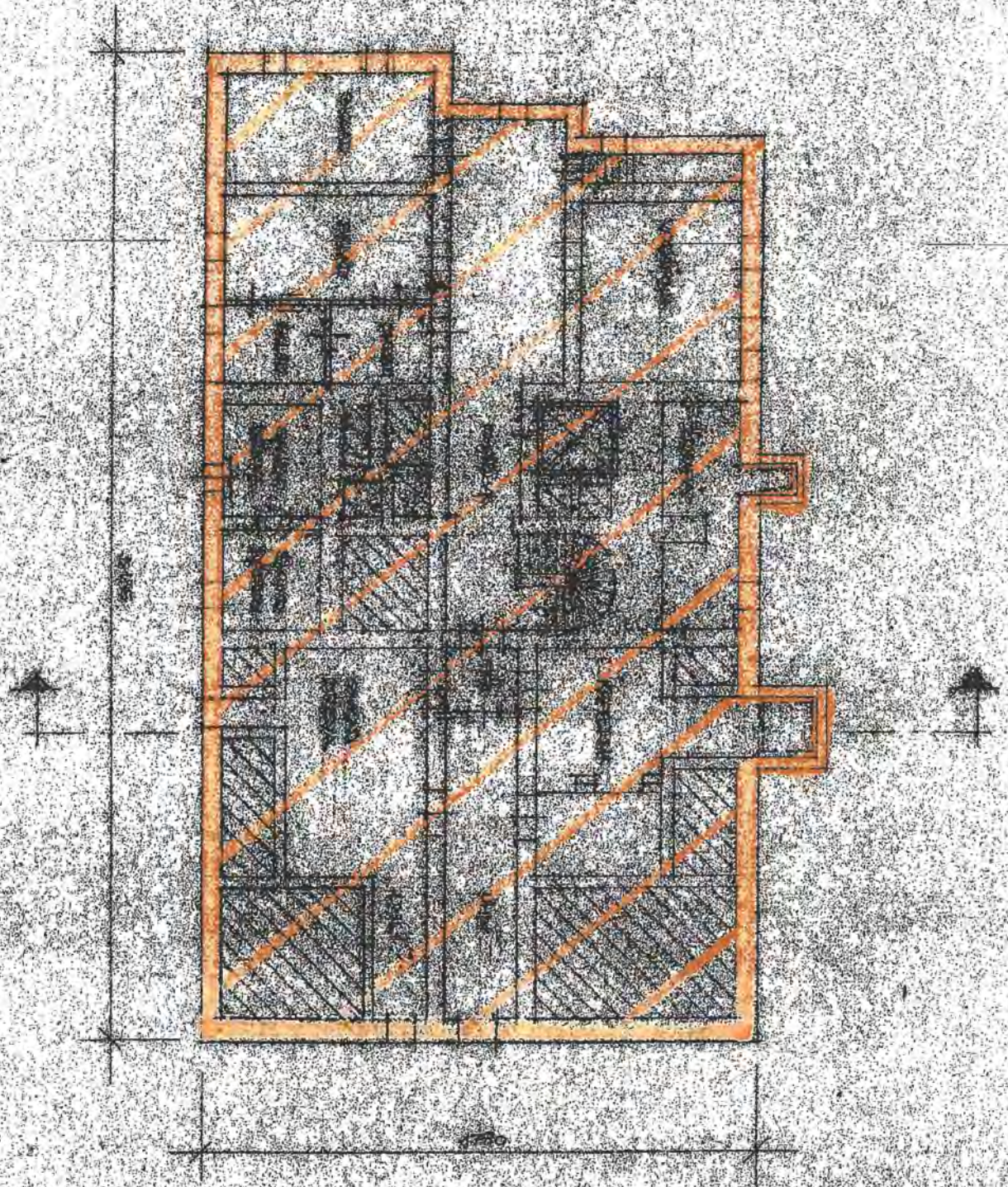
4. Přílohy, které jsou nedílnou součástí smlouvy:
1. situační plánky s vyznačeným předmětem pronájmu
  2. kalkulace k nájemní smlouvě

Účastníci této smlouvy potvrzují svými vlastnoručními podpisy platnost této smlouvy, prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání nikoli v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

