

**SMLOUVA**  
**o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

**Oblastní nemocnice Kladno, a. s., nemocnice Středočeského kraje**  
se sídlem Vančurova 1548, 272 59 Kladno, IČ 272 56 537,  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10020  
zastoupená: [REDAKCE]  
(dále jen „pronajímatel“)

a

**Stanislav Trojan, podnikající pod obchodním jménem**  
Firma autoslužby Trojan, J. Čapka 783, 272 01 Kladno  
IČO: 44715129  
DIČ:6407150673  
(dále jen nájemce)

**Uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku tuto**

**SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**  
podle zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

**I.**  
**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy tvořící areál Oblastní nemocnice Kladno, a.s., na adrese Vančurova 1548, Kladno (dále jen „budova“). Touto smlouvou dává pronajímatel nájemci do užívání (nájmu) prostor sloužící k podnikání, který se nachází v budově provozního úseku –budova J, a který má výměru celkem [REDAKCE] m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“) a nájemce předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se hradit za něj nájemné a užívat jej za níže uvedených podmínek.

prostory jsou následující:

[REDAKCE]  
[REDAKCE]  
[REDAKCE]  
[REDAKCE]  
[REDAKCE]  
[REDAKCE]

Podrobný plán předmětu nájmu, včetně údajů o výměře podlahové plochy předmětu nájmu a popisu jeho součástí, je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.

2. S nájmem dle této smlouvy je spojeno právo průchodu pro nájemce a jeho zákazníky venkovními prostory a společnými prostory budovy, v níž se předmět nájmu nachází.

3. Účelem nájmu je provozování autoservisu.

**II.**  
**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu a zavazuje se, že jej bude udržovat v řádném stavu.

2. Nájemce je povinen zajistit splnění všech podmínek požární ochrany a všech předpisů souvisejících s provozem a zabezpečením předmětu nájmu. Za veškeré škody, které by vznikly nesplněním těchto podmínek, nese plnou odpovědnost nájemce.
3. Nájemce může provádět stavební a udržovací práce předmětu nájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Stavební úpravy a práce dle předchozí věty hradí nájemce na své náklady, nedohodne-li se s pronajímatelem písemně jinak.
4. Nájemce je oprávněn předmět nájmu nebo jeho část pronajmout třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce je po předchozím písemném oznámení povinen umožnit přístup do předmětu nájmu pověřeným zaměstnancům pronajímatele za účelem kontroly jeho stavu, a to vždy za přítomnosti pověřeného zástupce nájemce. Klíč od předmětu nájmu bude v jednom vyhotovení k dispozici pronajímateli. Tento klíč bude zapečetěn, opatřen razítkem nájemce a uschován v trezoru vrátnice pro případ mimořádné a nenadálé události. Nájemce bude v případě takové události, kdy pronajímatel vstoupí do předmětu nájmu za použití uvedeného klíče, ihned telefonicky informován na tel. číslo [REDAKCE]
6. Nájemce je povinen užívat a zajistit užívání předmětu nájmu a jeho vybavení tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu nájmu a jeho vybavení a při jejich poškození v důsledku podnikatelské činnosti nájemce je nájemce povinen zajistit opravu, resp. náhradu není-li oprava účelná, na své vlastní náklady. Nájemce je povinen pronajímatele neprodleně informovat o všech dalších závažných skutečnostech týkajících se předmětu nájmu.
7. Nájemce a pronajímatel se spolu dohodli, že společné prostory a zařízení, které jsou popsány v příloze č. 1 této smlouvy, budou užívány jak nájemcem, tak i pronajímatelem. Jedná se o prostor myčky, který bude využíván v režimu přednostního využití DZS (dopravní zdravotní službou) a dále na základě interní dohody vedoucího DZS a nájemce.
8. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu za sjednaným účelem a poskytovat mu veškerou potřebnou součinnost k ochraně před neoprávněnými zásahy třetích osob.
9. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to dodávky vody, odvod odpadních vod, přívod tepla, přívod teplé vody, elektrické energie, odvoz a likvidaci odpadu, úklid společných a venkovních prostor a osvětlení společných a venkovních prostor (dále též jako „služby“). Pronajímatel může na základě samostatné smlouvy poskytovat nájemci další služby (např. svoz prádla, dopravu jídla atd.), které se však nepovažují za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem předmětu nájmu.
10. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není povinen platit nájemné či jeho přiměřenou část v případě, že pro závažné vady předmětu nájmu nemohl předmět nájmu užívat dohodnutým způsobem anebo přiměřeně povaze věci.

