



## NÁJEMNÍ SMLOUVA NA PRONÁJEM BUDOVY SLOUŽÍCÍ K PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen občanský zákoník), kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli následující účastníci:

Číslo smlouvy: 616/16/S/OSMM

---

### I. Smluvní strany

- 1. Pronajímatel:** **Město Šternberk**  
zastoupený ve věcech smluvních: místostarostou Michalem Oborným  
sídlo: Horní náměstí 78/16, 785 01 Šternberk  
IČ: 00299529  
DIČ: CZ 00299529
- dále jen „pronajímatel“  
a
- 2. Nájemce:** **Středomoravská nemocniční a.s**  
zastoupený ve věcech smluvních: Jiří Ševčík, místopředseda představenstva  
MUDr. Marek Polách, MBA, člen představenstva  
sídlo: Mathonova 291/1, Krasice, 796 04 Prostějov  
IČ: 27797660  
DIČ: CZ699000899  
Právní forma: Obchodní korporace zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně oddílu B, vložce 5810
- dále jen „nájemce“

### II. Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel prohlašuje, že vlastní nemovitou věc – pozemek parc. č. 1967/2 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Šternberk, jehož součástí je budova bez č. pop./č.ev. Budova se nachází v areálu šternberské nemocnice, dále jen „předmět nájmu“. Nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Šternberk a katastrální území Šternberk.
- 2.2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje pronajmout nájemci výše uvedený předmět nájmu k užívání, ve stávajícím stavu a stavebním řešení.

2.3. Dojde-li ke změně dispozičního řešení předmětu nájmu nebo se změní poměr užívaných ploch, které by měly vliv na výši nájemného a platby za pronajímatelem poskytované služby, budou nájemné a platby upraveny dle nového řešení.

2.4. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu přenechat nájemci do užívání za podmínek dohodnutých v této smlouvě.

### **III. Účel nájmu**

3.1. Nájemce bude předmět nájmu specifikovaný v čl. I užívat v rámci své činnosti – provoz spisovny (archivu) nájemce.

3.2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu za dohodnutým účelem. K případné změně účelu nájmu je nutný písemný souhlas pronajímatele.

3.3. Pokud nájemce bez souhlasu pronajímatele změní provozní činnost v předmětu nájmu, bude povinen uhradit ve smyslu ustanovení § 2048 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý i započatý měsíc provozování činnosti, která nebude pronajímatelem odsouhlasena. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty.

### **IV. Doba nájmu**

4.1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou ode dne podpisu obou smluvních stran.

4.2. Smluvní strany se tímto dohodly na vyloučení ustanovení § 2312 občanského zákoníku. Smluvní strany mohou kdykoliv nájemní vztah ukončit bez udání důvodu, a to prostřednictvím písemné výpovědi. Výpovědní doba je šestiměsíční a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení nájmu předmět nájmu vyklidí a vyklizený protokolárně osobně vrátí pronajímateli. V případě, že nájemce porušuje tuto smlouvu hrubým způsobem, zejména je v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu delším jak 30 kalendářních dnů, nebo dá předmět nájmu do podnájmu či jiného obdobného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo provádí v předmětu nájmu stavební úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele či se dopouští jiného srovnatelného jednání, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

4.3. V případě prodlení s protokolárním předáním předmětu nájmu – pokud se smluvní strany na základě rozhodnutí Rady města Šternberka nedohodnou jinak – bude nájemce povinen uhradit dle ustanovení § 2048 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý i započatý den prodlení s protokolárním předáním předmětu nájmu. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě nájemci. V souladu s ustanovením § 2311 a ustanovení § 2295 občanského zákoníku má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.

## V. Výše a splatnost nájemného

5.1. Výše nájemného je stanovená ve smluvní výši a činí od účinnosti smlouvy částku ve výši 1.500 Kč/měsíc.

Nájemné bude zvyšováno o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to počínaje 01.01. následujícího po roce, za který je inflace vyhlášena. Pro úplnost smluvní strany prohlašují, že poprvé může být ze strany pronajímatele nájemné zvýšeno pomocí inflační doložky s účinností od 01.01.2018. Zvýšení nájemného bude nájemci ze strany pronajímatele písemně oznámeno nejpozději do 30.06. příslušného kalendářního roku. Smluvní strany se dohodly na tom, že navýšení nájemného prostřednictvím inflační doložky nebude řešeno dodatky ke smlouvě.

5.2. Pronajímatel je oprávněn na základě usnesení Rady města Šternberka nebo Zastupitelstva města Šternberka ke zvýšení nájemného v případě, že v důsledku vývoje tržních cen nájemného z prostorů sloužících podnikání bude prokazatelné, že v daném budoucím období by bylo nájemné stanovené touto smlouvou nižší než nájemné obvyklé z obdobných prostorů v daném regionu či obci. S tímto způsobem zvýšení, a to až do výše nájemného v čase a místě obvyklém, nájemce souhlasí. Zvýšení nájemného bude ze strany pronajímatele nájemci písemně oznámeno nejméně 14 dnů předem.

