

# **Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2302 a násl. Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen občanský zákoník) mezi těmito smluvními stranami:

## **Oblastní nemocnicí Náchod a.s.**

Purkyňova 446, 547 01 Náchod

IČO 26000202

DIČ CZ699004900

Zastoupená statutární ředitelkou Ing. Ivanou Uřešovou, MBA

(dále jen „pronajímatel“)

## **Hankeová Romana**

Mstětín 21, 54941 Červený Kostelec

IČO 74960393

DIČ 7956143272 CZ

(dále jen „nájemce“)

## **I.**

### **Předmět nájmu**

1. Oblastní nemocnice Náchod, a.s. má v podnájmu budovu pavilonu L postavenou na pozemku p.č. 3729 v obci a katastrálním území Náchod, zapsanou na listu vlastnictví č. 4932, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální území Náchod (dále jen „budova“) pronajatou od Zdravotnického holdingu Královéhradeckého kraje a.s., se sídlem Pivovarské náměstí 1245/2, 500 03 Hradec Králové. Vlastník budovy – Královéhradecký kraj, se sídlem Pivovarské náměstí 1245/2, 500 03 Hradec Králové – udělil výslovný souhlas s přenecháním budovy nebo její části, do užívání třetím osobám.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory sloužící podnikání v areálu nemocnice a to bufet s rychlým občerstvením včetně posezení pro zákazníky v pavilonu L, dále místnosti specifikované v příloze č. 1 – plánu předmětu nájmu s vyznačením jednotlivých místností a prostor s uvedením jejich čísla, výměry a názvu.
3. Nájemce je dále oprávněn užívat příjezdovou komunikaci k budově k zásobování provozovny a dále k manipulaci se zbožím tak, aby nebyl narušen běžný chod nemocnice. Nájemce však nemá právo na této parcele dlouhodobě stát.
4. Nájemce prohlašuje, že nebytové prostory přejímá ve stavu, ve kterém se nacházejí ke dni uzavření této nájemní smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje předmětné nebytové prostory řádně užívat a platit za jejich užívání nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním tohoto prostoru a plnit ostatní povinnosti stanovené mu touto smlouvou, obecně závaznými předpisy a směrnicí ONN.

6. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol, který bude podepsán oběma stranami.

## **II. Účel podnájmu**

1. Nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do nájmu za účelem jejich užívání pro podnikání: provozování kantýny (bistra), nákup a prodej surovin, cukrárna.

## **III. Doba trvání nájmu, skončení nájmu**

1. Nájem se sjednává se na neurčitou.
2. Nájem skončí uplynutím doby dle odst. 1 tohoto článku, nebo
  - a) Písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem anebo kterákoliv strana může nájem vypovědět písemnou výpovědí z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je sjednána v délce 6 měsíců a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
  - b) Tuto smlouvu může pronajímatel vypovědět v tří měsíční výpovědní době ze strany pronajímatele v případě,
    - že nájemce je po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby,
    - nájemce porušuje opakovaně své podstatné povinnosti vyplývající z této smlouvy a toto porušování povinností neodstraní ani po písemné výzvě pronajímatele v přiměřené lhůtě, kterou mu určí pronajímatel,
    - nájemce přenechá nebytové prostory nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele a to i v případě, kdy nájemce umožní faktické užívání nebytových prostor jinou osobou,
  - c) Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případech uvedených v § 2308 zák. č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník

## **IV. Nájemné**

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši ..... Kč bez DPH ročně, t. j. za měsíc .....- Kč bez DPH.
2. Pokud je nájemné stanoveno dle platných právních předpisů, Pronajímatel si vyhrazuje právo na zvýšení nájmu a předpisu záloh úhrad v souladu s platnými právními předpisy a zákony. Změnu výše nájemného a záloh oznámí Pronajímatel nájemci písemně na adresu nájemce uvedenou v úvodu této smlouvy, pokud nebude nájemcem za trvání nájemní smlouvy písemně sdělena adresa jiná. Za doručení oznámení se považuje vždy pátý den následující po odeslání oznámení, a to i v případě, že si podnájemce oznámení nepřevzme. Tento bod se nevztahuje na smluvní nájemné. Nová výše nájemného je pak platná vždy od následujícího platebního termínu od doručení oznámení.

