

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi níže uvedenými stranami

### **Bílovecká nemocnice, a.s.**

se sídlem: 17. listopadu 538, 743 01 Bílovec  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 2911  
zastoupeno: JUDr. Zdeňkem Horákem, MBA, předsedou představenstva  
MUDr. Tomášem Nyklem, místopředsedou představenstva  
Ing. Josefem Zajícem, členem představenstva  
ve věcech technických: Jan Boháč, vedoucí technické správy  
telefon: 556 771 771  
e-mail: info@nvb.cz  
IČ: 26865858  
DIČ: CZ26865858  
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXX  
číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen pronajímatel)

a

### **PHF ALERGO a.s.**

Provozovatel nestátního zdravotnického zařízení (NZZ) v oboru alergologie a klinická imunologie, registrované Moravskoslezským krajským úřadem v Ostravě pod č. reg.: OP/520/19  
se sídlem: nám. Svobody 527, 739 61 Třinec  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B vložka 10955  
zastoupena: Ing. Romanem Kupiecem, předsedou představenstva  
telefon: XXXXXXXXXXXXXXX  
e-mail: XXXXXXXXXXXXXXX  
IČ: 06243304  
DIČ: CZ06243304  
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXX  
číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen nájemce)

### I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti zapsané na LV č. 7 pro obec a k. ú. Bílovec, kterou je budova postavená na pozemku parc. č. 1070, jmenovitě budova víceúčelového

pavilonu „C“ umístěná v objektu Bílovecké nemocnice, a.s. na ul. 17.listopadu 538 v Bílovci, okr. Nový Jičín a je oprávněn s touto nemovitostí nakládat se všemi právy vlastníka.

## II.

### Předmět nájmu a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v budově „C“ specifikované v článku I této smlouvy, a to konkrétně: Součástí této nemovitosti jsou nebytové prostory:

Ozn.	Funkce místnosti	Prostory	Plocha v m2
C1.59	kartotéka	hlavní	6,49
C1.60	sprcha	vedlejší	1,35
C1.63	umývárna	vedlejší	1,35
C1.64	WC	vedlejší	2,49
C1.66	ordinace	hlavní	14,81
C1.87	čekárna	společné	9,01
<b>CELKEM</b>			<b>35,5</b>

Celková výměra předmětu nájmu tedy činí 35,5 m2.

2. Předmět podnikání/činnosti, k jehož výkonu je předmět nájmu určen: ambulance alergologie a klinické imunologie.

3. Účel nájmu: Provozování nestátního ambulantního zdravotnického zařízení: - druh a rozsah poskytované péče: ambulantní; a typ zdravotnického zařízení: alergologie a klinická imunologie.

4. Nájemce je oprávněn k vykonávané činnosti na základě: rozhodnutí o udělení oprávnění k poskytování zdravotních služeb č: OP/520/19. Nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy je kopie oprávnění nájemce k výkonu činnosti a kopie výpisu z obchodního rejstříku.

5. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle odstavce 3 tohoto článku a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

6. Obě smluvní strany souhlasí s tím, že nájemní právo k pronajatým nemovitostem nebude zapisováno do veřejného seznamu.

7. Smluvní strany se dohodly, že každá změna předmětu podnikání/činnosti v předmětu nájmu je považována za změnu, která ovlivní podstatným způsobem využití předmětu nájmu a nájemce je povinen oznámit ji předem pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

## III.

### Nájemné a služby

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné a služby (dále společně jen „nájemné“) činí 46.030,--Kč bez DPH, slovy čtyřicetšesttisícet korun českých ročně, tj. 3.836,--Kč bez DPH měsíčně, viz dále uvedený rozpis:

	MJ	Cena za MJ	Nájem/rok
Prostory hlavní	14,81		
Prostory vedlejší	11,68		
Prostory společné	9,01		
Parkovací stání	12 měsíců		
Vodné/stočné	45 m3		
Srážková voda	-		
TUV	15 m3		
Topení	35,5		
Plyn	-		
Elektřina	12 měsíců		
Internet	-		
Telefon	dle fakturace		
Rozvodné sítě (TUV, plyn, el., voda)	10%		
Úklid	35,5m2		
Likvidace odpadu	-		
Výtahy	-		
Jiné služby			
<b>CELKOVÁ CENA ZA NÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR A SLUŽEB BEZ DPH</b>			<b>46 030,05 Kč</b>

