

## SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI NEMOVITÉ VĚCI – PROSTOR SLOUŽÍCÍ K PODNIKÁNÍ

kterou uzavřely následující smluvní strany:

### 1. Statutární město Havířov

IČO: 00297488, DIČ: CZ00297488

se sídlem Svornosti 86/2, 736 01 Havířov – Město

zastoupené na základě plné moci společností:

**Městská realitní agentura, s.r.o.**

IČO: 64084744

se sídlem U Lesa 865/3a, 736 01 Havířov - Město

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C 8631

zastoupena: [REDAKCE], vedoucí odboru provozního

dále též jako pronajímatel

### 2. Karvinská hornická nemocnice a.s.

IČO: 60793490, DIČ: CZ60793490

se sídlem Zakladatelská 975/22, 735 06 Karviná - Nové Město

zapsaná v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. B 1048

zastoupena: MUDr. Tomášem Canibalem, předsedou představenstva a ředitelem

dále též jako nájemce

### I. Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 1460/17 v katastrálním území Šumbark, jehož součástí je stavba č.p. 280 v obci Havířov, část obce Šumbark. Adresa budovy je Generála Svobody 280/24, 736 01 Havířov – Šumbark.
2. Budovu specifikovanou v bodě 1. tohoto článku spravuje na základě Mandátní smlouvy č. 612/OPS/07 ze dne 3. září 2007 společnost Městská realitní agentura, s.r.o. (dále též správce).
3. V budově specifikované v bodě 1. tohoto článku je v jejím přízemí její část, a to prostor sloužící k podnikání o celkové výměře 137,21 m<sup>2</sup>. Umístění prostoru je znázorněno v příloze č. 1 této smlouvy (dále pro účely této smlouvy předmětný prostor).

### II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětný prostor do nájmu a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
2. Nájem předmětného prostoru se sjednává jako nájem prostoru sloužícího podnikání za účelem provozu lékárny. Smluvní strany se výslovně dohodly, že účel nájmu lze změnit pouze na základě dohody smluvních stran uzavřené v písemné formě.

### III. Ujednání o odevzdání předmětného prostoru

1. Pronajímatel odevzdá nájemci předmětné prostory nájemci dne 2.1.2017.
2. V rámci odevzdání předmětných prostor pronajímatel předá nájemci klíče vztahující se k předmětným prostorám.

3. Nájemce prohlašuje, že se stavem předmětných prostor seznámil před uzavřením této smlouvy, jejich stav považuje za způsobilý k účelu užívání sjednanému touto smlouvou, a k jeho stavu nemá při uzavření této smlouvy jakékoliv výhrady.
4. O odevzdání předmětných prostor pronajímatelem nájemci sepíše smluvní strany předávací protokol. V předávacím protokolu smluvní strany mimo jiné uvedou stav měřidel energií, které pronajímatel bude poskytovat nájemci jako služby na základě této smlouvy, a též případné výhrady smluvních stran.

#### IV. Služby

1. Pronajímatel bude nájemci v souvislosti s užíváním předmětného prostoru zajišťovat též následující služby: dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě.
2. Na úhradu nákladů na služby bude nájemce platit pronajímateli zálohy na služby.
3. Práva a povinnosti vztahující ohledně k poskytování služeb, zejména pak určení zúčtovacího období, rozúčtování nákladů na služby a jejich vyúčtování, splatnost přeplatku a splatnost nedoplatku se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
4. Pronajímatel má právo v průběhu kalendářního roku změnit částku zálohy na služby s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém oznámil nájemci takovou změnu.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že bude ukončen nájem předmětného prostoru:
  - a) nájemce bude platit zálohy na služby v částce a v termínech tak, jak je sjednáno v této smlouvě, a to až do okamžiku odevzdání předmětného prostoru zpět pronajímateli;
  - b) práva a povinnosti vztahující se k poskytování služeb, zejména pak určení zúčtovacího období, rozúčtování nákladů na služby a jejich vyúčtování, se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

