

Společnost: **Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s.,  
nemocnice Středočeského kraje**  
IČO: 272 56 456  
DIČ: CZ27256456  
Se sídlem: Mladá Boleslav, třída Václava Klementa 147, PSČ 293 01  
Zastoupená: JUDr. Ladislav Řípa, předseda představenstva  
Ing. Jiří Bouška, místopředseda představenstva  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
Číslo účtu: 35-3525450227/0100  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10019

dále též jako „**pronajímatel**“ na straně jedné,

a

Název: **Oblastní spolek Českého červeného kříže Mladá Boleslav**  
IČO: 004 25 788  
Se sídlem: Tovačovského 300, Mladá Boleslav IV, 293 01 Mladá Boleslav  
Zastoupený: MUDr. Jan Ryger, předseda oblastní výkonné rady  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
Číslo účtu: 1739181/0100  
Zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou L 39593

dále též jako „**nájemce**“ na straně druhé,

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jak stanoví tato:

## **SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ** dále jen „smlouva“

### **1. Úvodní ustanovení**

- 1.1. Pronajímatel je, mimo jiné, vlastníkem budovy č.p. 1405 – stavba občanského vybavení, v ulici Na Celně, jež je součástí pozemku parc.č. st. 6876, pozemku parc.č. 1123/12 a pozemku parc.č. 1123/2 vše v katastrálním území a obci Mladá Boleslav (část obce Mladá Boleslav III), zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, na LV č. 15270 pro katastrální území a obec Mladá Boleslav. Budova čp. 1405 dále jen „**budova**“ a pozemky parc.č. 1123/12 a 1123/2 dále jen „**pozemky**“.
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout prostory v budově na dobu a k účelu sjednanému níže.

### **2. Předmět smlouvy**

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící k podnikání v prvním podzemním podlaží (suterén), v prvním nadzemním podlaží (přízemí) a ve druhém nadzemním podlaží (1. patro) budovy, které jsou, včetně výměr, blíže specifikovány v přílohách č. 1 (přehled prostor s čísly místností a výměrami) a č. 2 (plánky pronajatých prostor a společných prostor), které jsou

nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**nebytové prostory**“). Nájemce prohlašuje, že se stavem a dispozicí nebytových prostor seznámil a v tomto stavu je přijímá do užívání.

2.2. Pronajímatel potvrzuje, že stavebně technické určení nebytových prostor je provozování léčebny dlouhodobě nemocných a je tudíž vyhovující pro účel, pro který jsou pronajímány nájemci.

2.3. Společně s nebytovými prostory je nájemce oprávněn v odpovídajícím rozsahu užívat:

- společné prostory v budově. Společné prostory jsou vyznačeny v příloze 2 a jsou jimi zejména interní plochy a společná zařízení jako jsou vstupní dveře, chodby, schodiště, výtah, nouzový východ, márnice.
- vnější prostory (pozemky), příjezdové komunikace, jakož i ostatní komunikace používané pronajímatelem.

Nájemce je oprávněn svobodně užívat společné části v souladu s vymezeným účelem jejich užívání, aniž by však porušoval práva pronajímatele či ostatních uživatelů budovy.

2.4. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory za účelem provozování zdravotnického zařízení hospicového typu Dům péče ČČK, poskytující dlouhodobou lůžkovou péči, paliativní a ošetrovatelskou péči. Nájemce nesmí užívat ani umožnit užívání nebytových prostor k jinému než sjednanému účelu, ledaže mu k tomu dá pronajímatel svůj předchozí písemný souhlas.

2.5. Předmět vedlejší hospodářské činnosti, který bude nájemce v nebytových prostorách provozovat, je poskytování zdravotních služeb, v rozsahu uděleného oprávnění.

