

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

## Smluvní strany:

### **Bohumínská městská nemocnice, a.s.**

Se sídlem Slezská 207, Starý Bohumín, 73581 Bohumín

Zastoupena Ing. Kamilem Mašíkem, předsedou představenstva a Ing. Yvonou Placzkovou, místopředsedou představenstva

IČ: 268 34 022

DIČ: CZ26834022

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíle B, vložka 2788.

(dále jen „PRONAJÍMATEL“, či BMN)

a

### **Domov Jistoty, příspěvková organizace**

Se sídlem Šunychelská 1159, Nový Bohumín, 735 81 Bohumín

Zastoupena Ing. Jiřinou Zdražilovou, ředitelkou

IČ: 008 47 372

DIČ: CZ00847372

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíle Pr, vložka 859.

(dále jen „NÁJEMCE“)

vzhledem k tomu, že smluvní strany dospěly k úplnému a vzájemnému konsensu v níže uvedených skutečnostech, rozhodly se uzavřít dnešního dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a následující občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, předpisů (dále také jako „občanský zákoník“) tuto **Smlouvu o nájmu nebytových prostor** (dále jen „Smlouva“):

## P R E A M B U L E

Pronajímatel je poskytovatelem zdravotních služeb, podle zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách, v platném znění. Nájemce je poskytovatelem sociálních služeb, podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, v platném znění.

## I.

### Základní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené dne 13. dubna 2010, ve znění dodatků, s městem Bohumín, v užívání nemovitost – budovu s číslem popisným 367, stojící na pozemku parc. č. 457 v ulici Slezská v obci Bohumín, kat. území Starý Bohumín v Pavilonu B, (dále jen „Budova“), , vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná Budova je umístěna v areálu Bohumínské městské nemocnice, a.s. (dále jen „Areál“).

2. Předmětem nájmu podle této Smlouvy jsou tyto nebytové prostory v Budově: nebytové prostory nacházející se v druhém nadzemním podlaží Budovy o celkové podlahové ploše 411,45 m<sup>2</sup>; (dále jen „Nebytové prostory“).

Popis a přesné umístění Nebytových prostor v Budově je zřejmý z půdorysného plánu jednotlivých podlaží, v nichž jsou Nebytové prostory vyznačeny a jež tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

## II.

### Předmět Smlouvy

Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci do užívání Nebytové prostory specifikované v článku I. této Smlouvy a závazek Pronajímatele tyto Nebytové prostory převzít do užívání a platit úhrady služeb za podmínek stanovených v této Smlouvě.

## III.

### Účel nájmu Nebytových prostor

Účelem nájmu Nebytových prostor podle této Smlouvy je zajištění prostor pro poskytování sociálních služeb, podle zákona č. 108/2006 Sb., zejména péče domova pro seniory. Nájemce je oprávněn Nebytové prostory užívat výhradně k tomuto účelu, jakož i ke všem činnostem s tímto účelem bezprostředně souvisejícím. PRONAJÍMATEL bere na vědomí a souhlasí, že výše uvedený účel nájmu v rámci výše uvedené činnosti Nájemce zahrnuje také zpřístupnění Nebytových prostor klientům (klientům) Nájemce a jejich užívání těmito osobami v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou. Pronajímatel prohlašuje, že Nebytové prostory jsou podle svého stavebně – technického určení vhodné pro účel nájmu dle tohoto článku.

#### IV.

### Služby spojené s užíváním Nebytových prostor

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci služby spojené s užíváním Nebytových prostor, minimálně dodávky elektrické energie, dodávky pitné a teplé užitkové vody, včetně stočného, a dodávky tepla a dalších služeb spojených s nájmem nebytových prostor a to na náklady Nájemce. Pronajímatel umožní umístit na určeném místě v areálu nádoby na shromažďování odpadů, které bude Nájemce po dobu nájmu produkovat, a zároveň umožní vjezd vozidel oprávněných osob, se kterými má Nájemce sjednány smlouvy na odstraňování těchto odpadů.

#### V.

### Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen užívat Nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této Smlouvy po celou dobu výpůjčního vztahu a předcházet vzniku škod na Nebytových prostorech a za nájem nebytových prostor platiti nájemné.

2. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu, úklid a drobné opravy nebytových prostor a 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, jinak Vypůjčitel odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti Půjčiteli vznikla. Pro účely této smlouvy se pro výklad pojmu „drobné opravy“ a „běžná údržba“ analogicky použijí ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

3. Při užívání Nebytových prostor je Nájemce oprávněn bez omezení užívat veškeré společné prostory Budovy, včetně výtahů. Dále je Nájemce oprávněn v souladu s dopravním řádem Pronajímatele bez dalšího omezení užívat veškeré vnější přístupové cesty k Budově v rámci Areálu, jakož i přístupové cesty k Areálu, jestliže tyto nejsou veřejnými komunikacemi.

4. Klienti Nájemce a další osoby mají možnost užívání a přístupu k Nebytovým prostorům neomezeně.

5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila, nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v Budově. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v Budově nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v Budově je nepřípustné.

6. Nájemce se zavazuje užívat předmět této Smlouvy jako řádný hospodář. Pojištění a vnitřní ochranu vlastního majetku si Nájemce zajistí v potřebném rozsahu na své náklady.

7. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli nebo jím písemně pověřené osobě v běžné pracovní době v termínu dohodnutém smluvními stranami vstup do Nebytových prostor za účelem provedení přiměřené kontroly stavu jejich užívání Nájemcem, a to výlučně v doprovodu osoby oprávněné jednat jménem Nájemce a pouze v rozsahu nezbytném pro provedení přiměřené kontroly.

8. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněna vstoupit do Nebytových prostor ve zcela výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu a bez doprovodu osoby oprávněné jednat jménem Nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav (požár, povodeň, výbuch plynu, atd.) či jiná podobná událost. O tomto musí Pronajímatel Nájemce neprodleně informovat ihned po vstupu do Nebytových prostor, jestliže nebylo možno Nájemce informovat předem. V této souvislosti bere Nájemce na vědomí, že Pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k Nebytovým prostorům, a Nájemce není oprávněn provést bez souhlasu Pronajímatele výměnu zámků ve dveřích. Náhradní klíče budou uloženy v zapečetěné schránce u Pronajímatele, resp. u subjektu zajišťujícího ostrahu Budovy. Pronajímatel je povinen zajistit, aby nedošlo ke zneužití náhradních klíčů. Pronajímatel odpovídá Nájemci za veškeré škody vzniklé Nájemci případným zneužitím náhradních klíčů.

9. Nezasáhne-li Nájemce včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu Nebytových prostor, k níž je povinen, má Pronajímatel právo učinit tak po předchozím písemném upozornění Nájemce na svůj náklad sám a Nájemce se zavazuje uhradit v důsledku tohoto postupu vzniklé náklady.

10. Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli potřebu těch oprav Nebytových prostor, které má provést Pronajímatel, tj. všech oprav nespádajících pod odstavec 2 tohoto článku, a umožnit mu jejich provedení. Pokud tak Nájemce neučiní, odpovídá Pronajímateli za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

11. Nájemce se dále zavazuje:

- a) provádět kontrolu a zabezpečení Nebytových prostor mechanickými zábrannými prostředky a dodržovat zásady protipožární prevence,
- b) při vlastní činnosti dbát zásad bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.

12. Nájemce není oprávněn dále nakládat s Nebytovými prostory.

13. Nájemce je oprávněn umístit na své náklady firemní označení na dobře viditelných místech v Areálu, na nebytových prostorech a uvnitř budov, s tím, že firemní označení bude splňovat veškeré podmínky stanovené právními předpisy. Toto firemní označení Nájemce odstraní na své náklady ke dni ukončení nájmu vč. uvedení do původního stavu.

14. Nájemce se zavazuje, že nejpozději ke dni ukončení nájmu podle této Smlouvy Nebytové prostory vyklidí a předá Půjčitelu ve stavu odpovídajícímu smluvenému způsobu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## VI.

### Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat a na vlastní náklady udržovat Nebytové prostory ve stavu způsobilém k účelu jejich užívání v souladu s touto Smlouvou. Vyskytnou-li se na Nebytových prostorech závady znemožňující nebo jakkoli ztěžující jejich užívání (a to zejména s ohledem na zvláštní charakter činnosti vykonávané v Nebytových prostorech, jak je uvedeno v odstavci 6 tohoto článku), a Pronajímatel v přiměřené lhůtě po písemném oznámení závad Nájemcem tyto řádně neodstraní, je Nájemce oprávněn bez dalšího souhlasu Pronajímatele tyto závady odstranit a požadovat úhradu veškerých nákladů na jejich odstranění po Pronajímateli. Tímto postupem není Pronajímatel zproštěn odpovědnosti za porušení svých povinností podle tohoto článku.