#### V. Platby

1. Nájemné činí částku 11 642,- Kč bez DPH za kalendářní měsíc (tj. částku 1 063,- Kč bez DPH / m<sup>2</sup> /rok).
2. Záloha na služby činí částku 7 043,- Kč za započatý kalendářní měsíc.
3. Nájemce dále bude po dobu užívání předmětného prostoru platit pronajímateli administrativní poplatek v částce 29,- Kč za započatý kalendářní měsíc.
4. V případě, že platná a účinná právní úprava vyžaduje, aby pronajímatel z některé z plateb na základě této smlouvy odvedl částku odpovídající dani z přidané hodnoty (dále též DPH), připočte pronajímatel k této platbě DPH podle aktuální platné a účinné právní úpravy.
5. Podrobný předpis plateb pro nájemce:

1.	nájemné bez DPH za kalendářní měsíc	11 642,- Kč
2.	záloha na služby za kalendářní měsíc	7 043,- Kč
3.	administrativní poplatek za kalendářní měsíc	29,- Kč
4.	DPH z položek 1, 2, 3	3 508,- Kč
<b>celkem</b>		<b>22 222,- Kč</b>

6. Platby podle tohoto článku jsou splatné k 15. dni v měsíci, na který se vztahují.

7. Nájemce bude platit buďto na bankovní účet pronajímatele vedený u společnosti Komerční banka, a.s., pod č. 19-3525220237/0100, anebo na některé z pokladen správce (viz <http://www.mra.cz>).  
Platby je nájemce povinen označit variabilním symbolem 52114.
8. V případě, že nájem na základě této smlouvy trvá pouze část kalendářního měsíce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli nájemné za alikvótní část tohoto měsíce, zálohu v celé částce za započatý kalendářní měsíc a administrativní poplatek za v celé částce za započatý kalendářní měsíc.
9. Pro případ prodlení nájemce s placením plateb podle tohoto článku sjednaly strany smluvní pokutu ve výši jedné promile z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

## **VI. Doba nájmu**

1. Nájem na základě této smlouvy se sjednává od 1.1.2017 na dobu neurčitou.

## **VII. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce se zavazuje, že:
  - a) bude užívat předmětný prostor v souladu s touto smlouvou;
  - b) bude o předmětný prostor pečovat;
  - c) nebude užíváním předmětného prostoru rušit nad míru třetí osoby;
  - d) bude v budově, ve které je předmětný prostor, jakož i v jejím okolí zachovávat klid, pořádek, případně dobré mravy, a dále dodržovat obecně závazné právní předpisy, a to mimo jiné včetně předpisů vztahujících se k požární ochraně, bezpečnosti a ochraně zdraví při práci;
  - e) přijme všechna potřebná opatření k odvrácení hrozících škod, havárií, atp. v / na předmětném prostoru, a o této skutečnosti ihned vyrozumět správce na kontaktním spojení – telefonním čísle 596416270.
  - f) na svůj náklad zajistit odvoz a likvidaci odpadů;
  - g) na svůj náklad zajistit dodržování povinností podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v.z.p.p., a souvisejících předpisů, zejména pak povinností spočívajících ve vybavení předmětného prostoru prostředky požární ochrany a zajištění provádění revizí těchto prostředků.
2. Nájemce je oprávněn umístit do předmětného prostoru pouze zařízení, jejichž umístění je nezbytné pro užívání předmětného prostoru k účelu sjednanému touto smlouvou. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce a není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.  
Nájemce není oprávněn umísťovat do předmětného prostoru jakákoliv plynová zařízení - porušení této povinnosti je považováno za porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu řádného užívání předmětného prostoru a jeho udržování, a dále pro případy provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a evidence majetku pronajímatele.  
Nájemce se zavazuje, že na výzvu pronajímatele zpřístupní nájemci předmětný prostor pro potřeby provedení kontroly a nedostatky zjištěné při kontrole bez zbytečného odkladu odstraní. Zpřístupnění prostoru podle tohoto bodu nezakládá nájemci právo na slevu.
4. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětného prostoru, aniž by to předtím oznámil nájemci, v případě, že je to nezbytné k zabránění vzniku škody nebo odstranění hrozby nebezpečí z prodlení.
5. Nájemce bude na svůj náklad provádět údržbu a drobné opravy související užíváním předmětného prostoru ve smyslu Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Potřebu jiných oprav nájemce neprodleně oznámí pronajímateli.