V Českém Brodě dne 13.03.2015

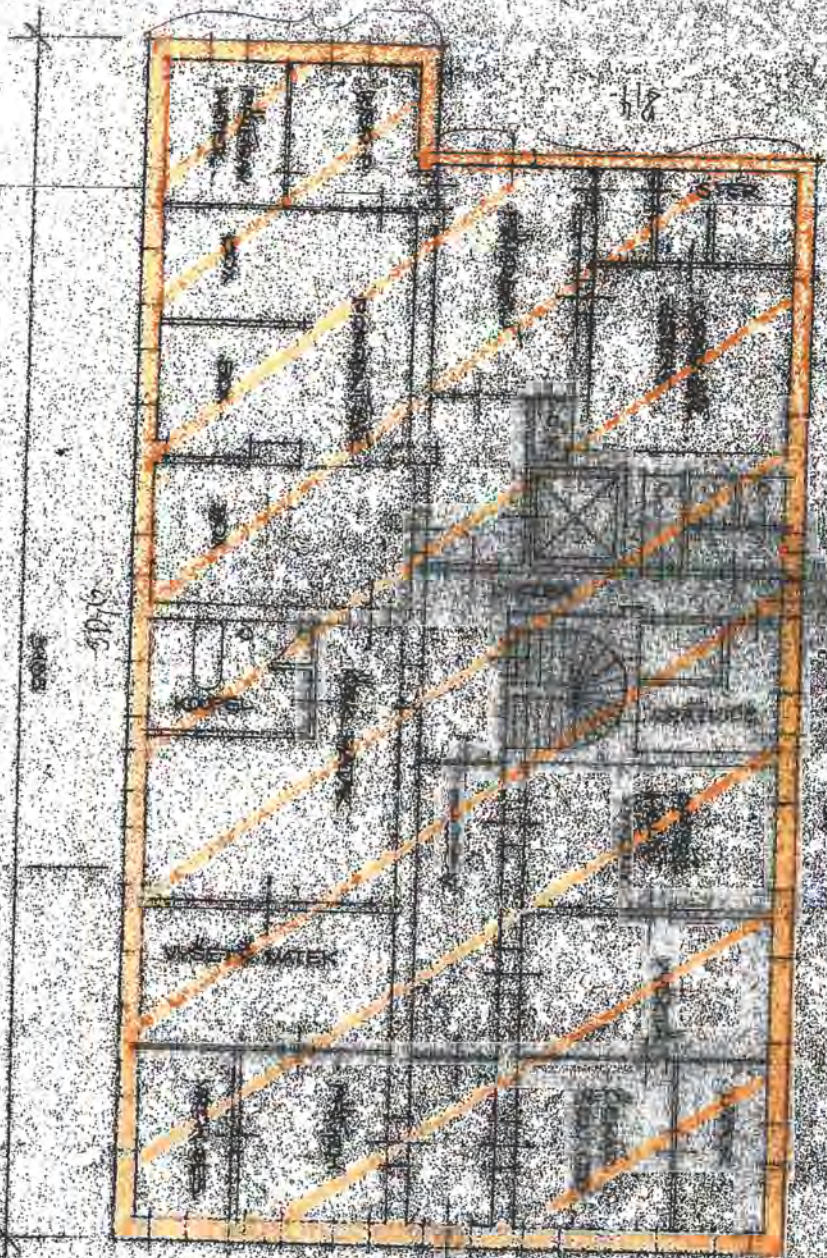
.....  
za p  
Bc. J





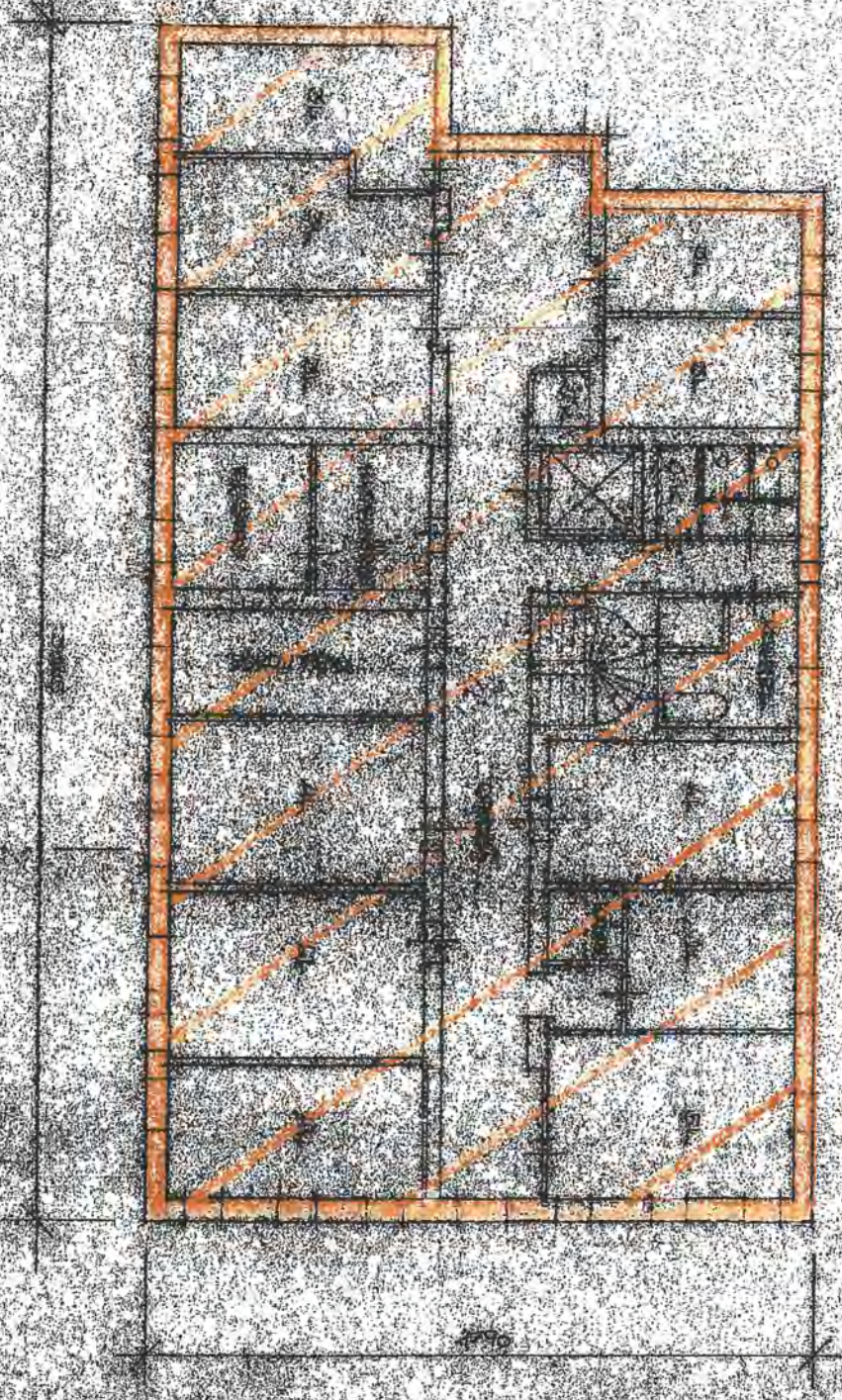
PROJEKT - 020 PERMANENT PROJEKT  
