

# Nájemní smlouva na pronájem nebytových prostor a movitých věcí

## I. Smluvní strany

### 1. Pronajímatel

**Okresní nemocnice Jindřichův Hradec**

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích v oddílu Pr, vložce č. 399

zastoupená ředitelem Ing. Janem Mlčákem

U Nemocnice 380/III., 377 38 Jindřichův Hradec

IČ: 006 66 866, DIČ: CZ00666866

bankovní spojení: [REDACTED]

### 2. Nájemce

**DK OPEN, spol. s r.o.**

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích v oddílu C, vložce č. 2439

zastoupená jednatelem Jindřichem Kabešem

Jarošovská 56/II, 377 01 Jindřichův Hradec

IČO: 482 00 620, DIČ: CZ48200620

bankovní spojení:

uzavírají dnešního dne následující n á j e m n í s m l o u v u na pronájem nebytových prostor.

## II. Předmět smlouvy

1. Nemocnice, jako pronajímatel, hospodaří s majetkem Jihočeského kraje, mimo jiné i s budovou polikliniky v Jindřichově Hradci.
2. Nemocnice - pronajímatel - přenechává na základě této nájemní smlouvy nájemci k užívání nebytové prostory v budově polikliniky v Jindřichově Hradci  
místnost č. 112 s podlahovou plochou 45,75 m<sup>2</sup>.
3. Pronajaté nebytové prostory bude nájemce užívat k provozování občerstvení – prodejna potravin.
4. Nebytové prostory jsou nájemci přenechávány do užívání zachovalé, vymalované, opatřené dlažbou a jsou bez zjevných závad, které by vylučovaly nebo ztěžovaly jejich užívání . Místnost je pod samostatným uzamčením.
5. Stav místností umožňuje jejich řádné užívání k účelu uvedeném v čl. II. bodě 3 této smlouvy. Toto obě smluvní strany stvrzují podpisem nájemní smlouvy.

## III. Doba trvání nájmu, možnosti jeho skončení

1. Platnost nájemní smlouvy – ve vztahu k pronajatým nebytovým prostorám - nastává dnem jejího podpisu oběmi smluvními stranami a účinnost smlouvy nastává dne 1. dubna 2005. Trvání nájmu se sjednává na dobu neurčitou.

[REDACTED]

[REDACTED]

2. Nájem pronajatých nebytových prostor může skončit výpovědí danou kteroukoli ze smluvních stran i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně, s výjimkou případů uvedených v odst. 3. tohoto článku. Výpověď musí být doručena doporučeným dopisem, nebo osobně.
3. Pronajímatel může dát nájemci výpověď s patnáctidenní výpovědní lhůtou ode dne jejího doručení nájemci v těchto případech:
  - a) je-li nájemce v prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc ode dne jeho splatnosti,
  - b) přenechá-li nájemce bez předchozího souhlasu pronajímatele pronajaté prostory nebo pronajaté movité věci do podnájmu třetí osobě,
  - c) provede-li nájemce neoprávněně jakékoli opravy nebo úpravy.
4. Ke skončení nájmu může dojít i na základě dohody pronajímatele s nájemcem. Taková dohoda musí být uzavřena písemně a nájem skončí dnem, který smluvní strany v dohodě o skončení nájmu sjednají.
5. Skončení nájmu pouze k části předmětu nájmu bude posuzováno jako dohoda o změně nájemní smlouvy a je možné po dohodě smluvních stran a na základě písemného dodatku ke smlouvě.

#### IV.

#### Nájemné a úhrady za služby, jejich výše a způsob placení

1. Roční úhrada za užívání nebytových prostor uvedených v článku I. a nájemné za pronájem movitých věcí a úhrada za poskytování služeb spojených s užíváním pronajatých prostor a pronajatých movitých věcí (viz. dále) je rozvedena v Příloze č. 1 která je nedílnou součástí této smlouvy. Rozpis jednotlivých položek je rovněž uveden v příloze č. 1. Podíl nájemce na části nájemného (položka společné prostory) je určován podle poměru podlahové plochy užívané nájemcem k celkové užívané a pronajímané ploše v budově polikliniky. Platby „otop“, „teplá voda“ a „vodné a stočné“ jsou fixní platby vypočtené z nákladů za uplynulé období s přihlédnutím ke zvyšování cen energií. Jejich zúčtování bude provedeno, jestliže se náklady na energii proti vypočtené a předpokládané ceně výrazně zvýší, nebo proti původní ceně výrazně sníží, nebo dojde-li k cenové úpravě v průběhu běžného roku. V případě změny cen energií nebo změny DPH je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit eventuelně snížit platby za energie. Platba za elektrickou energii bude fakturována samostatně čtvrtletně podle spotřeby naměřené na samostatném elektroměru.
2. Čtvrtletní nájemné a úhrady za energie a další plnění je rozvedeno v Příloze č. 1.
3. Nájemné, úhrady za služby a zálohy na úhrady za služby bude nájemce **platit čtvrtletně dopředu vždy nejpozději poslední den čtvrtletí na čtvrtletí následující, a to poukazem na účet pronajímatele.** Nájemné se považuje za zaplacené dnem připsání na účet pronajímatele. V případě neuhrazení nájemného a souvisejících plateb ve stanovené lhůtě je nájemce povinen platit navíc úrok z prodlení ve výši 0,1 % dlužné částky za každý den prodlení.
4. Prodlení s placením nájemného po dobu delší než 1 měsíc je důvodem k výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele v souladu s článkem III. odst. 3.
5. V nájemném není zahrnuta úhrada za užívání telefonní přípojky ani úhrada za telefonní hovory. Telefonní přípojka je funkční pouze pro příchozí hovory jako služba zaměstnancům a pacientům nemocnice.