V případě, že nájemce nesplní řádně a včas povinnost podle tohoto bodu, učiní tak pronajímatel na náklady nájemce, a to po předchozím upozornění nájemce.

6. Nájemce je oprávněn v předmětném prostoru provádět stavební úpravy, rekonstrukci, přestavbu anebo jinou změnu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nebude-li sjednáno jinak, dohodly se smluvní strany, že v souvislosti s vrácením předmětného prostoru nájemcem pronajímateli nevznikne nájemci právo na jakékoliv vyrovnání v souvislosti s provedením takových prací.
7. Pro případ, že pronajímatel bude provádět stavební úpravy, rekonstrukci, přestavbu anebo jinou změnu v předmětném prostoru anebo v budově, ve které je předmětný prostor, nájemce bez dalšího souhlasí s provedením těchto prací, zavazuje se je strpět po celou dobu jejich provádění, a umožnit jejich provádění pronajímateli.  
V případě, že nájemce neumožní pronajímateli provedení údržby, opravy či kontroly ani po opakované písemné výzvě, bude to považováno za porušení povinností nájemce zvlášť hrubým způsobem.
8. Nájemce není oprávněn přenechat předmětný prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti je považováno za porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem.
9. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel jako vlastník přístupového chodníku k budově, ve které se předmětný prostor nachází, zajišťuje ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v.z.p.p., a souvisejících prováděcích předpisů, jeho schůdnost.

### **VIII. Skončení nájmu**

1. Nájem předmětného prostoru podle této smlouvy skončí:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran,
  - b) písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce,
  - c) z dalších zákonných důvodů.
2. Pokud není dále stanoveno jinak, výpovědní doba činí šest měsíců a začíná běžet prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, v kterém byla výpověď doručena.
3. V případě, že nájemce porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu zvlášť závažným způsobem, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvního dne po doručení výpovědi nájemci. Za porušování povinností vyplývajících z nájmu zvlášť závažným způsobem jsou považovány, nad rámec sjednaný v jednotlivých ustanoveních této smlouvy, rovněž následující situace resp. jednání nájemce:
  - a) nájemce je v prodlení delším než 15 dnů s placením plateb, k jejichž úhradě je povinen na základě této smlouvy;
  - b) nájemce poruší povinnost užívat předmětný prostor výhradně účelu sjednanému touto smlouvou,
  - c) i přes předchozí písemné upozornění porušuje některou ze svých povinností podle článku VII. bod 2. této smlouvy.Ujednáním podle tohoto bodu není dotčeno právo pronajímatele vypovědět nájemní smlouvu dle § 2232 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. V případě, že s nájemcem jako s dlužníkem bude zahájeno insolvenční řízení, dohodly se smluvní strany, že pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době.
5. Nájemce vrátí vyklizený předmětný prostor pronajímateli v den skončení nájmu předmětného prostoru ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebením, a vymalovaný bílou barvou.  
Předmětný prostor je vrácen, pokud pronajímatel obdrží od nájemce klíče k předmětnému prostoru a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětného prostoru a v jeho užívání. Opustí-li nájemce předmětný prostor takovým způsobem, že nájem lze

bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmětný prostor za vrácený ihned - v takovém případě nájemce zmocňuje touto smlouvou pronajímatele ke všem právním jednáním potřebným k odhlášení měřidel veškerých médií u jejich dodavatelů s tím, že nedoplatek je povinen uhradit nájemce a případný přeplatek bude zaslán nájemci podle ujednání obsažených v této smlouvě.

6. V případě, že nájemce nevyklidí a nevrátí pronajímateli předmětný prostor v souladu s touto smlouvou, má pronajímatel právo účtovat nájemci náhradu v částce nájemného ujednaného touto smlouvou.