3. Nájemné bude nájemcem hrazeno bezhotovostně na účet pronajímatele u č. účtu 78-8883900227 vedeného u Komerční banky a.s., a to nejpozději poslední den v daném měsíci. Za období leden a únor 2020 je sjednán termín úhrady k 29. 2. 2020.

## **V.**

### **Náklady provozní činnosti a úhrada za služby**

1. Nájemce bude hradit veškeré provozní náklady spojené s provozem nebytových prostorů a provozované činnosti dle ustanovení čl. VIII odst. 3 smlouvy. Nájemce si zajistí sám smluvně telekomunikační služby a likvidaci svých odpadů a cenu za tyto dodávky a služby bude hradit přímo jejich dodavatelům.

## **VI.**

### **Služby spojené s nájmem nebytových prostor**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli cenu vodného a stočného dle odpočtového vodoměru a to v pravidelných čtvrtletních fakturačních termínech vydaných nemocnicí. Tuto cenu připadající na provozovnu nájemce je pronajímatel oprávněn nájemci přeučtovat na základě faktury dodavatele. Nájemce je povinen vyúčtovanou částku zaplatit dle splatnosti faktury vystavené pronajímatelem nájemci.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli cenu za teplo dle výpočtu za 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy pronajatého nebytového prostoru a to v pravidelných čtvrtletních fakturačních termínech vydaných nemocnicí. Tuto cenu připadající na provozovnu nájemce je pronajímatel oprávněn nájemci přeučtovat na základě faktury dodavatele. Nájemce je povinen vyúčtovanou částku zaplatit dle splatnosti faktury vystavené pronajímatelem nájemci.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli cenu za energie dle podružného elektroměru dle náměru na podruženém elektroměru a to v pravidelných čtvrtletních termínech vydaných nemocnicí. Tuto cenu připadající na provozovnu nájemce je pronajímatel oprávněn nájemci přeučtovat na základě faktury dodavatele. Nájemce je povinen vyúčtovanou částku zaplatit dle splatnosti faktury vystavené pronajímatelem nájemci.

## **VII.**

### **Úroky z prodlení**

1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného anebo ostatních uvedených plateb, je nájemce povinen platit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den prodlení.

## **VIII.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen udržovat předmět podnájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

2. Nájemce se zavazuje udržovat předmět podnájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškození. Pokud přesto dojde jeho zaviněním ke škodám na předmětu podnájmu mimo běžné opotřebení, je povinen tyto škody nahradit uvedením do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.
3. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady veškeré běžné opravy a udržovat předmět podnájmu pravidelnou a systematickou údržbou, tj. zejména a výslovně včetně příslušných revizí dle platných právních předpisů a norem, v dobrém technickém a estetickém stavu tak, aby nedocházelo ke škodám materiálního i imateriálního charakteru, a aby byla zabezpečena dlouhodobá životnost a plná provozuschopnost předmětu podnájmu. Za běžné opravy (např. opravy jednotlivých vrchních částí podlah a podlahových krytin, omítek, výměna prahů a lišt, opravy dveří, výměna zámků, kování, okenních a dveřních skel, vypínačů, zásuvek, jističů, světel, ventilace, klimatizace a výměna uzavíracích ventilů a armatur) se považují veškeré opravy a jiné úkony, s výjimkou technických zhodnocení předmětu nájmu, nepřesahující svou hodnotou v jednotlivém případě částku 10.000 Kč bez DPH.
4. Nájemce je nad rámec běžných oprav povinen zajišťovat na vlastní náklady pravidelně a účinně údržbu předmětu podnájmu, zejména:
  - a) úklid,
  - b) přiměřené zabezpečení,
  - c) malířské a natěračské práce,
  - d) v předepsaných termínech dle příslušných norem a předpisů zajistit provádění pravidelných revizí, zkoušek a kontrol všech provozovaných zařízení a měřidel, která tyto vyžadují, nacházejících se v předmětu podnájmu i do předmětu podnájmu vnesených,
  - e) provoz technických zařízení, a to výhradně osobami k tomu oprávněnými,
  - f) požární ochranu, včetně vybavení předmětu podnájmu předepsaným množstvím hasicích přístrojů a jiných předepsaných protipožárních prostředků,
  - g) bezpečné a ekologické nakládání s odpady, které vznikají při užívání předmětu podnájmu z činnosti podnájemce a jeho zaměstnanců a jiných osob, kterým podnájemce umožnil přístup, včetně likvidace těchto odpadů,
  - h) nezávadnost odpadních vod a nese veškerou odpovědnost za porušení ustanovení zákona o vodách, vodohospodářských předpisů a zákonů o životním prostředí, dodržování stanovených emisních limitů a provozních podmínek pro všechna zařízení provozovaná na nebo v předmětu podnájmu.
5. Veškeré zásahy prováděné nad rámec běžných oprav a údržby dle odst. 3 a 4 tohoto článku, vyjma odst. 6 tohoto článku smlouvy, tj. zejména a výslovně opravy přesahující svou hodnotou v jednotlivém případě částku 10.000 Kč bez DPH a technická zhodnocení předmětu podnájmu, smí nájemce provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele předmětu podnájmu. Žádost o tento souhlas se nájemce zavazuje doložit nájemci rozpočtem předpokládaných nákladů a popisem pracovních činností k posouzení účelnosti, hospodárnosti a efektivity záměru nájemce. Pronajímatel předmětu bude účelně vynaložené náklady po předchozím schválení na základě předložených daňových dokladů přímo nájemci kompenzovat. Takto realizovaná technická zhodnocení předmětu nájmu jsou bez dalšího vlastnictvím vlastníka předmětu podnájmu.

6. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele či vlastníka předmětu podnájmu je podnájemce povinen v případě havárie v nebo na předmětu podnájmu provést bezodkladně a v nezbytném rozsahu takové práce, které zamezí vzniku dalších škod na zdraví nebo majetku pronajímatele předmětu podnájmu, jakožto i třetích osob. Pronajímatel předmětu podnájmu bude účelně vynaložené náklady přímo nájemci kompenzovat po předložení veškerých oprávněných faktur a ostatních podkladových dokumentů. O vzniku takové havárie, škodách, navrhovaných zabezpečovacích pracích a předpokládaných nákladech na její odstranění, je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele předmětu podnájmu; prvotní informaci o vzniku havárie je podnájemce povinen nahlásit pronajímateli předmětu podnájmu telefonicky na tel. č. +420 ..... případně tel. č. +420 ....., nejpozději do 1 hodiny od okamžiku, kdy se o vzniku havárie dozvěděl.
7. Nájemce bez odkladu oznámí pronajímateli potřebu odstranění závad na předmětu podnájmu, které vznikly opotřebením nebo haváriemi či jinak a umožní jejich odstranění. Pokud tak nájemce neučiní, odpovídá za škodu, která pronajímateli vznikla.
8. Nájemce není oprávněn dát předmět podnájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy, změny předmětu podnájmu.
10. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání smluvního vztahu bude dodržovat příslušné právní, technické, hygienické a bezpečnostní předpisy závazné pro účel této smlouvy.
11. Nájemce bude při užívání předmětu podnájmu dodržovat Provozní a požární řád nemovitosti. Nájemce se s takovými předpisy seznámil, což níže stvrzuje svým podpisem. Nájemce se zavazuje seznámit s těmito předpisy i osoby, které s ním budou předmět podnájmu užívat.
12. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání smluvního vztahu bude mít pojištěn movitý majetek v jeho vlastnictví, který je umístěn v předmětu podnájmu.
13. Nájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu pronajímatele předmět podnájmu (nemovitost, kde se předmět podnájmu nachází) na své náklady opatřit v přiměřeném rozsahu označením svými štíty a podobnými znameními. Po ukončení podnájemního vztahu je povinen nájemce takové označení odstranit.
14. V souvislosti s užíváním předmětu podnájmu je nájemce oprávněn bezúplatně užívat rovněž společné prostory nemovitosti v rozsahu potřebném pro řádný chod předmětu podnájmu (např. Vstupní prostory, ostatní chodby, toalety apod.)
15. Pronajímatel se zavazuje v rámci udržování předmětu podnájmu ve způsobilém stavu na svůj náklad provádět či zajisti provedení veškerých periodických a jiných revizí, kontrol, prohlídek, zkoušek a servisu elektrických i jiných vyhrazených zařízení, které se nacházejí v předmětu podnájmu či jsou jeho součástí, zejména požárně bezpečnostních zařízení, osvětlení, vzduchotechniky atd. Pro vyloučení případných

pochybností smluvní strany prohlašují, že povinnosti nájemce podle tohoto odstavce se nevztahují na zařízení, které vlastní nájemce.