2. Takto sjednané nájemné bude nájemcem pronajímateli hrazeno v měsíčních platbách v souhrnné výši 3.836,-Kč, slovy třítisíceosmsetřicetšest korun českých bez DPH, splatných vždy na základě faktur vystavených pronajímatelem a doručených nájemci zpravidla do 15. dne měsíce s tím, že termín splatnosti si sjednávají účastníci na dva týdny ode dne vystavení faktury. Nájemce je povinen uhradit nájemné v souladu s vystavenou fakturou, nejpozději však do posledního dne měsíce následujícího po měsíci, za který je platba nájemného hrazena. Nájemné je uhrazeno dnem, kdy bude příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

3. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. III. odstavec 1. této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31.3. kalendářního roku s účinností od 1.1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1.1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

4. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného v rozsahu plateb za služby poskytované v souvislosti s nájmem nebytových prostor vždy, kdy dojde ke změně ceny dodávaných služeb ze strany dodavatelů služeb, případně z jiných důvodů zvláštního zřetele hodných a majících vliv na výši nákladů poskytovaných služeb. O takovéto úpravě nájemného je pronajímatel povinen nájemce bez zbytečného odkladu písemně vyzoomět s uvedením data účinnosti.

5. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,5% z dlužné částky, kterou pronajímatel uplatní za každý započatý kalendářní den prodlení s kteroukoli platbou dle této smlouvy (zejména jednotlivé platby nájemného a služeb nebo jejich část, doplatek z vyúčtování služeb, doplatek valorizace) bez ohledu na chybějící zavinění ze strany nájemce s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

#### **IV.**

##### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s předmětem smlouvy.

2. Pronajímatel má právo v době trvání této Smlouvy vstupovat výhradně za účasti Nájemce nebo jím pověřené osoby do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek Smlouvy, provádění údržby a oprav, nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí a technických zařízení.

3. Pronajímatel v přiměřené lhůtě Nájemce seznámí s rozsahem a dobou trvání nezbytných oprav či jiných nezbytných prací, které hodlá provést v pronajatých prostorách a které nesou odkladu na dobu po skončení nájmu. Nájemce je povinen snášet z toho plynoucí omezení v užívání najatých prostor bez nároku na slevu z nájemného. Ustanovení § 2210 odst. 2, odst. 3 občanského zákoníku tím není dotčeno.

#### **V.**

##### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Nájemce je povinen provádět kontroly pronajatých prostor z hlediska požární ochrany a prevence, bezpečnosti práce, jakož i další kontroly vyplývající z právních předpisů.

2. Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.

3. Nájemce je povinen pronajaté prostory užívat pouze ke smluvenému účelu a předmětu podnikání/činnosti, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřených, při dodržování veškerých právních zejména požárních, bezpečnostních a hygienických, včetně společných prostor domu. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.

5. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatého prostoru.

6. Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Je povinen udržovat prostor vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je

povinen dodržovat v domě klid, dobré mravy a obecně závazné právní předpisy. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu.

7. Drobnými opravami a běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí:

- a. drobné opravy: opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny a opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, domácích telefonů, elektrických zámků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles, opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro bytový prostor, opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy a výměny sifonů a lapačů tuku, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, opravy a výměny mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, bidetů, infrazářičů, vařičů, opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, a kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně opravy a výměny uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení. Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů.
- b. běžná údržba: zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených, dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy pronajatého prostoru.

9. Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

10. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v pronajatém prostoru způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod.

11. Nájemce je povinen hradit nájemné a nedoplatky z vyúčtování služeb za podmínek uvedených v této smlouvě.

12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení jím umístěných v předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje a další vyhrazená technická zařízení byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu pronajímateli. Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je dále povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany. Nájemce je povinen při užívání a provozu předmětu nájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

13. Nájemce je oprávněn užívat jako přístupové cesty do pronajatého prostoru hlavní vstupy do budovy „C“.

## VI. Doba nájmu

1. Nájem nebytových prostor je sjednán na dobu neurčitou.

2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran, který se stane nedílnou součástí této smlouvy.