V případě, že nájemce pronajímateli předmětný prostor nájmu vrátí (tj. vrátí klíče k předmětnému prostoru, příp. jej opustí), ale předmětný prostor nevyklidí, je pronajímatel oprávněn předmětný prostor na náklady nájemce vyklidit.

## **IX. Závěrečná ujednání**

1. Smluvní strany se dohodly, že úhrady všech splatných dluhů nájemce z této smlouvy vůči pronajímateli, a to i promlčených dluhů, se započítávají v bez dalšího v pořadí na:
  - a) nájemné
  - b) zálohu na služby
  - c) úhradu na plnění spojená s užíváním předmětného prostoru
  - d) nedoplatek z vyúčtování služeb
  - e) příslušenství plateb
  - f) ostatní dluhya to vždy na dluh v tom kterém pořadí, který je dříve splatný.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět jednostranná započtení i v případě, že kterákoliv ze vzájemných pohledávek či dluhů není ještě splatná.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu postoupit jakoukoliv svojí peněžitou pohledávku z této smlouvy třetí osobě.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu postoupit tuto smlouvu třetí osobě.
5. Nájemce je povinen písemně pronajímateli oznámit změny všech osobních údajů uvedených v záhlaví této smlouvy. Ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, v.z.p.p., poskytuje nájemce souhlas se zpracováním všech osobních údajů, a to v souvislosti s plněním této smlouvy.
6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, souhlasí s jejich poskytnutím a souhlasí s případným zařazením textu této smlouvy do elektronické, veřejně přístupné databáze smluv, vedené pronajímatelem. Nájemce též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství.
7. Vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s výjimkou ustanovení § 1765, § 1766 (změna okolností), §§ 1977 – 1979 (prodlení jako důvod k odstoupení), §§ 2002 - 2004, poslední věta § 2208 odst. 1 ohledně možnosti vypovězení nájmu předmětného prostoru, § 2210 odst. 3, § 2223 (odstoupné při změně vlastnictví a výpovědi), § 2233 odst. 2, § 2253 (notářská úschova sporné dlužné částky), neuplatní.
8. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze na základě písemné dohody smluvních stran.
9. Touto smlouvou se nahrazuje v celém rozsahu předchozí smlouva o nájmu, na základě které měl nájemce v nájmu předmětný prostor.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, které po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

11. Smluvní strany prohlašují, že touto smlouvou projevují svoji vážnou vůli, že k jejímu uzavření nebyly přinuceny vlastní tísní, popř. hrozbou tělesného nebo duševního násilí, a po zvážení všech okolností si nejsou vědomy jakéhokoliv omylu.

### **Doložka platnosti**

1. Záměr pronájmu předmětného prostoru byl zveřejněn na úřední desce pronajímatele pod č.j. 806/16 v období od 31.10.2016 do 16.11.2016.
2. Nájem předmětného prostoru a účel jeho využití schválila Rada města Havířova v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. m) zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v.z.p.p., dne 16.11.2016, usnesením č. 2530/52RM/2016.

