

Domov na zámku BYSTRÉ	Čís. dopor.
7. 01. 2021	Zpracoval
Čj.: <u>83/2021</u>	Úst. z. ak
Přílohy: _____	

## Smluvní strany

**pronajímatel:** Domov na zámku Bystré  
IČ: 75007932  
se sídlem Zámecká 1, 569 92 Bystré  
zastoupený Mgr. Ivo Musilem, ředitelem  
bankovní spojení:

jako příspěvková organizace Pardubického kraje

a

**nájemce:** Město Bystré  
se sídlem nám. Na Podkově 2, 569 92 Bystré  
zastoupené Mgr. Janem Neudertem, starostou  
bankovní spojení:

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely  
tuto

# smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

podle ust. § 2302 až § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění  
(dále jen občanský zákoník)

## I.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě zřizovací listiny ve znění aktuálního dodatku v hospodaření budovu č. p. 1, která je součástí pozemku označeného jako st. 1/1 zastavěná plocha a nádvoří v obci Bystré a k. ú. Bystré u Poličky. Nemovitá věc je ve vlastnictví Pardubického kraje, který je zřizovatelem příspěvkové organizace Domov na zámku Bystré (pronajímatele). Nemovitá věc je zapsána na listu vlastnictví č. 754 pro k. ú. Bystré u Poličky u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy.
2. Pronajímatel je v souladu se zřizovací listinou uvedenou v čl. I. odst. 1 oprávněn pronajmout cizímu subjektu bez souhlasu Rady Pardubického kraje majetek, který má svěřen k hospodaření, **na dobu určitou, nejdéle na jeden rok, nebo na dobu neurčitou s výpovědní dobou nejdéle tříměsíční.**
3. Předmětem nájmu na základě této smlouvy jsou nebytové prostory uvnitř budovy uvedené v čl. I. odst. 1 umístěné ve II. nadzemním podlaží o celkové výměře 582 m<sup>2</sup> (dále jen předmět nájmu). Nebytové prostory jsou tvořeny místnostmi specifikovanými v příloze č. 1 smlouvy. Společně s těmito prostory může nájemce užívat společnou terasu, kterou lze bezbariérově vstoupit do objektu. Rada Pardubického kraje konaná dne 21. 9. 2020 usnesením R/2912/20 souhlasila s pronájmem části Domova na zámku Bystré a s provedením stavebních prací ve II. nadzemním podlaží dle důvodové zprávy, část 2 a), 2b) a příloh č. 8, 9, a 10. Staveniště bylo předáno na základě Předávacího protokolu dne 5. 10. 2020.

## II.

### **Doba a účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 3 na dobu od 1. 1. 2021 – 31. 3. 2022 a nájemce předmět nájmu takto přijímá, zavazuje se za něj pronajímateli platit nájemné a zálohy na služby a užívat jej v souladu s touto smlouvou a se zákonem.
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu pouze za účelem provozování podnikatelské činnosti ve smyslu ust. § 2302 a § 2304 občanského zákoníku, a to konkrétně provozování kadeřnictví, masáží a lékařských ordinací. Konkrétně se jedná o dvě ordinace praktického lékaře, jedna ordinace dětského lékaře, jedna stomatologická ordinace, jedna gynekologická ordinace, jedno kadeřnictví a jedna provozovna masérských služeb a nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu pouze k tomuto účelu.
3. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro účel uvedený v odst. 2 tohoto článku, a to na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využít pouze pro zákonně a smluvně přípustný účel.
4. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce přenechal předmět nájmu k užití třetím osobám formou podnájemní smlouvy a to pouze za účelem, uvedeným v odst. 2 tohoto článku. Nájemce je v tomto případě povinen zavázat třetí osobu ke stejným povinnostem, jako kdyby předmět nájmu užíval výhradně sám.

### **III.**

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

1. Pronajímatel prohlašuje, že se předmět nájmu nachází ve stavu způsobilém smluveného užívání, s výjimkou nutnosti provedení drobných stavebních úprav (provedení hygienického zázemí pro lékaře a veřejnost a provedení dělicích nenosných příček pro vytvoření samostatných ambulancí). Podrobné vymezení stavebních úprav je vymezeno v příloze č. 2 smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že uvedené stavební úpravy provede na svůj náklad nájemce. Pronajímateli není známa žádná další vada věci, na kterou by měl nájemce upozornit. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu před předáním řádně a pečlivě prohlédl a konstatuje, že neshledal žádné nedostatky, které by bránily jeho řádnému užívání a smluvenému účelu, s výjimkou, uvedenou v první větě tohoto článku.
2. Pronajímatel upozorňuje, že nájemce v prostorách specifikovaných v čl. I. (příloha č. 1) přebírá odpovědnost za bezpečnost osob, dále za dodržování povinností v oblasti hygieny, BOZP a požární ochrany. Dále je povinen ve výše specifikovaných prostorách provádět výchozí i pravidelné revize rozvodů, spotřebičů a ručních hasicích přístrojů. Pronajímatel upozorňuje, že v celém objektu zámku je zákaz kouření. Za škody, které budou způsobeny na předmětu nájmu po dobu uvedenou v čl. II této smlouvy třetím osobám nebo pronajímateli odpovídá nájemce, a to i způsobí-li je zaměstnanci nájemce, podnájemci, nájemcem nebo podnájemcem pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
3. Pronajímatel bude ve svém areálu zajišťovat údržbu (včetně zimní) na těchto parcelách: 2408/2 a 2408/6. Údržbu na chodnicích vedoucích přes parcely p.č. 9 a 5/2 zajišťuje nájemce.
4. Nájemce je povinen předmět nájmu chránit před poškozením a zničením a užívat jej s péčí řádného hospodáře. Dodržování podmínek této smlouvy je pronajímatel oprávněn kdykoli zkontrolovat a nájemce mu tuto kontrolu musí umožnit. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci 10 kalendářních dnů dopředu.



5. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně udržovat a provádět v něm úklid, odvoz odpadu vzniklého v prostorách nájmu, běžnou údržbu a opravy na vlastní náklady. Nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele ohledně formy a umístění označit předmět nájmu štítky a tabulemi.

#### IV.

##### **Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost**

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu činí **20 000 Kč**. (Slovy: dvacet tisíc korun) měsíčně.
2. K nájemnému se měsíčně platí navíc následující zálohy na služby – topení, vodu, elektrickou energii a odpad **v měsíční výši 15 000 Kč**.
3. Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen hradit měsíčně, a to vždy do 20 kalendářních dnů měsíce, za který je hrazeno, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet nájemce.
4. Vyúčtování zálohy na služby – topení, vodu, elektrickou energii bude provedeno takto:

Elektrická energie: vyúčtování bude podle skutečné spotřeby na základě odpočtového elektroměru umístěného na místě určeném pronajímatelem. Vyúčtování zašle pronajímatel nájemci do 15 dnů po obdržení faktury od dodavatele elektrické energie.

Vodné a stočné: vyúčtování bude stanoveno výpočtem v poměru dohodnutém po prvním měsíci společného provozu kanceláří Domova na zámku Bystré a ordinací na základě odečtu spotřeby pro budovu „zámku“. Vyúčtování zašle pronajímatel nájemci do 15 dnů po obdržení faktury od firmy TS města Bystré, s.r.o.

Dodávka tepla: vyúčtování bude stanoveno výpočtem v poměru podlahových ploch kanceláří Domova na zámku Bystré a ordinací s přihlédnutím k nutnému temperování zbývajících prostor budovy „zámku“. Vyúčtování zašle pronajímatel nájemci do 15 dnů po obdržení faktury od dodavatele zemního plynu.

Případný nedoplatek nebo přeplatek bude uhrazen nejpozději do 30 kalendářních dní ode dne doručení vyúčtování nájemci.

5. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci jednostranně oznámeno písemně nejpozději do konce měsíce července daného roku.
6. Neuhradí-li nájemce nájemné a zálohy na služby řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 0,05 % z částky nájemného za každý den prodlení.

#### V.

##### **Ukončení nájmu**

1. Nájemní vztah zaniká uplynutím doby, na kterou byl sjednán v čl. II. této smlouvy.
2. Nájemní vztah na základě této smlouvy je možné ukončit také dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Pronajímatel může vypovědět nájemní vztah založený touto smlouvou před uplynutím doby určité uvedené v čl. II. této smlouvy z důvodů uvedených v ust. § 2309 občanského zákoníku, a dále pro porušení jakékoliv povinnosti nájemce stanovené v této smlouvě, přičemž výpovědní doba činí jeden měsíc a počne běžet prvním dnem

měsíce následujícího po doručení výpovědi. Nájemce může vypovědět nájemní vztah založený touto smlouvou před uplynutím doby určité uvedené v čl. II. této smlouvy z důvodů uvedených v ust. § 2308 občanského zákoníku

3. Výpověď musí být učiněna v písemné formě, musí v ní být uveden důvod a musí být doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi ze strany druhé smluvní strany platí, že výpověď byla doručena třetím dnem po jejím uložení na poště, popř. uplynutím desátého dne po doručení do datové schránky.
4. V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen nejpozději v termínu dle dohody stran, v případě výpovědi nejpozději poslední den výpovědní doby, odevzdat předmět nájmu způsobem podle čl. VI. této smlouvy.

## **VI.**

### **Předání předmětu nájmu**

1. Předmět nájmu byl předán za účelem stavebních úprav na základě předávacího protokolu, který byl dne 5. 10. 2020 podepsán oběma stranami a zároveň byly nájemci předány klíče.
2. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že do doby ukončení nájmu bude technické zhodnocení odepisovat nájemce.
3. V den skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předat pronajímateli veškerou dokumentaci a podklady k tomu, aby mohl dále odepisovat technické zhodnocení pronajímatel.
4. Po skončení nájemního vztahu nebude nájemce předávat předmět nájmu zpět ve stavu, v jakém jej převzal, ale předá jej včetně technického zhodnocení. Nájemce prohlašuje, že nebude požadovat náhradu nákladů vynaložených na technické zhodnocení majetku.
5. Nepředá-li nájemce při skončení nájemního vztahu předmět nájmu včas a řádně, zaplatí pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 1000 Kč. Právo pronajímatele na náhradu škody tím není dotčeno.

## **VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího podnikání, nestanoví-li tato smlouva jinak. Tuto smlouvu lze měnit pouze se souhlasem smluvních stran formou písemných dodatků. Jinou formou nežli písemnou nelze tuto smlouvu změnit.
2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž po 2 obdrží každá smluvní strana.
3. Smluvní strany po přečtení této smlouvy výslovně prohlašují, že byla sepsána na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, s jejím obsahem plně souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.
4. S uzavřením této smlouvy vyslovila souhlas Rada Pardubického kraje svým usnesením č. R/110/20 ze dne 21. 12. 2020.
5. Právní jednání bylo projednáno Radou města Bystré a schváleno usnesením č. 53 ze dne 6.1.2021

V Bystrém dne 7.1.2021

.....  
Pronajímatel  
Domov na zámku Bystré  
Mgr. Ivo Musil, ředitel

V Bystrém dne 7.1.2021

.....  
Nájemce  
Město Bystré  
Mgr. Jan Neudert, starosta

Příloha č. 1: Vymezení nebytových prostor  
Příloha č. 2: Rozsah stavebních úprav