### III .

#### Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné za předmět nájmu bylo dohodnuto smluvní, a to ve výši [REDAKCE] Kč za 1 m<sup>2</sup> bez DPH ročně, t.j. celkem za [REDAKCE] 81.575,-Kč bez DPH ročně. Nájemné bude hrazeno v měsíčních platbách po 6.798,- Kč na základě pronajímatelova vyúčtování spolu s úhradou

za služby spojené s nájmem, a to převodem na účet pronajímatele č. účtu 33083308/0300 se splatností vždy nejpozději do konce měsíce předcházejícího měsíci, za nějž se nájemné platí.

Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude započítáváno proti vloženým investicím nájemce, které byly řádně odsouhlaseny vedením společnosti. Investice a provedené stavební práce do předmětu nájmu byly řádně doloženy jednak k původní nájemní smlouvě uzavřené mezi v záhlaví uvedenými smluvními stranami a následně i v listopadu 2015. Celková výše investic a odsouhlasených stavebních prací k 1.3.2016 činí [REDACTED]

V případě, že smluvní strany ukončí smluvní vztah dříve, nežli bude investice vložena nájemcem umožněna, se smluvní strany dohodly na vypořádání svých majetkových práv a vložených investic a to na základě provedeného znaleckého posudku o zhodnocení předmětu nájmu.

Následné investice do budovy a nedílných součástí technického vybavení, jejichž vložení bylo pronajímatelem předem písemně schváleno jako účelné a hospodárné, mohou být na základě zvláštní písemné dohody stran započítány proti příslušné části nájemného. V případě prodlení nájmu s úhradou finančního plnění pronajímateli dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn na nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši 0.1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

2. Výše nájemného stanovená v odst. 1 bude podle této dohody pronajímatele s nájemcem každoročně upravována podle celkové míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem k 1.1. příslušného roku za předcházející kalendářní rok. Tuto úpravu je pronajímatel oprávněn provést jen v případě, pokud tato míra inflace za období od 1.1. do 31.12. roku předcházejícího přesáhne 2%. Po zveřejnění zprávy Českého statistického úřadu o míře inflace za předcházející kalendářní rok je pronajímatel oprávněn dopočítat takto zvýšené nájemné zpětně za období od 1.1. příslušného kalendářního roku a stanovit nájemci upravenou výši platby dle odst.1.

3. Úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude hrazena jako zálohové platby v měsíčních splátkách spolu s nájemným vždy do konce měsíce předcházejícího měsíci, za nějž je záloha placena, a to ve výši předpokládaných nákladů bez DPH. Součástí úhrady za služby spojené s nájmem je dále paušální úhrada účelně vynaložených nákladů za správu služeb (správní režie) ve výši [REDACTED]/rok bez DPH, která bude uhrazena nejpozději k 30.6. příslušného roku.

Zálohy za poskytované služby budou vyúčtovány vždy za zúčtovací období, tj. v běžném roce nejpozději do 28.2. nebo do 30ti dnů po ukončení nájmu. Kriteriem pro výpočet nákladů za služby je podíl jednotlivých technických jednotek nemocnice Kladno jako celkové účetní jednotky k podílu pronajímaných prostor. Co se týče úhrady služeb za prostor myčka-budou tyto služby kráceny o 2/3. Povinností nájemce je oznámit všechny změny, které by mohly zásadně ovlivnit předpokládanou spotřebu a to nejpozději do 10 dnů od vzniku změny. Pokud dojde ke změně cen energií, bude upravena i výše plateb podle skutečného stavu.

#### **IV. Časové určení**

1. Tato nájemní smlouva vstupuje v platnost a účinnost ode dne 1.3.2016 a uzavírá se na dobu neurčitou.

2. Smluvní strany dohodly, že nájemní vztah končí:

a) Písemnou dohodou účastníků této smlouvy.

