

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

### Fakultní nemocnice v Motole

se sídlem : V Úvalu 84, 150 06 Praha 5

jednající: JUDr. Ing. Miloslavem Ludvíkem, MBA, ředitelem

IČ: 00064203, DIČ: CZ00064203

bankovní spojení:

číslo účtu

dále jen „pronajímatel“

a

### Zuzana Kardová

Bytem: Pod Kavalírkou 244/20, 150 00 Praha 5 - Košíře

Podnikající na základě živnostenského listu vydaného Úřadem městské části Prahy 5, dne

9.9.2009, č.j.:ZIV/U13267/2009/Jar

IČ : 74987224 DIČ: CZ6158150339

bankovní spojení:

číslo účtu: :

dále jen „nájemce“

uzavřely s ohledem na skutečnost, že pronajímatel dočasně nepotřebuje nebytové prostory níže uvedené podle ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, jakož i v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor :

### I.

#### Předmět smlouvy, předmět nájmu

1. Pronajímatel hospodaří m.j. s objektem ředitelství, který se nachází v místě sídla pronajímatele.
2. Předmětem smlouvy je úprava vzájemných práv a závazků vyplývajících z nájmu dále specifikovaných nebytových prostor.
3. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nalézající se v objektu ředitelství na ochozu o celkové výměře 20 m<sup>2</sup>.
4. Pronajímatel v souladu s ust. § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, přenechává předmět nájmu nájemci do dočasného užívání, a to vzhledem ke skutečnosti, že pronajímatel předmět nájmu dočasně nepotřebuje k plnění úkolů v rámci své působnosti. Nájemce předmět nájmu za účelem níže uvedeným přijímá.
5. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle čl. II. a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

## II. Účel nájmu

Účelem nájmu je užívání prostor jako prodejna potravin.

## III. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel předá předmět nájmu nájemci ke dni vzniku nájmu. Pronajímatel je povinen při předání předmětu nájmu vyhotovit předávací protokol, ve kterém bude, mimo jiné, uveden stav předmětu nájmu a počet předaných klíčů. Tento protokol podepíše oprávnění zástupci obou smluvních stran.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, jakož i zajistit služby spojené s užíváním předmětu nájmu v této smlouvě uvedené.
3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu výjimečně i mimo stanovenou provozní dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tom musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

## IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen uhradit nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem podle níže uvedených ustanovení této nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce podle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
6. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistit na své náklady úklid a veškerou údržbu s výjimkou oprav nosných konstrukcí, fasády a odstraňování následků havárií zaviněných pronajímatelem.
7. Nájemce je dále povinen:
  - a/ uhradit veškeré škody mající původ v činnosti nájemce a nebo způsobené třetími osobami, které se s jeho souhlasem v pronajatých prostorách zdržují,
  - b/ udržovat v pronajatých prostorách pořádek a čistotu,

c/ zajistit požární ochranu v pronajatých prostorách, jakož i dodržovat veškeré předpisy na ochranu před požáry, zdržet se jakýchkoliv činností zvyšujících požární riziko, zajistit, aby jeho zaměstnanci byli školeni o požární ochraně ve smyslu zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a seznámit se s věcnými prostředky požární ochrany v užívaných prostorách. Totéž platí i pro předpisy k zajištění BOZP a hygienické.

8. Nájemce prostor se zavazuje třídit odpady podobné komunálnímu, tj. plast, papír, sklo a směsný odpad kategorie ostatní. Tyto vytríděné odpady ukládá do nádob pronajímatele. Jiné produkované odpady např. biologicky rozložitelné odpady, nebezpečné odpady a stavební odpady apod. si zajišťují předáním oprávněné osobě sami, jsou jejich původci podle zákona č. 185/201 Sb., o odpadech a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů. Pro případ, že dojde k porušení uvedených povinností, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý jednotlivý případ. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

9. Nájemce je povinen řídit se platnými interními opatřeními pronajímatele a podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl s těmito interními předpisy seznámen.

10. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu, jakož i jeho část, do podnájmu.

11. Nájemce je oprávněn, po předchozím projednání a odsouhlasení pronajímatelem, označit předmětné nebytové prostory svou obchodní firmou.

12. Po skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán (při zohlednění běžného opotřebení).

13. Nájemce se zavazuje zachovávat mlčenlivost o veškerých skutečnostech týkajících se zejména medicínské, obchodní či technické činnosti pronajímatele, které se dozví v souvislosti se svojí činností na základě této smlouvy a tyto skutečnosti nejsou běžně dostupné. Nájemce se zavazuje, že výše uvedené skutečnosti neposkytne třetím osobám, ani jich nevyužije ve prospěch třetích osob. V případě porušení povinnosti mlčenlivosti se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každý takový případ. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

## V.

### Nájemné a úhrada služeb souvisejících s užíváním

1. Nájemné bylo sjednáno dohodou stran ve výši 4.000,- Kč/m<sup>2</sup> ročně, tedy celkem za pronajatých 20 m<sup>2</sup> ve výši 80.000,- Kč/rok ( slovy : osmdesát tisíc korun českých ).
2. Nájemce se zavazuje vedle nájemného platit úhradu za služby spojené s nájmem v poměrné výši nákladů pronajímatele připadajících na pronajatou plochu na základě faktur pronajímatele. Způsob zjištění nákladů a jejich úhrada jsou uvedeny v příloze č. 1.
3. Nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši 20.000,- Kč vždy do prvního dne čtvrtletí, za které se nájemné platí. Čtvrtletní splátky nájemného a na úhradu služeb budou poukazovány na shora uvedený účet pronajímatele na základě faktur pronajímatele.
4. Bude-li pronajímatel poskytovat nájemci další služby na základě samostatně uzavřené dohody či smlouvy, zavazuje se nájemce uhradit cenu těchto služeb na základě zvláštní faktury pronajímatele.
5. Pro případ prodloužení s úhradami se nájemce zavazuje uhradit úrok z prodloužení ve výši stanovené vládním nařízením č. 142/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pro případ prodloužení s úhradami podle této smlouvy delší než jeden měsíc si pronajímatel vyhrazuje též právo od této smlouvy odstoupit.

## VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.11.2009 do 31.10.2014
2. Před uplynutím sjednané doby lze tuto smlouvu ukončit výpovědí z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Výpovědní lhůta činí dva měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Tuto smlouvu lze ukončit rovněž výpovědí bez uvedení důvodu a to v tříměsíční výpovědní lhůtě.  
V případě, že druhá smluvní strana výpověď nepřevzme či doručení výpovědi jinak zmaří, má se za to, že doručeno bylo odevzdáním výpovědi k doručení na poště v podobě doporučeného dopisu, a to na poslední známou adresu druhé strany této smlouvy.
3. Pronajímatel si dále vyhrazuje právo od této smlouvy odstoupit v případě prodlení nájemce s úhradami podle této smlouvy delšího než jeden měsíc, nebo pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti podle této smlouvy anebo za předpokladu skočení platnosti podmínky stanovené v § 27 odst.1 zák.č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
4. Pro případ nevyklizení předmětných nebytových prostor nájemcem po ukončení této nájemní smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 10% ročního nájemného za každý započatý měsíc prodlení. Jestliže nájemce do 15 dnů po zániku nájmu nevyklidí veškeré užívané prostory tak, že se v nich nebude nacházet žádný majetek nájemce ani jeho pracovníci, souhlasí nájemce s tím, že vyklizení bude provedeno pronajímatelem na náklady nájemce. K jeho realizaci může pronajímatel vstoupit do pronajatých prostor i bez přítomnosti nájemce.

## VII. Inflační doložka

1. Počínaje 1. lednem 2010 je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit „Výměrem nájemného“ nájemné, a to o částku odpovídající roční míře inflace oficiálně oznámené za předchozí kalendářní rok(y) Českým statistickým úřadem.

Tento výměr musí být nájemci doručen nejpozději do 31. května běžného roku. Nový výměr nájemného bude tvořit přílohu této smlouvy a stane se její nedílnou součástí. Takto může být postupováno i v následujících letech.

2. Doplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle odst. 1 za období od 1. 1. běžného roku do doby doručení nového výměru nájemného uhradí nájemce do jednoho měsíce od doručení výměru.
3. Nájemce se zavazuje zvýšené nájemné a doplatek nájemného upraveného podle odst. 1 a 2 hradit v termínech výše stanovených.

## VIII. Další ujednání

1. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku nájemce vzniklé nahodile, vyšší mocí, nebo zásahem třetí osoby, ledaže by ji zavinił.
2. Nájemce zabezpečí pronajaté prostory proti vniknutí nepovolaných osob na své náklady. Povinnosti vyplývající z hlášení škod a škodního řízení zabezpečí nájemce svými pracovníky, o těchto skutečnostech informuje pronajímatele.
3. Pojištění prostor a jejich vybavení zajišťuje nájemce na své náklady.
4. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

**IX.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Veškeré změny této smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
3. Závazky z této smlouvy se řídí českým právem. Spory smluvních stran budou řešeny smírnou cestou a v případě, že nedojde k dohodě budou spory řešeny příslušnými soudy ČR.
4. Na práva a povinnosti v této smlouvě blíže neupravené se přiměřeně použijí příslušná ustanovení zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, popř. zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
5. Nájemce podpisem této smlouvy současně potvrzuje, že byl seznámen s požárními poplachovými směrnicemi pro objekt pronajímatele.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

Na důkaz souhlasu se zněním této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.

V Praze dne 27. 10. 2009

V ..... dne 27. 10. 2009

JUDr. Ing. Miloslav Lydvík

pronajímatel

nájemce

AKULTNÍ NEMOCNICE V M.

1 PRAHA 5 - Motol, V úvalu E  
Ředitel

## Žádost o dodávku tepla, vody a elektřiny (vyplní nájemce nebytových prostor)

### Název a adresa firmy, na kterou se bude zasílat fakturace

.....  
 .....

Sídlo ve FN Motol - budova .....  
 patro .....  
 číslo dveří .....  
 kontaktní osoba .....  
 telefon .....

Druh činnosti: .....

Pracovní doba: .....

**Teplo:** vytápěná plocha .....  
 výška místnosti .....  
 tepelná technologie .....

**Voda:** počet osob .....  
 počáteční stav vodoměru - studená voda .....  
 počáteční stav vodoměru - teplá voda .....

**Elektřina:** číslo elektroměru .....  
 počáteční stav elektroměru .....

### Pokud není elektroměr: seznam elektrických spotřebičů

počet	název	příkon W/ks	doba používání za 24 hod.
-------	-------	-------------	---------------------------

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

Podpis, datum, razítko

Za FN Motol

Za nájemce nebytových prostor

.....

.....

<b>1</b>	<b>FAKULTNÍ NEMOCNICE V MOTOLE</b> 150 06 PRAHA 5 - Motol, V Úvalu 84 provozní odbor
----------	--