

## Smluvní strany

### **Psychiatrická nemocnice Havlíčkův Brod**

se sídlem: Rozkošská 2322, 580 23 Havlíčkův Brod  
IČ: 00179230  
DIČ: CZ 00179230  
bankovní spojení : ČNB  
č. účtu:  
zastoupená: ředitelem MUDr. Jaromírem MAŠKEM

dále jen pronajímatel, na straně jedné

a

### **Ústavní lékárna s.r.o.**

se sídlem: Rozkošská 2330, 580 01 Havlíčkův Brod  
IČ: 28812603  
DIČ: CZ 2811263  
bankovní spojení: Fio banka, a.s.  
č. účtu:  
zastoupená jednatelkou PharmDr. Janou Barochovou

dále jen nájemce, na straně druhé

uzavírají ve smyslu § 2302 a násl. zák. č. 89/2012, občanského zákoníku, v platném znění

tuto

# **S m l o u v u**

## **o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

### **Čl. 1**

#### **Předmět a účel smlouvy**

1. Pronajímateli přísluší hospodaření s majetkem České republiky, a to mimo jiné s pozemkem č. parc. st. 1321 jehož součástí je budova č. p. 2330, zapsaným na LV č. 2573 pro katastrální území a obec Havlíčkův Brod u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrálního pracoviště Havlíčkův Brod (dále jen pavilon č. 14) nacházející se v areálu Psychiatrické nemocnice Havlíčkův Brod v Rozkošské ulici č. 2322 v Havlíčkově Brodě.
2. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci do užívání nebytové prostory umístěné v 1. nadzemním podlaží budovy číslo 2330 ( pavilon 14 ) o celkové výměře 291,50 m<sup>2</sup>, z toho vytápěná plocha činí 271,43 m<sup>2</sup>

3. Uvedené nebytové prostory přenechává pronajímatel nájemci za účelem **provozování nestátního zdravotnického zařízení - lékárny s odbornými pracovišti.**

## **Čl. 2**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemcem po celou dobu trvání nájemního vztahu tak, aby nájemce mohl dosáhnout účelu užívání předmětu této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen poskytovat nájemci za úplaty služby s nájmem spojené, a to dodávku tepla, teplé a studené vody, elektrické energie, likvidaci odpadů a odvádění odpadních vod a srážkové vody.
3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby, nutných oprav, jakož i kontroly elektrických a vodovodních rozvodů. V případě naléhavého havarijního stavu je pronajímatel oprávněn vstoupit do těchto prostor i mimo výše uvedenou dobu a bez doprovodu nájemce či jím pověřené osoby. O takovém postupu musí pronajímatel nájemce neprodleně informovat, nebylo-li možno tak učinit předem.

## **Čl. 3**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v rozsahu a k účelu stanovenému touto smlouvou
2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory, nebo jejich část do podnájmu nebo užívání třetí osobě.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a současně umožnit jejich provedení. Jinak odpovídá za případnou škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
4. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a běžné opravy (tj. opravy bez porušení zdiva) spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu.
5. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních, hygienických a dalších předpisů, spojených s nájmem a za splnění právních a technických požadavků pro sjednaný účel užívání předmětu nájmu.
6. Nájemce je oprávněn provádět úpravy předmětu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí písemné žádosti musí být přesná specifikace požadovaných úprav.

## **Čl. 4**

### **Nájemné a úhrada za služby poskytované s nájmem**

1. Cena za nájem 1 m<sup>2</sup> nebytových prostor se sjednává v částce **444,60 Kč za rok**. Roční nájemné činí **129.600,- Kč**.