- b) Písemnou výpověď a to i bez udání důvodů s výpovědní dobou 6 měsíců. Tato výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.
- c) Smlouvu lze písemně vypovědět ze strany pronajímatele, pokud nájemce opakovaně i přes předchozí výzvu k nápravě nesplní některou z povinností uvedenou v této smlouvě nebo stanovenou občanským zákoníkem v platném znění, nebo poruší ustanovení o účelu nájmu. V případě výpovědi dle předchozí věty je výpovědní lhůta tři měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Za den doručení výpovědi se považuje desátý den od odeslání na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud nedojde k faktickému doručení výpovědi k dřívějšímu datu.

3. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že v případě nájmu dle této smlouvy je vyloučen nárok nájemce na náhradu za převzetí zákaznické základny dle § 2315 občanského zákoníku.

## V.

### Ochrana důvěrných informací

1. Smluvní strany se zavazují, že uchovají v tajnosti veškeré informace, které o sobě navzájem získaly v průběhu plnění této smlouvy, které nejsou veřejně přístupné nebo které pokládají za důvěrné. V této souvislosti se zavazují zajistit utajování těchto informací též všemi zaměstnanci smluvních stran i dalšími osobami, které pověří dílčími úkoly v souvislosti s realizací této smlouvy. Za důvěrné a utajované informace ve smyslu tohoto článku se považují veškeré informace, které jsou jako důvěrné označeny anebo jsou takového charakteru, že mohou v případě zveřejnění přivodit kterékoliv smluvní straně újmu, bez ohledu na to, zda mají povahu osobních, obchodních či jiných informací, dokud se tyto informace nestanou všeobecně známými.
2. Stanoví-li v době uzavření této Smlouvy anebo kdykoli v budoucnu právní předpis, rozhodnutí či akt kompetentního správního orgánu, státního úřadu či rozhodnutí soudu, jež zavazuje kteroukoli ze stran této Smlouvy (dále jen „Předpisy“), aby tuto Smlouvu anebo její část zveřejnily anebo zpřístupnily třetím osobám, anebo vyplývá-li z Předpisů, že tato Smlouva anebo její část musí být zveřejněna, aby dle ní mohlo být plněno po právu, dohodly se Strany, že žádná z nich není oprávněna zveřejnění provést ani tuto Smlouvu předat či jinak poskytnout či zpřístupnit třetí osobě, která dle Předpisů má zveřejnění či poskytnutí provést, v rozsahu těch částí Smlouvy, jež druhá Strana považuje za svoje obchodní tajemství, nestanoví-li Předpisy výslovně jinak. Pro účely tohoto ustanovení, a aniž jsou dotčena jiná ustanovení této Smlouvy, považují smluvní strany za svoje obchodní tajemství především tyto části Smlouvy, data a informace:

a) zejména článek III smlouvy

V případě pochybností jsou smluvní strany povinny předpokládat, že informace je důvěrného charakteru, dokud se neprokáže opak.

3. Povinnost ochrany důvěrných informací dle tohoto článku trvá po dobu účinnosti této smlouvy a dále po dobu 2 let po jejím ukončení.
4. Ustanovení občanského zákoníku o obchodním tajemství nejsou tímto článkem dotčena.

## VI. Ostatní ujednání

1. Právní vztahy touto nájemní smlouvou vysloveně neupravené se řídí platnými a účinnými právními předpisy.
2. Smluvní strany se dohodly a prohlašují, že touto smlouvou se v celém rozsahu ruší a nahrazují veškeré smlouvy o nájmu nebytových prostor nebo nájemní smlouvy či jejich dodatky uzavřené mezi společností Oblastní nemocnice Kladno, a.s., nemocnice Středočeského kraje či jejími předchůdci, jako pronajímatelem na straně jedné a Stanislavem Trojanem, jako nájemcem na straně druhé.
3. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat jedině dohodou stran ve formě písemných číslovaných dodatků.
4. Tato smlouva se řídí právem České republiky. V případě sporu smluvních stran se tyto zavazují spory řešit smírnou cestou. Jako místně příslušný soud si strany volí Okresní soud v Kladně.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom. Zástupci smluvních stran prohlašují, že si smlouvu přečetli, souhlasí s ní a že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli.

V Kladně dne 30.3.2016



Oblastní nemocnice Kladno, a.s.,  
nemocnice Středočeského kraje

Vančura  
tel.: 31  
IČ: 27

**Za Oblastní nemocnice Kladno, a.s.,  
nemocnice Středočeského kraje**

Příloha č. 1: nákres předmětu nájmu