DITAREN 1. 2008

2. 02-3-2122 8



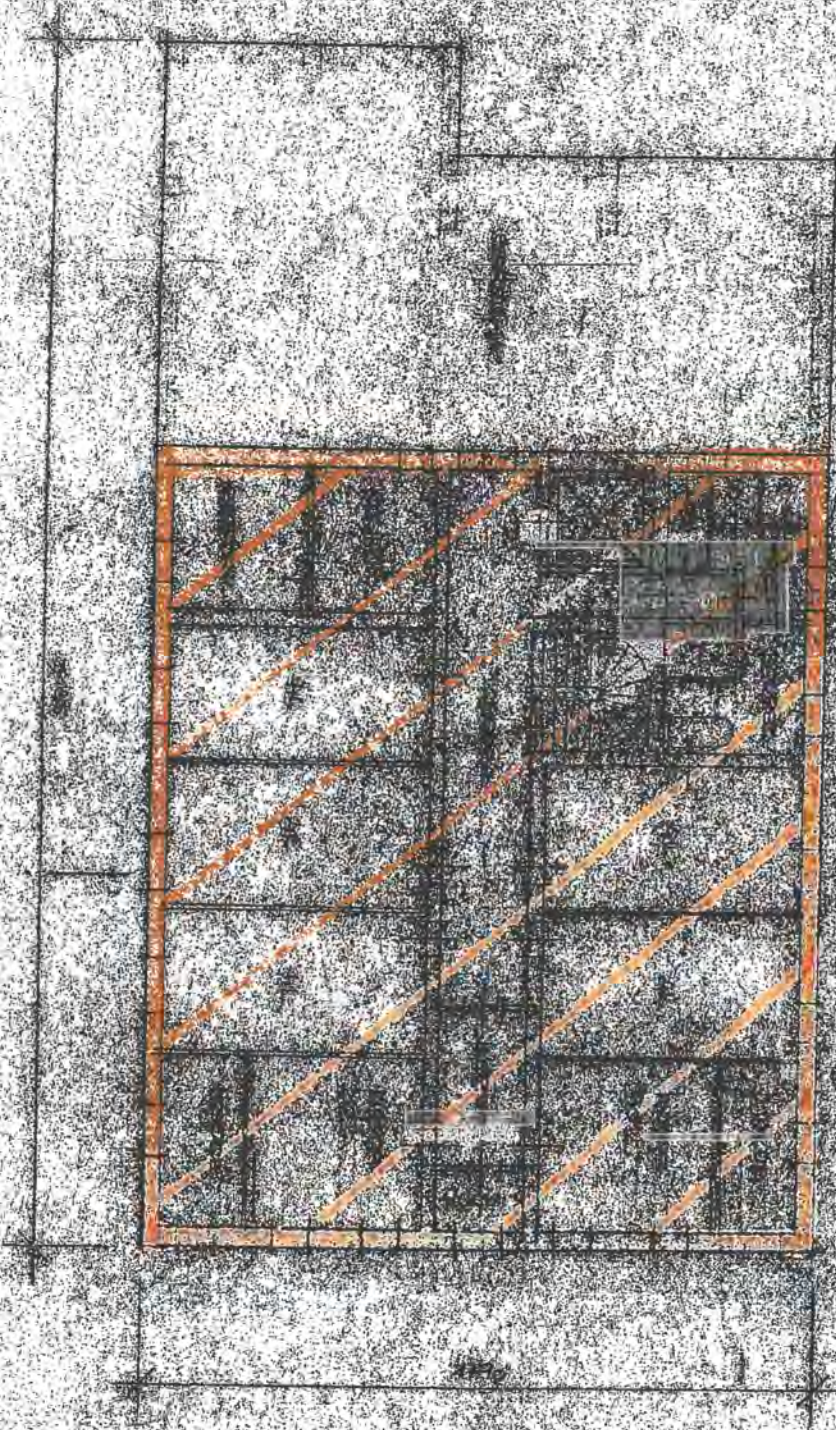
СНЕТ - 010 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ 200  
 21.200