### **Přílohy:**

Příloha č. 1 – Znárodnění umístění předmětného prostoru

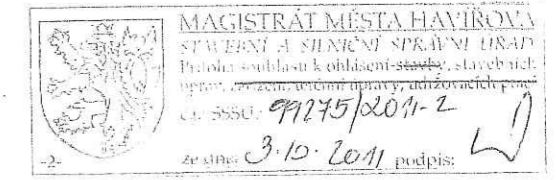
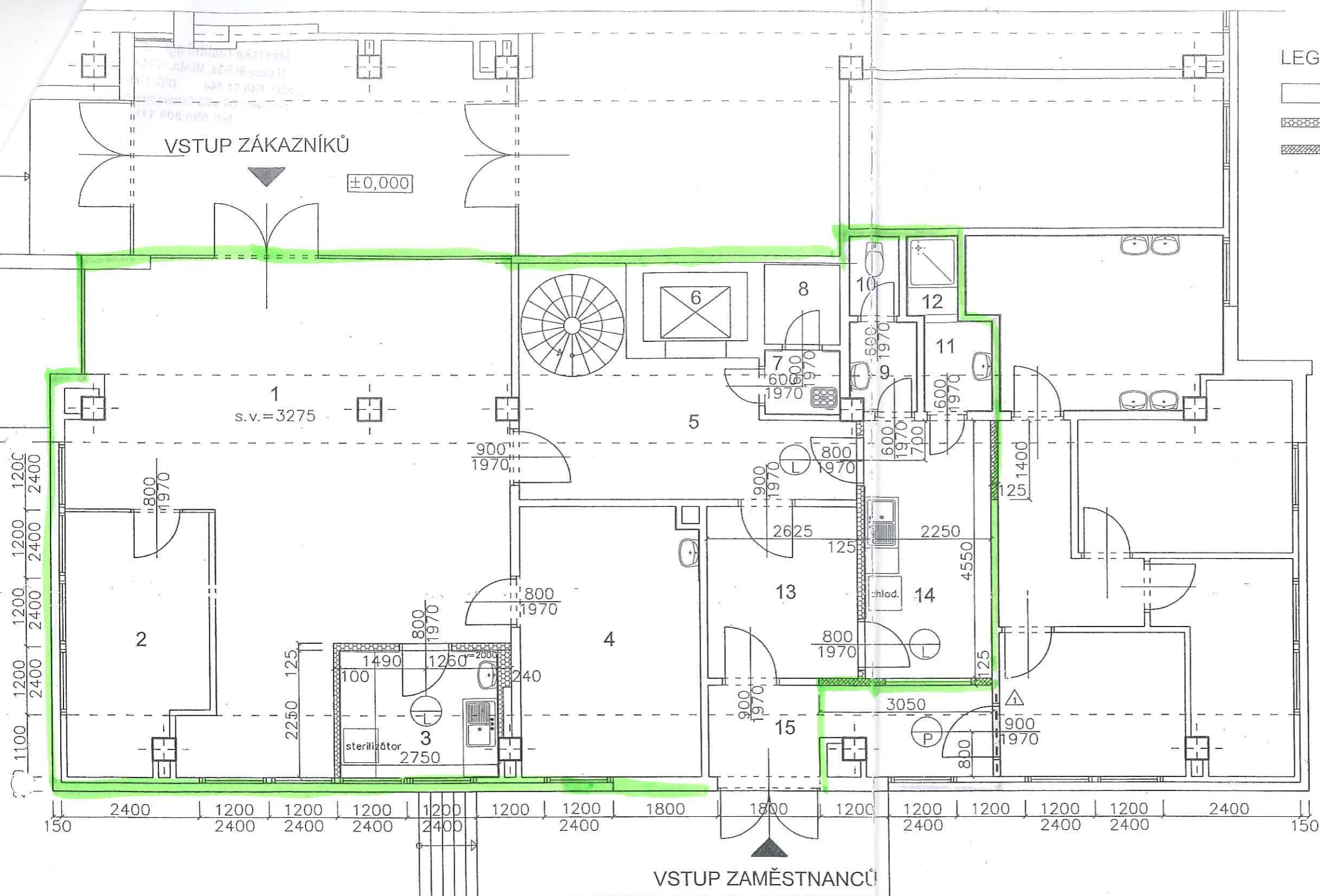
V Havířově dne .....

.....  
pronajímatel  
**Statutární město Havířov**  
v.z.  
**Městská realitní agentura, s.r.o.**  
[redacted]  
vedoucí odboru provozního

.....  
nájemce  
**Karvinská hornická nemocnice a.s.**  
MUDr. Tomáš Canibal,  
předseda představenstva a ředitel

LEGENDA MATERIÁLŮ

- stávající zdivo
- SDK příčky
- dozdivka tl.115mm z cihel CDM P15 na MVC 0,5



PŘEKLADY

1:100 dl.1400mm 1 ks

2

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

M.Č.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. m <sup>2</sup>	POZNÁMKA
1	VÝDEJ + SKLAD	50,45	
2	KANCELÁŘ	10,64	
3	UMÝVÁRNA	6,19	ker.obkl.2000mm + nátěr
4	PŘÍPRAVNA	14,76	
5	CHODBA	15,96	
6	VÝTAH	2,16	
7	ÚKLIDOVÁ KOMÓRA	1,52	