2.6. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory ani zčásti do užívání třetí osobě ani je užívat s třetí osobou (např. ve sdružení) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

### **3. Základní práva a povinnosti účastníků**

3.1. Nájemce je povinen:

- užívat nebytové prostory, společné prostory a jejich vybavení s péčí řádného hospodáře, dbát o jejich dobrý stav, zabránit jejich poškození,
- dodržovat platné předpisy včetně interních předpisů a řádů pronajímatele, se kterými byl seznámen, vztahující se k jeho činnosti a k užívání nebytových prostor, zejména předpisy zdravotnické, bezpečnostní, hygienické, protipožární, ekologické, jakož i všechna další opatření z oblasti bezpečnosti a hygieny práce, zejména vyplývající z vyhlášky č. 48/1982 Sb., zákona č. 133/1985 Sb. a vyhlášky č. 246/2001 Sb.,
- provádět běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním nebytových prostor, kdy při posuzování běžné údržby a drobných oprav budou smluvní strany vycházet z nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, případně z předpisu, který jej v budoucnu nahradí,
- neprovádět v nebytových prostorách žádné stavební úpravy, ledaže k tomu dá pronajímatel předem písemný souhlas,
- nahradit škodu, kterou na nebytových prostorách a budově způsobí sám nebo jeho zaměstnanci a jiné jím použité osoby,
- bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli písemně, resp. v naléhavém případě telefonicky potřebu oprav a odstranění poruch, které je povinen provést a odstranit pronajímatel, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této oznamovací povinnosti vznikne, umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu nebytových prostor, přičemž pronajímatel nesmí omezovat činnost nájemce nad míru nezbytnou,

- řádně a včas platit nájemné a úhrady za služby a plnění spojená s nájmem.

### 3.2. Nájemce je oprávněn:

- po předchozím odsouhlasení pronajímatelem označit svou provozovnu na vstupu do budovy s uvedením základních předepsaných údajů,
- vybavit si nebytové prostory vlastním zařízením, nábytkem, doplňky a technickým zařízením, označit je i uvnitř budovy vhodným způsobem a nezbytnými údaji (nápis na dveřích, tabule, atd.),
- pokud nájemce s předchozím písemným souhlasem pronajímatele provede výlučně vlastním nákladem stavební úpravy a změny, které budou mít charakter technického zhodnocení budovy ve smyslu daňových předpisů, pronajímatel souhlasí, aby takové technické zhodnocení daňově odpisoval nájemce.

### 3.3. Pronajímatel je povinen:

- Přenechat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k účelu nájmu,
- umožnit plnohodnotné a nerušené užívání předmětu nájmu nájemcem,
- bez zbytečného odkladu odstranit jiné než drobné a běžné závady, které mu nájemce oznámí, příp. které sám zjistí,
- umožnit nájemci plný výkon práv spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor,
- zajistit nájemci dodávky služeb a jiných plnění spojených s nájmem, které jsou blíže specifikovány v čl. 5. této smlouvy,
- seznámit nájemce s vnitřními předpisy platnými v nebytových prostorách a společných prostorách budovy a v případě jejich změny nájemce s touto změnou prokazatelně (písemnou formou) seznámit,
- pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený a nikým neomezený přístup do předmětu nájmu (hlavním vchodem, přes rampu, vedlejším vchodem),
- vznikne-li potřeba zvláštních oprav či údržby nebytových prostor či jejich technického a technologického vybavení, které je ve vlastnictví pronajímatele, je pronajímatel povinen předem projednat s nájemcem způsob a dobu jejich provedení tak, aby měl nájemce možnost organizačně uspořádat svou činnost v průběhu takových činností a aby došlo k co nejmenšímu omezení užívacích oprávnění nájemce,
- provádět revize požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků požární ochrany. Cena těchto služeb je součástí nájemného.
- v případě žádosti nájemce o souhlas se stavebními úpravami a změnami vydat písemné vyjádření k tomuto do třiceti dnů od podání žádosti.

### 3.4. V případě výpovědi nájmu z důvodů nastalých na straně nájemce, nemá nájemce právo požadovat náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou by získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce má toto právo v případě, získal-li po výpovědi z důvodů nenastalých na straně nájemce pronajímatel výhodu převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem, případně získal-li po výpovědi z důvodů nenastalých na straně nájemce takovou výhodu nový nájemce pronajímatele.