5.3. S účinností ode dne podpisu obou smluvních stran bude nájemné hrazeno ze strany nájemce v pravidelných měsíčních platbách se splatností nejpozději k 15 dni kalendářního měsíce příslušného roku nájemního vztahu. Platby nájemného budou hrazeny na účet pronajímatele vedený [redacted] var. symbol [redacted]

V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného se zavazuje nájemce pronajímateli hradit úrok z prodlení ve výši 0,02% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku.

## VI. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

6.1. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu jsou poskytovány a hrazeny následovně:

V budově nejsou instalovány samostatné měřiče médií. Budova je napojena na přípojky inženýrských sítí - vodovodu, kanalizace a el. energie z budovy bez č.p./č.e. tech.vyb. na pozemku parc. č. 1780 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Šternberk, obec Šternberk (objekt kotelny ve vlastnictví Olomouckého kraje, se sídlem v Olomouci, Jeremenkova 40a, IČ: 60609460).

Způsob měření jednotlivých médií:

- Spotřeba vody

Je měřena vodoměrem nacházejícím se ve vodoměrné šachtě na pozemku parc. č. 1783/1 v k.ú. Šternberk. Výrobní číslo vodoměru 70056591. Tímto vodoměrem se měří spotřeba vody i pro další budovy v areálu nemocnice. Smluvní strany se dohodly, že spotřeba vody bude dodavatelem vody fakturována nájemci přímo tímto dodavatelem na základě jejich vzájemné smlouvy.

- Stočné

Spotřeba stočného je fakturována nájemci dodavatelem této služby přímo dle jejich vzájemné smlouvy.

- Spotřeba el. energie

Spotřeba el. energie je měřena elektroměrem nacházejícím se v trafostanici na pozemku parc. č. 1771 v k.ú. Šternberk. Smluvní strany se dohodly, že spotřeba je fakturována nájemci přímo dodavatelem této energie na základě jejich vzájemné smlouvy.

- Ve věci dodávek tepla a teplé užitkové vody je nájemce povinen uzavřít na tyto dodávky samostatnou smlouvu s dodavatelem těchto médií.

V případě, že některou ze služeb související s provozem předmětu nájmu bude zajišťovat a hradit pronajímatel, bude nájemce povinen skutečnou výši nákladů na tyto služby pronajímateli zaplatit. Služby budou nájemci vyúčtovány za příslušné zúčtovací období nejpozději do 30.04. roku

bezprostředně následujícího po zúčtovacím období. Zúčtovacím obdobím je 12 kalendářních měsíců od 01.01 měsíce ledna do 31.12. měsíce prosince příslušného roku nájemního vztahu.

V případě, že tato smlouva skončí před uplynutím příslušného zúčtovacího období, odpovídá zúčtovací období době od začátku nového zúčtovacího období až do konce nájemního vztahu. Skutečnou výši nákladů za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci za toto zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců roku bezprostředně následujícího po roce, ve kterém nájemní vztah skončil. Pronajímatel ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobu a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Finanční vyrovnání provedou pronajímatel a nájemce ve lhůtě 30 dnů ode dne písemného vyúčtování nájemci. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů od doručení vyúčtování.

## VII. Další ujednání

7.1. Předmět nájmu je ve stavu standardním. Nájemce je se stavem předmětu nájmu seznámen a předmět nájmu v tomto stavu do užívání přijímá. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklizený a jedenkrát vymalovaný na bílo vrátí pronajímateli zpět, pokud během nájemního vztahu nebude oběma smluvními stranami dohodnuto jinak.

7.2. Pronajímatel jako vlastník nemovitosti zajišťuje pojištění předmětu nájmu v rozsahu své uzavřené pojistné smlouvy.

7.3. Nájemce bere na vědomí, že pojištění věcí, které vnese do předmětu nájmu je jeho záležitost a za tyto věci nese plnou odpovědnost.

7.4. Nájemce se zavazuje chovat se k předmětu nájmu s péčí řádného hospodáře a případné škody jím zaviněné odstranit na vlastní náklady.

7.5. Nájemce je povinen hradit opravy a údržbu předmětu nájmu. Provedení způsobu oprav bude vždy odsouhlaseno písemně pronajímatelem předem, vyjma havarijních stavů. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení těchto oprav a údržby, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu toho, co pronajímatel vynaložil ze svého.