2.6. 02-3-2122 **8a**



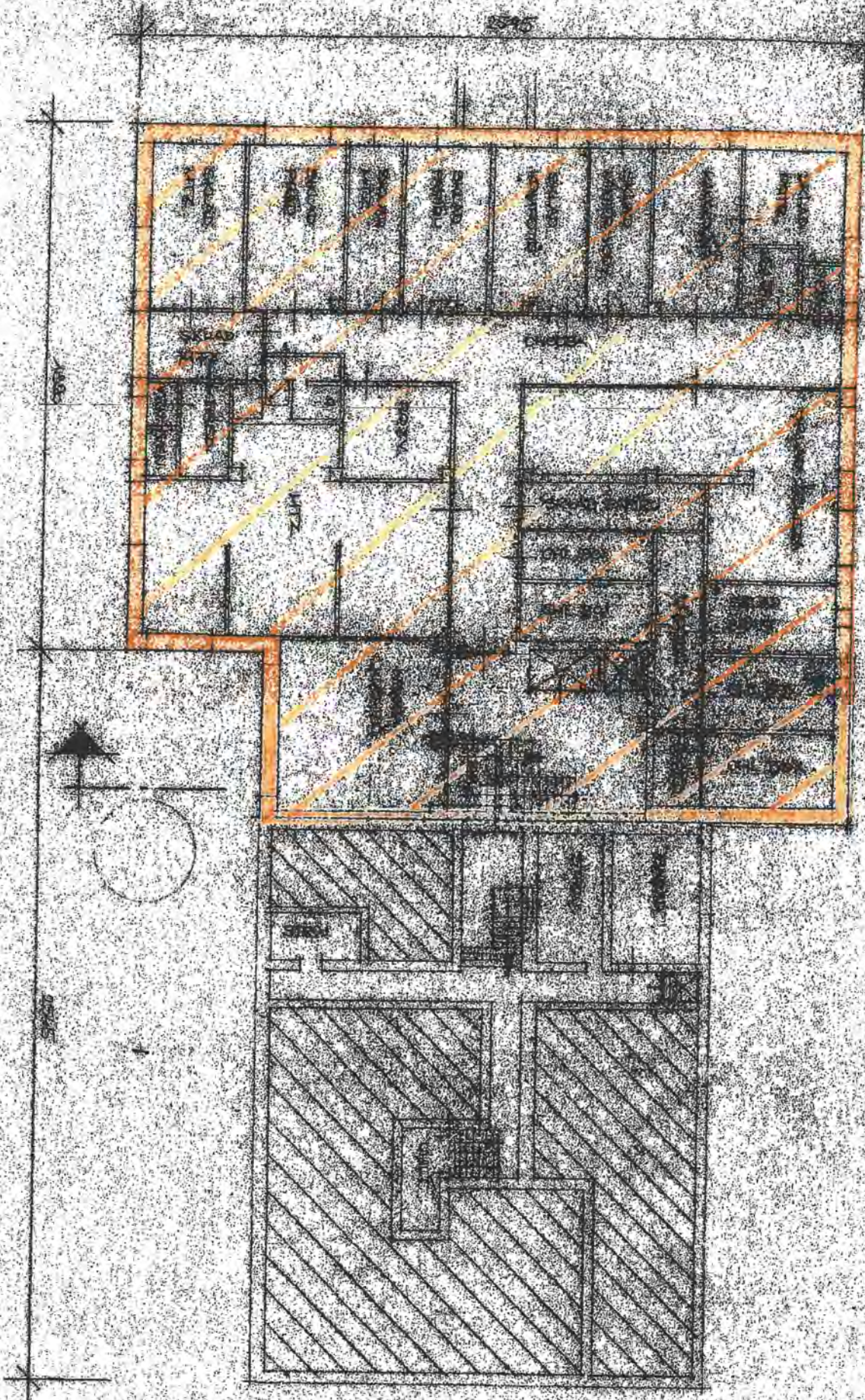
PROJEKT - GYMNASIUMS BUDOV  
MESTO  
1965