2. V případě, že Pronajímatel hodlá provést jakékoli opravy nebo úpravy Budovy nebo Nebytových prostor, je o této skutečnosti povinen písemně informovat Nájemce v časovém předstihu úměrném omezení užívání Nebytových prostor, jež pro Nájemce z takových zásahů do Nebytových prostor vyplyne. V případě, že tento časový předstih nebude přiměřený, je Nájemce oprávněn provedení oprav nebo úprav v navrženém termínu odmítnout a požadovat jejich provedení v jiném nejbližším možném termínu.

3. Pronajímatel má sjednáno komerční pojištění Budovy a Nebytových prostor pro případ živelných pohrom.

4. Pronajímatel je povinen na své náklady zajišťovat čištění, sjízdnost a schůdnost komunikací a ostatních ploch v Areálu.

## Článek VII. Nájemné a Cena služeb souvisejících s nájmem

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran takto:  
Měsíční nájemné za nájem nebytových prostor činí 51.431,- Kč za jeden kalendářní měsíc. Nájemné je ze zákona osvobozeno od DPH. Měsíční nájemné za nájem drobného hmotného majetku činí 4.000,- Kč za jeden kalendářní měsíc. K nájemnému bude připočtena sazba DPH ve výši 21%. Seznam drobného hmotného majetku je uveden v příloze č. 2 smlouvy.

2. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájmem nebytových prostor, a to v paušální výši 40.000,- Kč za jeden kalendářní měsíc. K nájemnému bude připočtena sazba DPH ve výši 21%.

Jedná se o tyto služby:

- voda a stočné
- teplo a TUV
- elektrická energie
- internet
- telefonní linka
- hovorné bude účtováno dle skutečně provolaných minut dle sazeb poskytovatele

3. Nájemné a cena služeb budou hrazeny nájemcem na základě účetního a daňového dokladu obsahujícího všechny náležitosti účetního a daňového dokladu dle platných právních předpisů (faktura) vystaveného pronajímatelem na účet pronajímatele vedený České spořitelny, a.s., č. ú. xxxxxxxxxxxx. Splatnost faktury je 15 dní od data jejího vystavení. Zaplacením se rozumí připsání dlužné částky na účet pronajímatele. Pro případ prodlení se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0.03% z ceny služeb spojených s nájmem za každý i započatý den prodlení.

## VIII.

### **Stavební a jiné úpravy Nebytových prostor**

Nájemce není oprávněn provádět v Nebytových prostorech rekonstrukci, modernizaci nebo jiné stavební úpravy či jakékoli změny trvalého charakteru

## IX.

### **Předání a převzetí Nebytových prostor**

Pronajímatel se zavazuje podle požadavku Nájemce předat Nebytové prostory k užívání v souladu s touto Smlouvou a Nájemce se zavazuje, po ukončení termínu nájmu předat zpět Pronajímateli Nebytové prostory, a to ve stavu shodném s jejich stavem v den uzavření Smlouvy s přihlédnutím k jejich běžnému opotřebení. O předání a převzetí Nebytových prostor, včetně jejich stavu, stavu měřících zařízení příslušejících k Nebytovým prostorům, počtu předaných klíčů atd. bude sepsán a oběma smluvními stranami podepsán písemný protokol.

## X.

### **Důvěrnost informací, povinnost mlčenlivosti**

1. Veškeré informace a skutečnosti, jež byly kterékoli smluvní straně této Smlouvy na jejím základě nebo v jakékoli souvislosti s ní poskytnuty či odkryty, včetně obsahu a samotného účelu této Smlouvy a výše uvedených zájmů smluvních stran se považují za důvěrné.
2. Obě smluvní strany jsou povinny zachovávat mlčenlivost o informacích a skutečnostech uvedených v odstavci 1 tohoto článku. Žádná ze smluvních stran nesmí tyto informace poskytnout kterékoli třetí osobě nebo je použít pro své vlastní potřeby k účelům, jež jsou v rozporu s účelem této Smlouvy, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
3. Porušením tohoto článku dále není plnění zákonné oznamovací povinnosti či jiných zákonných požadavků stanovených příslušnými právními předpisy.