16. Pronajímatel je povinen informovat písemně podnájemce o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s předmětem podnájmu nejméně 7 dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude.
17. Pronajímatel je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem a za přítomnosti nájemce či jím pověřené osoby vstoupit do předmětu podnájmu, a to buď za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět podnájmu řádným způsobem, či za účelem prohlídky předmětu podnájmu se zájemcem o tyto prostory ve výpovědní době.
18. Bez předchozí domluvy s nájemcem, nebo bez přítomnosti nájemcem pověřené osoby, je pronajímatel vstoupit do předmětu podnájmu jen v případě nutnosti bezprostřední ochrany majetku a zdraví v nemovitosti, nelze-li ochranu zajistit jinak, o takovém vstupu je povinen okamžitě informovat nájemcem a není-li to s ohledem na situaci možné, pak okamžitě jakmile to možné bude.
19. V případě závažného porušení kterékoliv povinnosti nájemce uvedené v tomto článku smlouvy bude nájemce povinen uhradit pronajímateli ve smyslu § 2048 o.z. smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každé takové porušení. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody.
20. V případě vstupu pronajímatele do předmětu podnájmu v rozporu s odstavci 13,14 tohoto článku smlouvy je pronajímatel povinen uhradit nájemci ve smyslu § 2048 o.z. smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každé takové porušení. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo nájemce požadovat po pronajímateli náhradu škody.
21. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení podnájmu předmět podnájmu vyklidí a vyklizený protokolárně osobně vrátí nájemci. Bude-li nájemce v prodlení s protokolárním předáním předmětu podnájmu bude povinen uhradit ve smyslu § 2048 o.z. smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý i započatý den prodlení s předáním předmětu podnájmu. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě nájemci. Smluvní strany se dohodly, že sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke které se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty.

## **IX.**

### **Registr smluv, obchodní tajemství, osobní údaje**

1. Tato smlouva bude uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v registru smluv (ISRS) včetně uvedení metadat provede pronajímatel, který současně zajistí, aby informace o uveřejnění této smlouvy byly

- zaslány druhé smluvní straně, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani devadesátý den od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.
  3. Smluvní strany prohlašují, že část smlouvy článek IV. odstavec 1. naplňuje znaky obchodního tajemství (ust. § 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění).

Smluvní strana nájemce souhlasí se zpracováním svých ve smlouvě uvedených osobních údajů (...název firmy, IČO, sídlo), konkrétně s jejich zveřejněním v registru smluv ve smyslu z. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) Souhlas uděluje smluvní strana nájemce na dobu neurčitou. Osobní údaje poskytuje dobrovolně.

## **X. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Strany se dohodly, že dle ustanoveními této smlouvy se budou řídit od 1.1.2020.
2. Smlouvu lze měnit pouze písemně dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu. Přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy je plán předmětu nájmu s vyznačením jednotlivých místností a prostor s uvedením jejich čísla, výměry a názvu.
4. Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy se řídí touto smlouvou a příslušnými ustanoveními o.z. a ostatními obecně platnými právními předpisy České republiky.
5. V případě, že podnájemce uzavřel tuto smlouvu na základě nepravdivých údajů uvedených podnájemcem, je tato nájemní smlouva neplatná podle ustanovení o.z.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v omylu, tísně či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz svého bezvýhradného souhlasu se vším výše uvedeným k tomuto jejímu znění, jehož autentičnost potvrzují, nyní připojují své vlastnoruční podpisy.

V Náchodě dne 20.02.2020

.....  
Ing. Ivana Uřešová, MBA  
Statutární ředitelka ONN a.s.  
pronajímatel

V Náchodě dne 20.02.2020

.....  
Hankeová Romana  
nájemce