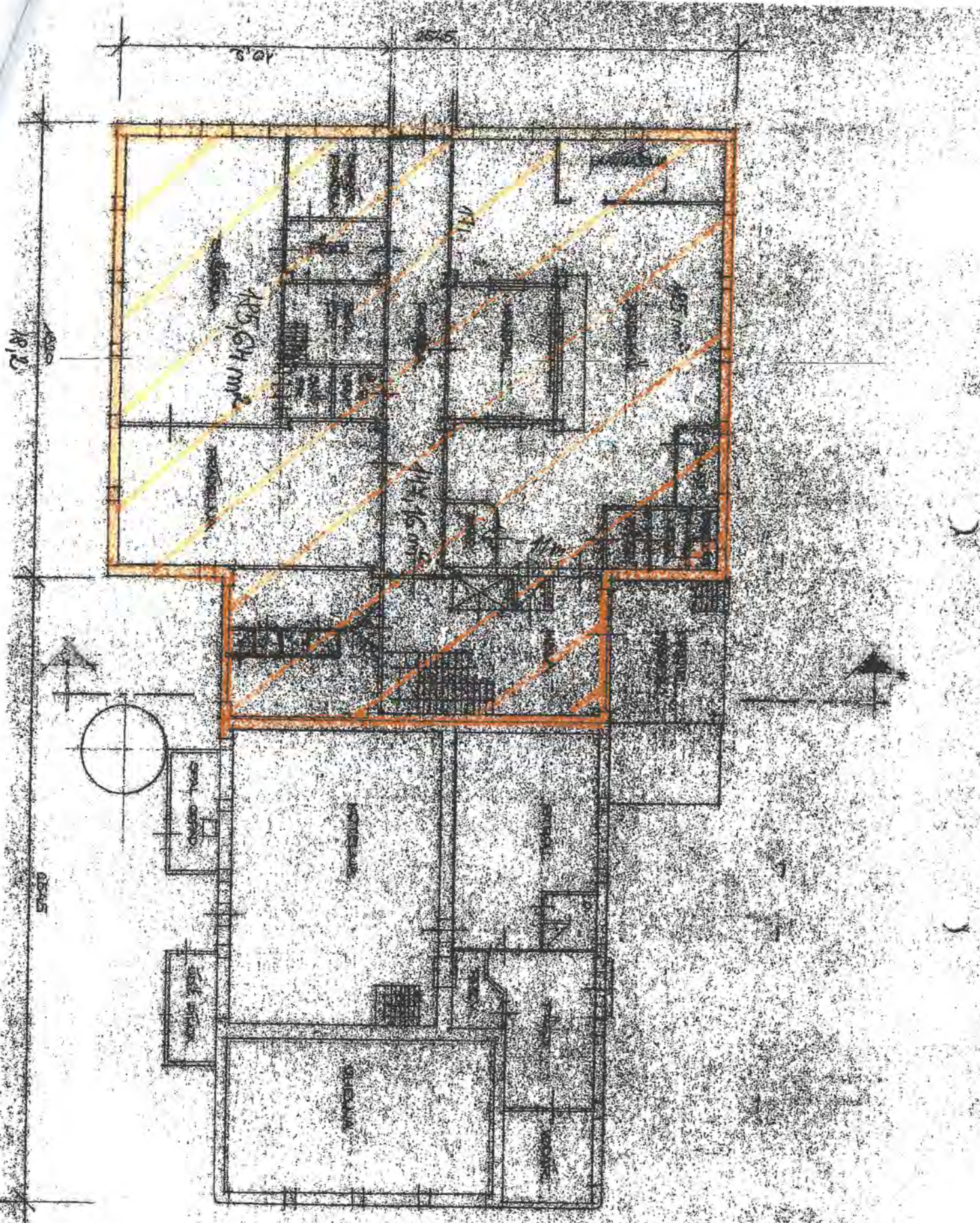






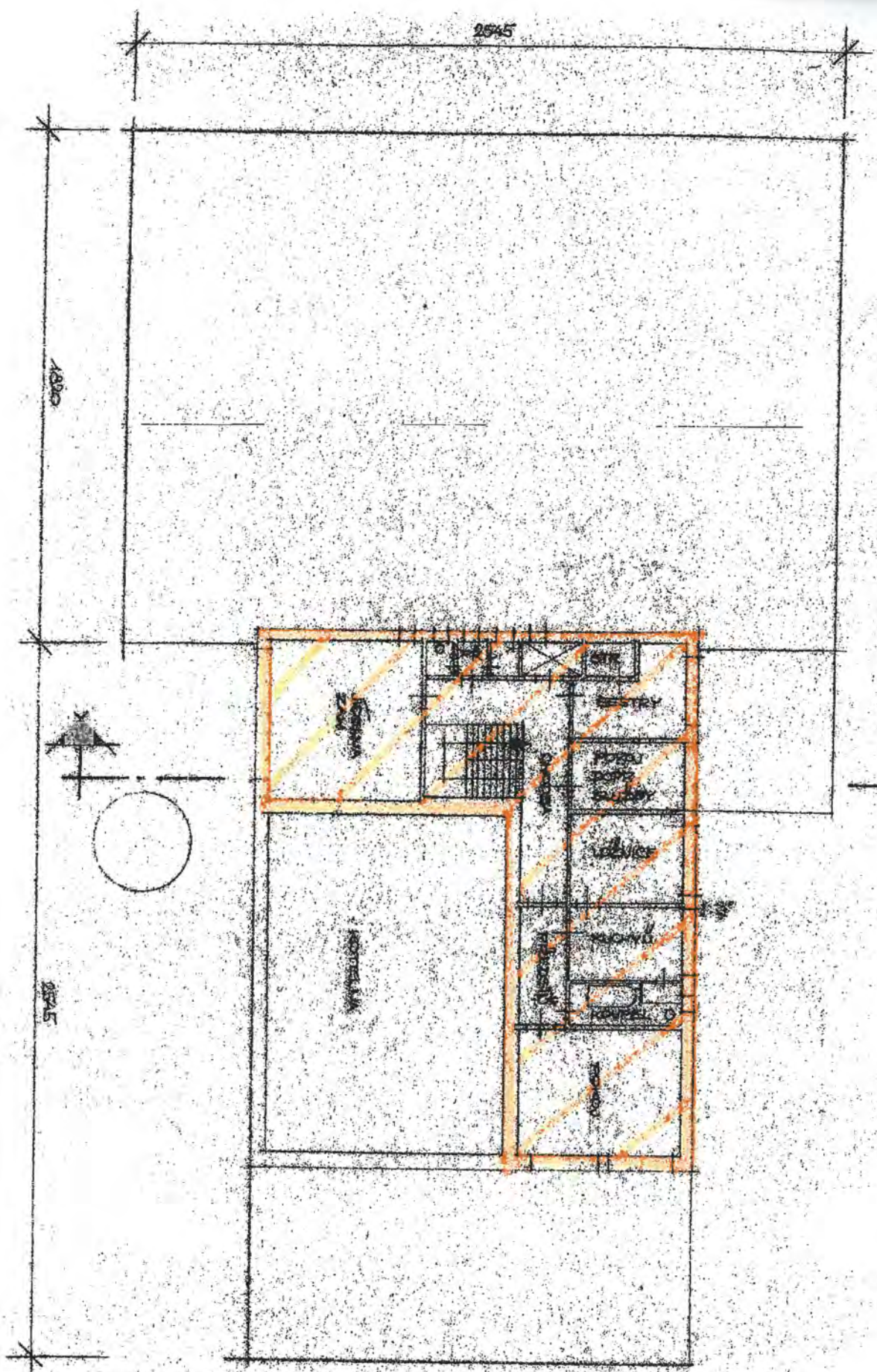


2002-0-012



Проект - *Исходный план*  
 1:100

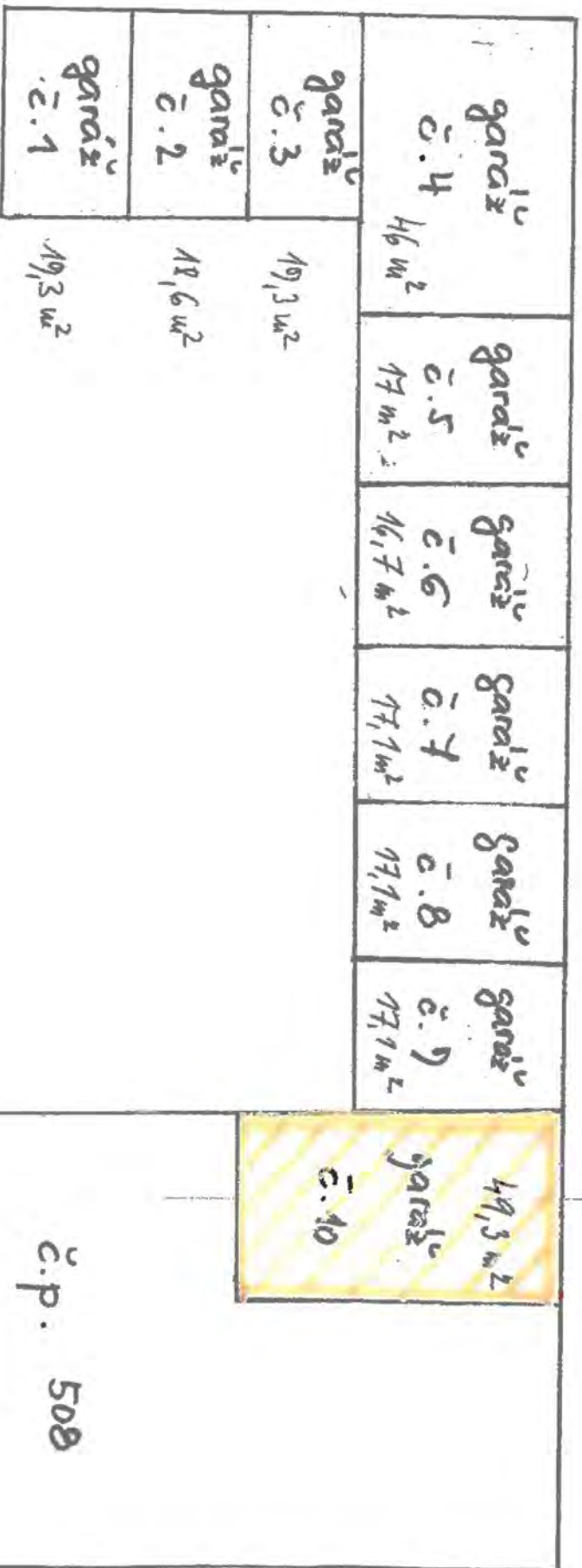
2.02.3-2102 7a



OBJEKT - HOSPODARSTVA SUB.  
 1. PATRO 1: 400

2.2.02-3-2122	7b
---------------	----

- plánek garáží v areálu nemocnice  
 - není v měřítku (pouze orient. umístění)