6. Nebude-li možné pro stavební úpravy nebo jiné podstatné vady zaviněné pronajímatelem užívat pronajaté prostory, nebude pronajímatel nájemci poskytovat do užívání prostory jiné. Nájemce má však právo na slevu z nájmu. Důvody pro slevu z nájmu je nájemce povinen uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, jinak právo na slevu z nájmu zaniká.
7. Stejně právo má nájemce tehdy, jestliže stavebními úpravami v budově se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání pronajatých prostor.
8. Právo na slevu z nájmu má nájemce i tehdy, nebudou-li zaviněním pronajímatele po dobu delší než 1 týden poskytovány služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním pronajatých prostor.
9. Sleva z nájmu se stanoví ve výši 1/52 celkového ročního nájmu za každý týden, po který bude znemožněno nebo zhoršeno užívání pronajatých prostor z důvodů uvedených výše.
10. Právo na slevu z nájmu musí nájemce u pronajímatele uplatnit bez zbytečného odkladu jinak toto právo zaniká.

## V.

### **Poskytování služeb spojených s užíváním prostor**

1. Pronajímatel bude nájemci poskytovat tyto služby spojené s pronajímáním těchto prostor:
  - a) Vytápění a dodávky teplé užitkové vody jsou zajišťovány z ústředního topení. Úhradu za vytápění a dodávky TUV bude nájemce platit způsobem dle čl. IV. nájemní smlouvy.
  - b) Dodávky elektrické energie jsou zajišťovány se sítí JČE, prostory pronajímáné nájemci jsou opatřeny samostatným elektroměrem. Nájemce bude pronajímateli platit úhradu za odběr elektrické čtvrtletně podle spotřeby naměřené na samostatném elektroměru. Úhrada za elektrickou energii bude fakturována samostatně.
  - c) Dodávky studené vody, odvádění odpadních vod. Pro celý objekt polikliniky je osazen jeden vodoměr a není možné měřit spotřebu vody v jednotlivých místnostech. Na úplatu za vodné a stočné bude nájemce platit pronajímateli pevnou částku, ve výši a způsobem uvedeným v příloze č. 1 a čl. IV smlouvy.
  - d) Odvoz komunálního odpadu bude zajišťovat pronajímatel za úplatu ve výši dle přílohy k nájemní smlouvě.
  - e) Úklid, osvětlení společných prostor v domě zajišťuje pronajímatel. Úhrada za toto je zahrnuta v nájmu za pronájem společných prostor.
  - f) Výše úhrady za tyto služby a způsob jejich zaplacení jsou popsány v předchozím článku a v příloze č.1 nájemní smlouvy.
  - g) Pronajímatel bude pro nájemce zajišťovat úklid v pronajatých prostorách čekárny.
  - h) Provádění desinfekce, desinsekce, deratizace a dalších hygienických opatření bude dle potřeby ve společných prostorách zajišťovat pronajímatel a v pronajatých prostorách nájemce. V případě, že nájemce ve svých prostorách tato opatření neprovede, zajistí jejich provedení pronajímatel na náklady nájemce. Za tím účelem je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor pronajatých nájemcem.