3. Tato smlouva zaniká:

- dohodou účastníků,

dohoda musí být písemná a musí upravovat způsob vypořádání vzájemných majetkoprávních vztahů, vzniklých z této smlouvy, jinak je neplatná;

- výpovědí,

každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět z jakéhokoliv důvodu nebo i bez udání důvodu s tím, že výpověď musí být písemná a doručena druhé smluvní straně („do vlastních rukou“), jinak je neplatná;

výpovědní doba činí dva měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém je výpověď doručena druhé smluvní straně;

- zánikem nebytového prostoru;

- zánikem nájemce, a to:

- vyhlášením konkursu
- ztrátou podnikatelské způsobilosti

Nájemce je povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit pronajímateli

4. Vyklidí-li Nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou Nájemcem bez námitek.

5. Nebude-li dohodnuto jinak, je Nájemce povinen předat Pronajímateli v den skončení nájmu předmět nájmu řádně vyklizený, čistý, nově vymalovaný v bílém odstínu a ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel Nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; Nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložním do vlastnictví Pronajímatele.

6. Jestliže Nájemce do skončení nájmu pronajímané prostory nevyklidí a nepředá je Pronajímateli dobrovolně, je Pronajímatel oprávněn, i v nepřítomnosti Nájemce, vstoupit do těchto prostor, vykázat odtud všechny osoby, odstranit veškeré tam uložené věci a uskladnit je jinde, a to vše na náklady a nebezpečí Nájemce. Nájemce je současně povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denního nájemného dle této Smlouvy za každý, byť započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn domáhat se náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty

7. K movitým věcem, které má Nájemce v předmětu nájmu, má Pronajímatel zadržovací právo podle § 2234 občanského zákoníku. Pronajímatel je oprávněn uvedené věci zajistit a za splnění zákonných podmínek je oprávněn uspokojit z výtěžku prodeje těchto věcí své pohledávky vůči Nájemci, zejména z dluhů na nájemném, úhradách za služby poskytované s nájmem, ze smluvních sankcí či náhrady vzniklé škody.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požárně nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i ohlašovou požárů.

2. Reklama se sjednává samostatně. Umístit na nemovitosti vývěsní štít může nájemce jen po předchozím písemné souhlasu pronajímatele.

3. Smluvní pokuty lze uplatňovat bez ohledu na chybějící zavinění s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a je možné se domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

4. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpověď) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.

5. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou smluvní stranou jako protinávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne. Nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.

6. Tato smlouva je sepsána ve 2 stejnopisech, z nichž po podpisu obdržel 1 výtisk nájemce a 1 pronajímatel.

7. Vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, jakož i ostatními právními předpisy.

8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují níže svými podpisy.

9. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

10. Nájemce bere na vědomí, že na tuto smlouvu se mohou vztahovat povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany si tímto ujednávají, že případné uveřejnění dle tohoto zákona zajistí pronajímatel způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících. O provedeném uveřejnění pronajímatel nájemce informuje poté, co obdrží ze strany správce registru smluv potvrzení o provedeném uveřejnění. Nájemce bere dále na vědomí, že pronajímatel je povinen či oprávněn tuto smlouvu, jakož i jiné skutečnosti z ní nebo z jejího naplňování vyplývající, uveřejnit či poskytnout třetím osobám, pokud takový postup vyplývá z jiných právních předpisů. Pro účely uveřejňování či poskytování dle předchozích vět smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádnou část této smlouvy nepovažují za své obchodní tajemství bránící jejímu uveřejnění či poskytnutí. Ujednání dle tohoto odstavce se vztahují i na všechny případné dodatky k této smlouvě, jejichž prostřednictvím je tato smlouva měněna či ukončována.

V Bílovci dne 26.6.2019

V Třinci dne 26.6.2019

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....  
JUDr. Zdeněk Horák, MBA  
předseda představenstva

.....  
Ing. Roman Kupiec  
předseda představenstva

.....  
Ing. Josef Zajíc  
člen představenstva