2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné v měsíčních splátkách na základě faktur vystavených pronajímatelem vždy po uplynutí příslušného kalendářního měsíce a splatných **vždy do 21. dni po jejich obdržení** na účet pronajímatele vedený u ČNB, č. účtu
3. V případě, že smlouva trvá k 1. dubnu příslušného roku, je pronajímatel oprávněn sjednanou výši nájemného každoročně k uvedenému datu zvýšit v závislosti na míře inflace, tj. za použití koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 31.03.
4. Nájemce se zavazuje průběžně hradit v měsíčních platbách na základě faktur vystavených pronajímatelem služby poskytované společně s nájmem, tj. poměrnou část provozních nákladů na dodávku tepla k vytápění a k ohřevu užitkové vody (**kriteriem výpočtu je poměr pronajaté vytápěné plochy k celkové vytápěné ploše objektu**), za spotřebu elektrické energie (**skutečný stav elektrické energie – elektroměr**) a poplatek za srážkové vody (**kriteriem výpočtu je poměr pronajaté plochy k zastavěné ploše budovy**), za vodné a stočné (**kriteriem je počet osob užívajících předmět nájmu**). **Za likvidaci odpadu bude účtována úhrada 130,- Kč včetně DPH/měsíc.**  
Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli počet osob užívajících předmět nájmu a veškeré změny v počtu, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
5. V průběhu roku bude fakturována zálohová cena **za 1 GJ**, která se **pro rok 2017** stanoví na **450,- Kč bez DPH** a odpovídá aktuální ceně služeb dodavatele.

Celková podlahová plocha pavilonu č. 14 je 2.005,96 .m<sup>2</sup>,

z toho vytápěná plocha činí 1.405,49 m<sup>2</sup>.

Pronajímaná plocha	činí	-	291,50	m <sup>2</sup>
Vytápěná plocha	činí	-	271,43	m <sup>2</sup>

6. Pro případ zásadních změn v cenách hrazených služeb, zejména v případě pohybu cen energií (plyn, elektrická energie, voda, teplo) je pronajímatel oprávněn na základě provedených kalkulací upravit částky hrazených služeb poskytovaných společně s nájmem.
7. Vyúčtování záloh na dodávku tepla a teplé užitkové vody provede pronajímatel do konce února následujícího roku. Nedoplatek je splatný **do 21 dnů** od vystavení faktury na účet pronajímatele, přeplatek je pronajímatel povinen vrátit na účet nájemce **do 21 dnů** od provedení vyúčtování záloh.
8. Ostatní služby vyúčtuje pronajímatel podle skutečných nákladů vždy za každý uplynulý měsíc nejpozději **do 15 dne** následujícího měsíce. Doba splatnosti faktury se stanoví **na 21 dní** od jejího vystavení.
9. V případě prodloužení je nájemce povinen uhradit úrok z prodloužení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem.

## Čl. 5 Doba nájmu

1. Nájem nebytových prostor se sjednává na dobu určitou **od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2024**
2. Trvání smlouvy je možno dohodou stran prodloužit, pokud bude nájemce řádně plnit své

povinnosti vyplývající ze zákona a z nájemní smlouvy.

## **Čl. 6 Skončení nájmu**

1. Nájem skončí uplynutím sjednané lhůty. Před jejím uplynutím je možno smluvní vztah ukončit dohodou nebo výpovědí bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. Smluvní strany mohou uzavřít písemnou dohodu o ukončení nájmu.
3. V případě, že by nájemce neplnil řádně a včas své povinnosti nebo předmět nájmu přestal splňovat podmínku dočasné nepotřebnosti, může pronajímatel od smlouvy okamžitě odstoupit.
4. Projeví-li nájemce po skončení nájmu uplynutím doby zájem o prodloužení doby nájmu, zavazuje se pronajímatel, nebrání-li tomu zvláště závažné důvody, žádosti vyhovět. Písemnou žádost o prodloužení nájmu musí nájemce doručit pronajímateli nejpozději tři měsíce před skončením sjednané doby nájmu.
5. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory bez závad, ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání bude sepsán protokol, který je podmínkou řádného ukončení nájmu.

## **Čl. 7 Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti smluvních stran ve smlouvě výslovně neupravené, se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Veškeré smlouvy jsou možné pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Smlouva je vyhotovena v 4 stejnopisech, z nichž tři stejnopisy obdrží pronajímatel a jeden stejnopis nájemce. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy.
4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a na důkaz toho připojují své podpisy.

- Příloha č. 1 situční plán pronajímaných prostorů  
2 tabulka výměry jednotlivých pronajímaných ploch  
3 kopie Rozhodnutí o registraci nestátního zdravotnického zařízení

V Havlíčkově Brodě dne 24. 11. 2016

.....  
pronajímatel

**ÚSTAVNÍ LÉKÁRNA s.r.o.**  
Rozkošská 2330  
580 01 Havlíčkův Brod  
IČ: 288 12 603 DIČ: CZ28812603  
..... tel.: 569 425 177  
nájemce