PŘÍJEM DODÁVEK

8	SKLAD	1,86	
9	PŘEDSÍŇ WC	1,85	
10	WC	1,26	
11	PŘEDSÍŇ	1,91	
12	SPRCHA	1,26	
13	PŘÍJEM	8,03	
14	ŠATNA - DENNÍ MÍST.	10,28	
15	ZÁDVEŘÍ - CHODBA	7,93	

Nový stav

±0,000=281,000

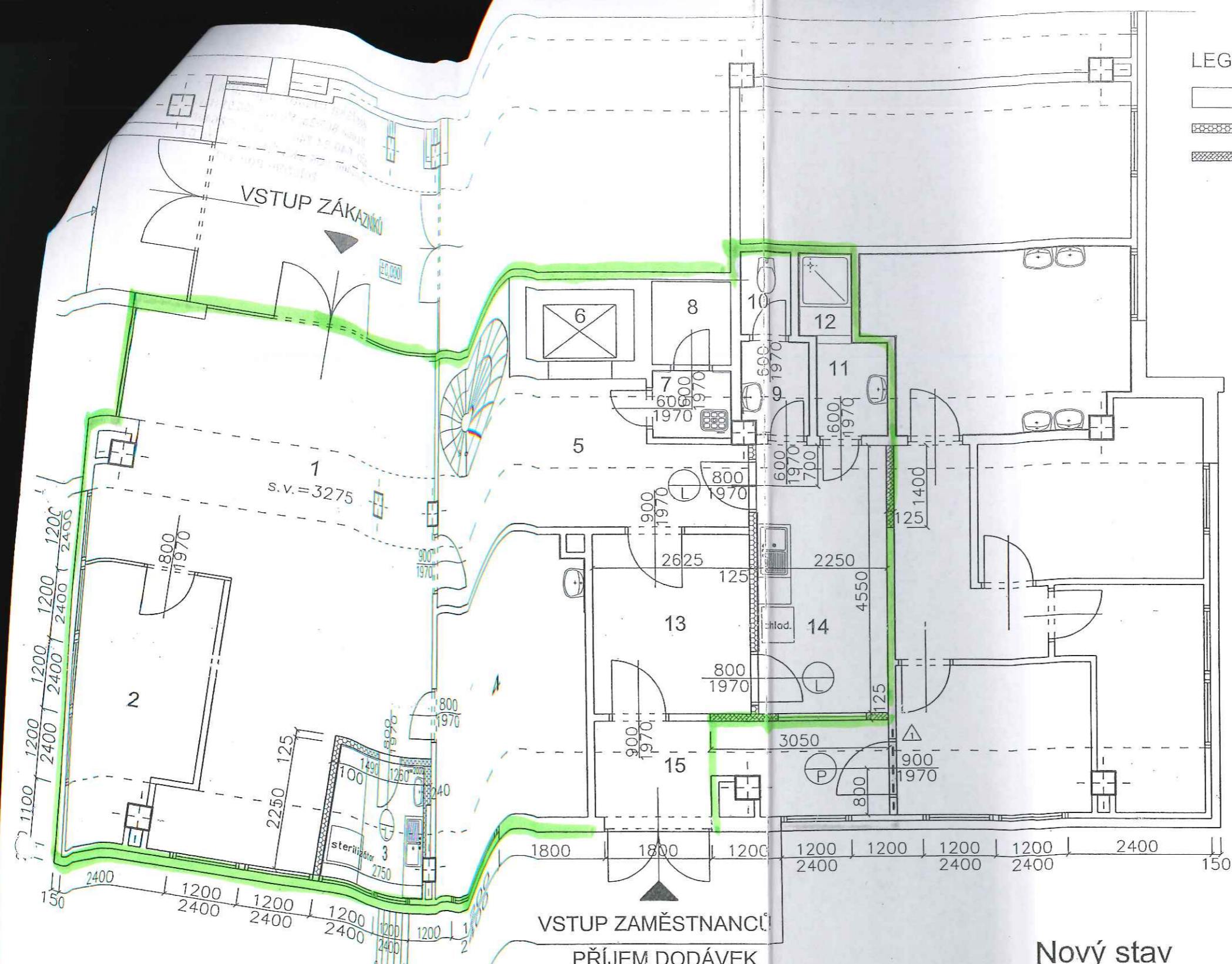
ZODP.PROJEKTANT	VYPRACOVAL	ING.ARCH.TOMÁŠ KUPKA STUDENTSKÁ 1772/4 708 00 OSTRAVA-PORUBA	
Ing.arch.TOMÁŠ KUPKA	Ing.arch.TOMÁŠ KUPKA		
MÍSTO STAVBY	Havířov - Šumbark - Lékárna U Pramene		
INVESTOR	W.K. U PRAMENE, s.r.o.		
NÁZEV AKCE:		DATUM	07.2011
ÚPRAVA LÉKÁRNY		STUPEŇ	D.O.S.
		ZAK.ČÍSLO	TK 11/03
		MĚŘÍTKO	1:75
NÁZEV VÝKRESU:		ČÍSLO VÝKRESU	1
		Púdorys 1.N.P.	