7.6. Nájemce prohlašuje, že plně ponese odpovědnost za škody, které by pronajímateli jeho činností na předmětu/v předmětu nájmu vznikly a zavazuje se tyto škody v plné hodnotě pronajímateli uhradit.

7.7. Pokud se nájemce rozhodne umístit na předmět nájmu svůj reklamní štít, je povinen reklamní štít provozovny a místo jeho umístění nechat si schválit pronajímatelem před zahájením realizace. V případě, že takto neučiní, bude toto jednání považováno za hrubé porušení povinností vůči pronajímateli, který tímto bude mít právo nájem předmětu nájmu vypovědět. Při skončení nájmu předmětu nájmu bude nájemce povinen reklamní štít odstranit a místo uvést do původního stavu, pokud se strany nedohodnou jinak. V případě, že tak nájemce neučiní ani do 30 dnů od data skončení nájmu, má pronajímatel právo reklamní štít odstranit vlastním finančním nákladem a tento po nájemci požadovat uhradit. V případě nezaplacení nákladů ze strany nájemce bude postupováno dle platných právních předpisů.

7.8. Nájemce je povinen případné nevyužívání předmětu nájmu projednat s pronajímatelem za účelem posouzení závažnosti důvodu neužívání.

7.9. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce převést právo nájmu, resp. jeho část, na jinou fyzickou či právnickou osobu. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu či jeho části bez souhlasu pronajímatele, bude toto považováno za hrubé porušení povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu a z tohoto důvodu sjednávají smluvní strany ve smyslu ustanovení § 2048 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši

50.000 Kč za každé takové porušení, kterou nájemce bude povinen zaplatit v pronajímatelem stanoveném termínu. Tím nebude dotčeno právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní lhůty.

7.10. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, požárních a dalších předpisů spojených s užíváním předmětu nájmu a je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy včetně platných obecně závazných vyhlášek města vyplývajících z činnosti nájemce. Nájemce je povinen svým jménem uzavřít smlouvu s firmou, která je oprávněna k likvidaci odpadů, a to s účinností od účinnosti nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje zajišťovat celoročně čistotu předmětu nájmu včetně přístupové a parkovací plochy.

7.11. Nájemce má povinnost umožnit přístup oprávněné osobě pronajímatele do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění nájemní smlouvy. Kontrola bude provedena za přítomnosti nájemce během provozní doby mimo havarijních stavů. Oprávněná osoba pronajímatele bude povinna svou návštěvu předem nájemci oznámit.

7.12. Smluvní strany se tímto mezi sebou dohodly na vyloučení použitelnosti ustanovení § 2315 občanského zákoníku o náhradě pronajímatele za převzetí zákaznické základny nájemce, a to při skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele.

### **VIII. Závěrečná ustanovení**

8.1. Práva a povinnosti ve smlouvě výslovně neřešená se řídí podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a dalších obecně závazných právních předpisů souvisejících s nájmem prostoru sloužícího podnikání.

8.2. Případné změny nájemní smlouvy bude možné provádět pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

8.3. Dojde-li ke změně zákona, jsou pronajímatel i nájemce povinni případné změny sjednat písemným dodatkem smlouvy.

8.4. Obě strany souhlasí s tím, že obsah smlouvy není obchodním tajemstvím a smluvní strany mohou smlouvu zveřejnit v rozsahu a za podmínek, jež vyplývají z obecně závazných právních předpisů.

8.5. Smluvní strany souhlasí s tím, že smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

8.6. Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona o registru smluv splní Město Šternberk.

8.7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

8.8. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu. Nájemce jej obdrží v jednom vyhotovení a ostatní vyhotovení zůstávají u pronajímatele.

## IX. Závěrečná ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že si text smlouvy pozorně přečetly, jeho obsahu plně porozuměly a bez výhrad souhlasí, že smlouva je sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a na důkaz toho činí své podpisy.

Doložka platnosti právního jednání města dle § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

Na straně pronajímatele rozhodla o záměru pronájmu shora specifikovaných nemovitých věcí sloužících k podnikání Rada města Šternberka usnesením č. 1429/42 ze dne 31.10.2016. Záměr byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Šternberk od 02.11.2016 do 21.11.2016.

O uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada města Šternberka usnesením č. 1511/44 ze dne 07.12.2016 a tímto usnesením zmocnila k podpisu této smlouvy místostarostu Michala Oborného.

Ve Šternberku dne 01.02.2017

Za pronajímatele:



V Prostějově dne 20.1.2017

Za nájemce:



MUDr. Jiří Ševčík  
místopředseda představenstva



MUDr. Marek Polách, MBA  
člen představenstva

Příloha  
Situční plán



Ve Šternberku dne 01.02.2017

Za pronajíma

V Prostějově dne 20.1.2017

Za nájemce