## VI.

### Podmínky užívání pronajatých prostor

1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude udržovat v řádném a užitelném stavu po celou dobu trvání nájemního poměru a po skončení nájmu je odevzdá pronajímateli v tomto stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
2. Jakékoliv stavební úpravy, které by jakkoli narušovaly zdivo, podlahy, nebo strukturu domu, smí nájemce provést jenom po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem, jejíž součástí bude i dohoda o vypořádání takto vynaložených nákladů.
3. Nájemce bere na vědomí, že v budově polikliniky jsou nebytové prostory pronajímány i dalším nájemcům, převážně lékařům a dále jsou zde prostory užívány i pronajímatelem, a proto se nájemce zavazuje počínat si tak, aby jeho činností nebyla narušována činnost ostatních nájemců ani pronajímatele. Zaviněné porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi nájmu pronajímatelem.
4. Při zaviněném porušení povinnosti uvedené v předchozím odstavci odpovídá nájemce pronajímateli za škodu, která by mu tím vznikla.
5. Ke dni vzniku nájemního poměru bude provedeno faktické předání a převzetí pronajatých prostor, při kterém bude pořízen zápis. Současně bude nájemci předán klíč od pronajatých prostor a klíč od budovy polikliniky.
6. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci, jeho zaměstnancům a klientům při dodržení podmínek uvedených v odst. I. tohoto článku přístup do pronajatých prostor. Za tím účelem předá pronajímatel nájemci při faktickém předání pronajímáných prostor i klíče od pronajímáných prostor. Jestliže si nájemce bude chtít nechat pořídit duplikáty klíčů od vchodu do polikliniky, je povinen si k tomuto vyžádat souhlas pronajímatele. Stejně tak je nájemce povinen provést výměnu zámku a klíčů pouze po předchozí dohodě s pronajímatelem. Od každého nového klíče od pronajatých prostor, který si nájemce pořídí, je nájemce povinen předat 1 ks pronajímateli, který jej uloží v zapečetěné obálce pro případ požáru či jiné živelné katastrofy. Ztrátu klíčů od pronajatých prostor je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli. Porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi nájmu pronajímatelem.
7. Nájemce bere na vědomí, že budova polikliniky je odemýkána v pracovní dny v 6.00 hod a uzamykána ve 18.00 hod. V případě, že se bude nájemce, nebo jeho zaměstnanci, zdržovat v pronajatých prostorách mimo dobu, kdy je poliklinika otevřena, je jeho povinností zajistit uzamčení budovy. Porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi nájmu pronajímatelem.
8. Nájemce je oprávněn přenechat jemu pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi smlouvy pronajímatelem podle čl. III odst. 3. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní a požární předpisy vztahující se k prostorám jemu pronajatým, respektovat příkazy Státního požárního dozoru, jakož i příkazy požárního a bezpečnostního technika pronajímatele. Nájemce je povinen umožnit pracovníkům Státního požárního dozoru i požárnímu technikovi pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu.
9. Nájemce je povinen sám a na své náklady zajistit označení jemu pronajatých prostor svým firemním označením.

lh



## VII.

### **Podmínky užívání pronajatého zařízení nebytových prostor**

1. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání nájmu bude pronajaté nebytové prostory udržovat v řádném a užitelném stavu tak, aby kdykoliv bylo způsobilé k provozování občerstvení – prodejna potravin., a po skončení nájmu je odevzdá pronajímateli v tomto stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
2. Nájemce je oprávněn vnášet do pronajatých prostor své zařízení pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi nájmu ze strany pronajímatele.
3. Nájemce smí provádět změny na pronajatých věcech pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů na provedení změny na pronajatých věcech může nájemce od pronajímatele pouze tehdy, jestliže se pronajímatel k tomuto předem písemně zavázal.
4. Nájemce je povinen chránit pronajatý majetek před poškozením, zničením, ztrátou či zneužitím. Při zaviněném porušení této povinnosti odpovídá nájemce pronajímateli za škodu, která by mu tím vznikla.
5. Nájemce je povinen konzultovat s pronajímatelem nákup a instalaci nového zařízení, které by mělo vyšší příkon než zařízení stávající.

## VIII.

### **Provádění oprav v pronajatých prostorách, rozdělení nákladů na provádění oprav mezi pronajímatele a nájemce**

1. Nájemce se zavazuje udržovat pronajaté prostory po celou dobu trvání nájmu v řádném a užitelném stavu a po skončení nájmu je odevzdat pronajímateli v tomto stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
2. Stavební úpravy, které by jakkoli narušovaly zdivo, podlahy, nebo strukturu domu smí nájemce provádět pouze po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem, jejíž součástí bude i dohoda o vypořádání nákladů takto vynaložených. Porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi podle čl. III. odst. 3 této nájemní smlouvy. Na opravách, které budou po dobu trvání nájmu vyvolány řádným užíváním pronajatého majetku, se budou pronajímatel a nájemce podílet takto:
  - a) opravy v celkové výši do 500,-- Kč včetně bude hradit v celém rozsahu nájemce a zajišťování těchto oprav je plně v jeho pravomoci,
  - b) opravy v celkové výši do 5.000,-- Kč včetně budou hrazeny podílovým způsobem tak, že:
    - 50% z celkové ceny opravy, nejméně však 500,-- Kč, uhradí nájemce a
    - 50% z celkové ceny opravy uhradí pronajímatel,
  - c) opravy v celkové výši nad 5.000,-- Kč budou hrazeny tak, že nájemce přispěje částkou 2.500,-- Kč a zbývající část celkové ceny opravy zaplatí pronajímatel.
3. Opravy instalací (elektro, voda, topení, apod.) je nájemce oprávněn zadávat pouze u odborné organizace, není oprávněn provádět tyto opravy svépomocí. Porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi nájmu ze strany pronajímatele.

4. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele bez zbytečného odkladu na nutnost provedení opravy spadající pod ustanovení odst. 2. písm. b) a c). O způsobu provedení takové opravy bude pak pronajímatel rozhodovat v dohodě s nájemcem. Nájemce nemá právo na náhradu nákladů, které by vynaložil na provádění opravy uvedené v odst. 2. písm. b) a c), jestliže by takovou opravu nechal provést bez předchozí dohody s pronajímatelem.
5. Jakékoli zásahy do stavební části i instalační části tepla, energie, vody, odpadů apod. budou řešeny dohodou obou smluvních stran a provedeny odbornými pracovníky či firmami.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem provádění oprav a kontroly jejich stavu. Provádění oprav a kontroly stavu pronajatých prostor dohodne pronajímatel s nájemcem předem a bude přitom přihlížet k oprávněným zájmům nájemce a k jeho provozní době.

## **IX.**

### **Majetkové vypořádání při skončení nájmu**

1. Při skončení nájmu vypořádají pronajímatel a nájemce nejpozději do 20-ti dnů od skončení nájmu veškeré závazky z tohoto poměru vyplývající.
2. Nejpozději ke dni skončení nájmu nájemce předá pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, ve kterém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že den skončení nájmu připadá na den pracovního klidu, budou pronajaté prostory předány nejpozději v 1. následující pracovní den.

## **X.**

### **Změny smlouvy**

1. Tato smlouva může být měněna po oboustranné dohodě smluvních stran písemným dodatkem.
2. Pronajímatel je oprávněn změnit smlouvu jednostranně tehdy, dojde-li v době trvání nájmu ke změně předpisů o výši nájemného, nebo změni-li se skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného. Zvýšení nájemného může pronajímatel v těchto případech provést od 1.dne měsíce následujícího po vzniku skutečností rozhodných pro změnu nájemného, nebo od prvního dne měsíce následujícího po účinnosti předpisu upravujícího nové nájemné, nebude-li tento předpis stanovovat účinnost jinak. Před zvýšením nájemného je pronajímatel povinen upozornit nájemce na tuto skutečnost a seznámit ho s důvody zvýšení nájemného.
3. Stejným způsobem jako nájemné a za podmínek stanovených v předchozím odstavci je pronajímatel oprávněn zvýšit úhradu za služby, jestliže v průběhu doby trvání nájmu dojde objektivně, nikoliv špatným hospodařením pronajímatele, ke zvýšení cen těchto služeb (tj. zejména při zvýšení cen vody a tepla), nebo dojde-li ke změně skutečností rozhodných pro stanovení výše úhrady za služby.

## **XI.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. V otázkách výslovně neupravených touto smlouvou se řídí vztahy mezi smluvními stranami ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a dále ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
2. Nájemné za první období zaplatí nájemce do 14 dnů od podpisu smlouvy.

14



3. Tato smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno si ponechá pronajímatel a jedno obdrží nájemce.
4. Obě smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé, volné, svobodné a omyluprosté vůle. Na důkaz tohoto smlouvu podepisují.

Příloha: Stanovení nájemného

V Jindřichově Hradci dne 1. dubna 2005

[Redacted signature]

pronajímatel

Okres  
37  
IČO: [Redacted]

[Redacted signature]

377 0 . Jindřichov Hradci

Příloha č. 1 k dodatku k nájemní smlouvě

Od 1.4.2005

**Nájemce: DK Open**

Počet m2 aktivní plochy:

45,75

Cena za 1m2:

Nájemné - pronájem prostor

Úhrada za úklid

Likvidace komunál. odpadu

Likvidace zdrav. odpadu - nutno uzavřít samostatnou smlouvu

Třídění došlé pošty

Odběr el. energie

Odběr tepla a TUV

Vodné, stočné

Užívání vnitřní linky

Užívání spol. prostor

Nájemné za movité věci

**Ročně**

Nájemné - pronájem prostor - bez DPH

Základ DPH 19%

DPH 19%

Základ DPH 5%

DPH 5%

Celkem vč. DPH

102072,71

**Čtvrtletně**

Nájemné - pronájem prostor

Základ DPH 19%

DPH 19%

Základ DPH 5%

DPH 5%

Celkem vč. DPH

**Čtvrtletně k úhradě**

25518,2

V Jindřichově Hradci dne 1. dubna 2005

.....  
Pronajímatel

.....  
Nájemce