### 3.5. Nájemce prohlašuje, že byl řádně seznámen s požární a poplachovou směrnicí pronajímatele, s požárním a evakuačním plánem LDN Na Celně a s operativní kartou pavilonu LDN Na Celně a pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy neexistují jiné než uvedené interní předpisy a řády pronajímatele vztahující se k užívání nebytových prostor.

## **4. Nájemné, splatnost a způsob platby**

### 4.1. Nájemné bylo účastníky dohodnuto ve výši **50.000,- Kč měsíčně**. Nájem je ve smyslu § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozen

od DPH. Úhrada za dobu kratší než jeden měsíc činí 1/30 měsíční výše za každý celý den trvání nájmu.

- 4.2. Nájemce bude nájemné platit měsíčně dozadu, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystavené pronajímatelem. Nájemné je splatné bezhotovostně převodem nebo vkladem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Splatnost faktur je do 30 dnů od vystavení.
- 4.3. Počínaje rokem 2020 je pronajímal oprávněn jedenkrát ročně jednostranně zvýšit nájemné až o tolik procent, kolik činila roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI-Consumer Price Index) oficiálně vyhlášené statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Ke zvýšení nájemného dojde s účinností od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného nájemci.

## **5. Služby spojené s užíváním nebytových prostor**

- 5.1. Pronajímatel bude nájemci poskytovat služby a plnění spojená s užíváním nebytových prostor uvedené v příloze č. 3 této smlouvy.
- 5.2. Paušální poplatek za služby zajišťované pronajímatelem činí 20.300,- Kč bez DPH měsíčně. Úhrada za dobu kratší než jeden měsíc činí 1/30 měsíční výše za každý celý den trvání nájmu.
- 5.3. Paušální poplatek za služby zajišťované pronajímatelem bude nájemce hradit spolu s nájemným, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. DPH bude účtována v zákonem stanovené výši.
- 5.4. V případě, že dojde ke zvýšení ceny služeb nebo plnění souvisejících s užíváním nebytových prostor, které je dodavatelům těchto služeb nebo poskytovatelům těchto plnění povinen platit pronajímatel, či které zajišťuje pronajímatel svým nákladem, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit paušální poplatek dle čl. 5. odst. 5.2. této smlouvy. Zvýšení je účinné doručením písemného oznámení pronajímatele nájemci.
- 5.5. Smluvní strany se dohodly, že budou průběžně vyhodnocovat skutečnou spotřebu energií oproti spotřebě kalkulované při stanovení paušálního poplatku uvedeného v čl. 5 odst. 5.2. této smlouvy. V případě zjištěného nesouladu bude výše paušálního poplatku upravena dodatkem této smlouvy. Po provedení nezbytných technických opatření a po instalaci příslušných měřících zařízení, může být dodatkem této smlouvy změněn rovněž způsob účtování některých energií tak, že budou hrazeny zálohově a budou účtovány dle skutečné spotřeby.
- 5.6. Nájemné či jakákoli jiná úhrada je považována za zaplacenou teprve připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.
- 5.7. Nájemce si bude samostatně hradit další služby a dodávky, které si sjedná se svými dodavateli. Nájemce se zavazuje tyto platby hradit svým dodavatelům řádně a včas.

## **6. Sankce při prodlení**

- 6.1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo jiné peněžité povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

## **7. Doba nájmu a jeho skončení**

- 7.1. Nájem se sjednává na dobu **určitou, a to na dobu pěti (5) let od 1.9.2018.** V případě, že některá ze smluvních stran oznámí písemně druhé straně alespoň jeden (1) rok předem, že nemá na dalším trvání nájmu zájem, skončí nájem uplynutím sjednané doby určité. V opačném případě se uplynutím sjednané doby určité nájem automaticky mění na nájem na dobu neurčitou.