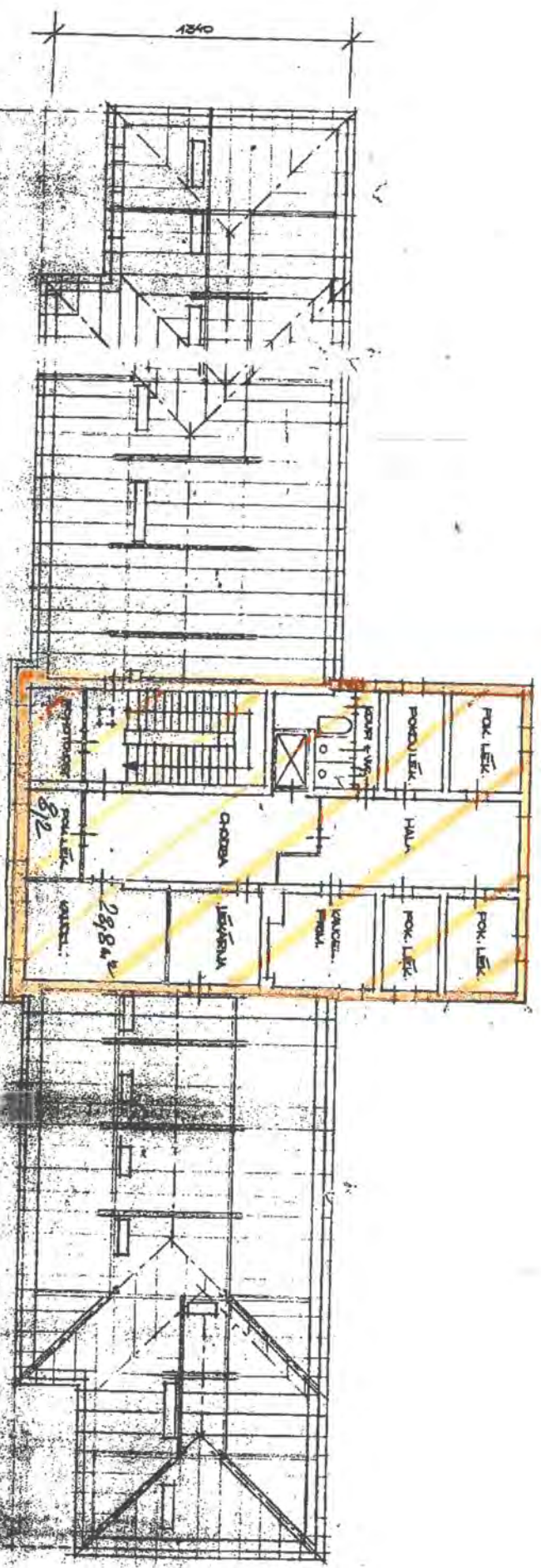








VPRAVO  
10 m 20  
VLEVO  
7 m 10



OBJEKT - INTERNI A CHIRUR. ODD.  
3. PATRO, KROV 1: 200

z.č. 02-3-2422 **3d**

PRÍLOHA č. 4

## Příloha č.2

## Kalkulace ke smlouvě na pronájem nebytových prostor Nemocnice Český Brod s.r.o.

## Budova č.p. 282 Hlavní budova A

suterén	m2	Kč/m2/rok	Kč/rok
chodby	202,5	386	78165 (podíl společné chodby)
sociální zařízení	21,23	514	10912,22
sklady	81,05	386	31285,3
šatny	67,15	514	34515,1
umývárny	9,66	514	4965,24
ostatní	216,73	514	111399,22
	598,32		271242,08
přízemí			
chodby	10,45	643	6719,35 (podíl společné chodby)
sociální zařízení	5,2	771	4009,2
ostatní	16,8	771	12952,8
	32,45		23681,35
1. patro			
chodby	154,4	386	59598,4
pokoje	282,47	540	152533,8
sociální zařízení	32,76	514	16838,64
ordinace	94,41	643	60705,63
sklady	4,67	386	1802,62
šatny	12,48	514	6414,72
umývárny	7,44	514	3824,16
ostatní	39,26	514	20179,64
	627,89		321897,61
2. patro			
chodba	195,49	257	50241,93
pokoje	315,06	450	141777
sociální zařízení	32,76	386	12645,36
ordinace	83,29	514	42811,06
operační sály	83,7	900	75330
sklady	4,67	257	1200,19
umývárny	20,78	386	8021,08
ostatní	39,26	386	15154,36
	775,01		347180,98
3. patro			
chodby	73,12	129	9432,48
pokoje	87,22	321	27997,62
sociální zařízení	14,9	257	2829,3
sklady	15,96	129	2058,84

ostatní	48,36	257	12428,52
	239,56		54746,76

### Budova č.p. 297 Bývalá gynekologie G

#### suterén

chodby	43,19	386	16671,34
sklad zateplený	78,6	386	30339,6
šatny	23,8	514	12233,2
ostatní	107,59	514	55301,26
	253,18		114545,4

#### přízemí

chodby	33,73	643	21688,39
pokoje	12,71	835	10612,85
sociální zařízení	5,06	771	3901,26
ordinace	199,88	900	179892
operační sály	32,09	1285	41235,65
sklad zateplený	3,6	643	2314,8
čekárna	29,3	771	22590,3
přípravna	49,93	771	38496,03
umývárna	16,41	514	8434,74
ostatní	30,05	771	23168,55