+ 3,45 m<sup>2</sup> výdej  
výdej + sklad

chodba

LEGENDA MATERIÁLŮ

-  stávající zdivo
-  SDK příčky
-  dozdivka tl.115mm z cihel CDM P15 na MVC 0,5



MAGISTRÁT MĚSTA HAVÍŘOVA  
STAVBNÍ A STŘIČNÍ SPRÁVNÍ ÚŘAD  
Příjímá souhlas k oblékadní stavbě, stavebních úpravám, úpravám, údržbovému, údržbovým pracím  
č. 888/ 991275/2011-2  
ze dne 3.10.2011 podpis: 

PŘEKLADY

 1:100 dl.1400mm 1 ks



**+0,000=281,000**

Nový stav

ZODP.PROJEKTANT	VYPRACOVAL	ING.ARCH.TOMÁŠ KUPKA STUDENTSKÁ 1772/4 708 00 OSTRAVA-PORUBA	
Ing.arch.TOMÁŠ KUPKA	Ing.arch.TOMÁŠ KUPKA		
MÍSTO STAVBY	Havířov - Šumbark - Lékárna U Pramene	DATUM	07.2011
INVESTOR	W.K. U PRAMENE, s.r.o.	STUPEŇ	D.O.S.
NÁZEV AKCE:	<b>ÚPRAVA LÉKÁRNY</b>	ZAK.ČÍSLO	TK 11/03
NÁZEV VÝKRESU:	Půdorys 1.N.P.	MĚŘÍTKO	1:75
		ČÍSLO VÝKRESU	<b>1</b>

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

M.Č.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. m <sup>2</sup>	POZNÁMKA
1	VÝDEJ+SKLAD	50,45	
2	KANCELÁŘ	10,64	
3	UMÝVÁRNA <i>ker.</i>	6,19	ker.obkl.2000mm + nátěr
4	PŘÍPRAVNA	14,76	
5	CHODBA <i>x</i>	15,96	
6	VÝTAH <i>x</i>	2,16	
7	ÚKLIDOVÁ KOMORA	1,52	NEPOČÍTAT! započítáno

SKLAD <i>ker.</i>	1,86	
PŘEDSÍŇ WC <i>ker.</i>	1,85	
WC <i>ker.</i>	1,26	
PŘEDSÍŇ <i>ker.</i>	1,91	
SPRCHA <i>ker.</i>	1,26	
PŘÍJEM <i>x</i>	8,03	
SAŇNA - DENNÍ MÍST.	10,28	
ZÁDVEŘÍ - CHODBA <i>x</i>	7,93	1/2

*chodba*