7.2. Nájem na dobu neurčitou je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna písemně vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí jeden (1) rok a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

7.3. Nájem je možné ukončit:

a) Dohodou

b) Výpovědí

Výpovědní důvod pro výpověď nájemce je:

- Ztráta způsobilosti k činnosti, k jejímuž výkonu je nebytový prostor určen,
- Nebytový prostor přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci

Výpovědní důvod pro výpověď pronajímatele je:

- Má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostor, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- Porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru.

V případě podání výpovědi je oprávněna vypovídající strana do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Námitky je třeba vznést v písemné formě. Nevznese-li tyto námitky, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zaniká. Vznese-li vypovídající strana námitky včas a vypovídající strana nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy měl skončit nájemní poměr.

Výpovědní lhůta je tříměsíční.

Má se za to, že výpověď je doručena třetí pracovní den po odeslání. Výpovědní lhůta běží o prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

7.4. V den skončení nájmu je nájemce povinen předat nebytové prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nepředá-li nájemce nebytové prostory v den skončení nájmu, zaplatí smluvní pokutu ve výši 1/10 měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení; nárok na náhradu škody tím není dotčen. Vedle toho bude nájemce dále platit úhradu za užívání nebytových prostor ve výši nájemného platného v den skončení nájmu, a úhradu za služby a plnění spojená s nájmem. Nevyklidí-li nájemce nebytové prostory ani do 30 dnů od uplynutí výpovědní doby, přestože jej k tomu pronajímatel písemně vyzval, je pronajímatel oprávněn nebytové prostory na náklad a nebezpečí nájemce vyklidit a vyklizené věci uskladnit v přístřeší, jehož adresu nájemci neprodleně sdělí. Přístřeším se rozumí jakýkoli zastřešený prostor, zejména sklad, ocelokolna, sklepení a podobně. Nájemce výslovně potvrzuje, že je s ujednáním tohoto odstavce plně srozuměn a souhlasí s ním.

## **8. Závěrečná ustanovení**

8.1. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové ustanovení bez zbytečného odkladu nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude odpovídat účelu ustanovení předchozího.



- 8.2. Práva a povinnosti z této smlouvy přechází i na další právní nástupce – vlastníky budovy a pozemků a pronajímatel se zavazuje, takového případného právního nástupce s touto smlouvou seznámit.
- 8.3. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 8.4. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze ve formě písemných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 8.5. Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, dohodly, že místní příslušnost soudu k projednání a rozhodnutí sporů a jiných právních věcí vyplývajících z právního vztahu založeného touto smlouvou, jakož i ze vztahů s tímto vztahem souvisejících, se řídí sídlem pronajímatele.
- 8.6. Vzhledem k tomu, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uzavírají smluvní strany toto samostatné ujednání. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel. Nájemce se zavazuje nejpozději při podpisu této smlouvy označit ty části smlouvy a ty údaje, které požaduje v souladu se zákonem o registru smluv vyloučit z uveřejnění (obchodní tajemství, osobní údaje apod.). Jinak platí, že souhlasí s uveřejněním v plném rozsahu. Toto samostatné ujednání smluvních stran nabývá platnosti a účinnosti podpisem této smlouvy oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 8.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z účastníků a účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv.
- 8.8. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
- 8.9. Smluvní strany si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy svých oprávněných zástupců.

Přílohy:

- 1) přehled nebytových prostor
- 2) plány pronajatých prostor a společných prostor
- 3) předpis paušálního poplatku za služby zajišťované pronajímatelem

V Mladé Boleslavi dne 21.5.2018

V Mladé Boleslavi dne \_\_\_\_\_

.....  
**Oblastní nemocnice Mladá Boleslav,  
a.s., nemocnice Středočeského kraje**  
JUDr. Ladislav Řípa  
předseda představenstva

.....  
**Oblastní spolek Českého červeného  
kříže Mladá Boleslav**  
MUDr. Jan Ryger  
předseda oblastní výkonné rady

.....  
**Oblastní nemocnice Mladá Boleslav,  
a.s., nemocnice Středočeského kraje**  
Ing. Jiří Bouška  
místopředseda představenstva