	412,76		352334,57

#### 1. patro

chodba	69,16	386	26695,76
pokoj	213,16	514	109564,24
sociální zařízení	10,28	514	5283,92
ordinace	29,92	643	19238,56
sklad zateplený	5,6	386	2161,6
přípravna	23,8	514	12233,2
umývárna	12	514	6168
ostatní	36,16	514	18586,24
	400,08		199931,52

#### 2. patro

chodba	56,95	257	14636,15
pokoje	98,26	450	44217
sociální zařízení	6,58	386	2539,88
ordinace	61,77	514	31749,78
přípravna	14,84	386	5728,24
umývárna	11,65	386	4496,9
ostatní	44,87	386	17319,82
	294,92		120687,77

#### 3. patro

chodba	43,81	129	5651,49
pokoje	121,11	321	38876,31

sociální zařízení	1,74	257	447,18
sklad zateplený	54,23	129	6995,67
ostatní	50	257	12850
	270,89		64820,65

#### **Budova č.p. 1099 Hospodářská budova J**

##### suterén

chodby	122,09	64	7813,76
sociální zařízení	3	129	387
strojovna	82,36	64	5271,04
rozvodna	12,54	64	802,56
sklad nezateplený	197,77	64	12657,28
šatna	14,24	193	2748,32
umývárna	8,57	129	1105,53
ostatní	43,83	64	2805,12
	484,4		33590,61

##### přízemí

chodba	147,16	64	9418,24
kuchyně	122,32	193	23607,76
sociální zařízení	4,55	193	878,15
rozvodna	7,93	64	507,52
sklad nezateplený	9,8	64	627,2
sklad zateplený	167,42	129	21597,18
jídelna	34,7	193	6697,1
šatna	14,62	193	2821,66
umývárna	102,48	129	13219,92
ostatní	91,74	129	11834,46
	702,72		91209,19

##### 1. patro

chodba	19,49	32	623,68
sociální zařízení	1,08	129	139,32
strojovna	75,38	32	2412,16
sklad zateplený	31,07	64	1988,48
šatna	10,9	129	1406,1
umývárna	3,25	129	419,25
ostatní	36,05	64	2307,2
jídelna	64,96	129	8379,84
	242,18		17676,03

#### **Garáže na st. p. č. 1628**

garáž č. 10	49,3	643	31699,9
	49,3		31699,9

#### **Budova č.p. 1311 Rehabilitace Pavilon F**

##### přízemí

chodba	52,7	643	33886,1 (podíl společné chodby)
ordinace	34,9	900	31410
ostatní	56,2	771	43330,2
šatna	9,4	771	7247,4
	153,2		115873,7
celkem	5536,86		2161118,12