## XI.

### **Platnost, účinnost a trvání Smlouvy**

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Smlouva se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 4. 2017 do 31. 1. 2018, s možností dalšího prodloužení. Tuto smlouvu lze vypovědět pouze v případě zvlášť závažného porušení povinností vyplývajících z této smlouvy. Zvlášť závažným porušením smlouvy je nezaplacení dvou po sobě jdoucích splátek nájmu a ceny služeb spojených s nájmem. V tomto případě zvlášť závažného porušení smlouvy je výpovědní lhůta sjednána v délce 1 měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. V případě ukončení Smlouvy se smluvní strany zavazují vypořádat své vzájemné nároky do 15 dnů od jejího ukončení.
4. V případě, že tato smlouva bude podléhat povinnost dle zákona č.340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) nabývá smlouva účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv a povinnost vložit tuto smlouvu do registru má nájemce.

## XII.

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění.
2. Změnit nebo doplnit tuto smlouvu mohou smluvní strany pouze formou písemných dodatků, které budou číslovány vzestupně, výslovně prohlášeny za dodatek této smlouvy a podepsány osobami oprávněnými jednat jménem nebo za smluvní strany.
3. Případná neplatnost některého z ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení.
4. Smluvní strany jsou povinny vyvíjet veškeré úsilí k vytvoření potřebných podmínek pro realizaci předmětu smlouvy, které vyplývají z jejich smluvního postavení. To platí i v případech, kde to není výslovně uloženo v jednotlivých ustanoveních této smlouvy. Především jsou smluvní strany povinny vyvinout součinnost v rámci smlouvou upravených postupů a vyvinout potřebné úsilí, které



lze na nich v souladu s pravidly poctivého obchodního styku požadovat, k řádnému splnění jejich smluvních povinností.

5. Pokud jsou kterékoli ze smluvních stran známy okolnosti, které jí brání, aby dostala svým smluvním povinnostem, sdělí to neprodleně písemně druhé smluvní straně. Smluvní strany se zavazují neprodleně odstranit v rámci svých možností všechny okolnosti, které jsou na jejich straně a které brání splnění jejich smluvních povinností. Pokud k odstranění těchto okolností nedojde, je druhá smluvní strana oprávněna požadovat splnění povinnosti v náhradním termínu, který stanoví s přihlédnutím k povaze záležitosti.

6. Smluvní strany společně prohlašují, že touto smlouvou upravují komplexně a úplně svá vzájemná práva a povinnosti. Smluvní strany tuto smlouvu rovněž dříve neuzavřely v jiné než písemné formě, žádná ze stran proto není oprávněna její obsah písemně potvrdit ve smyslu a s účinky dle § 1757 NOZ.

7. Smluvní strany prohlašují, že si navzájem sdělily veškeré okolnosti požadované dle § 1728 odst. 2 NOZ. Smluvní strany jsou dále povinny si navzájem neprodleně sdělovat.

8. Jakákoli smluvní pokuta mezi smluvními stranami musí být sjednána pouze písemně, a to výlučně v podobě listiny podepsané (nikoli elektronicky) oběma smluvními stranami.

9. Jestliže některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným (či zdánlivým) nebo se stane ve vztahu smluvních stran jinak neúčinným, neznamená neplatnost (či zdánlivost) ani neúčinnost tohoto ustanovení neplatnost (či zdánlivost) ani neúčinnost této smlouvy jako celku ani jednotlivých jejích jiných ustanovení, pokud lze takové neplatné (resp. zdánlivé) či neúčinné ustanovení oddělit v souladu se zákonem od ostatního obsahu této smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu poté, co důvod takovéto neplatnosti (resp. zdánlivosti) či neúčinnosti zjistí, nahradí na základě vzájemných jednání zahájených kteroukoli z nich takovéto neplatné (či zdánlivé) nebo neúčinné ustanovení jiným platným a účinným ustanovením, které bude nejméně odpovídat podstatě a smyslu původního neplatného (resp. zdánlivého) či neúčinného ustanovení.

10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, je jim srozumitelná a je projevem jejich pravé a svobodné vůle, učiněným svobodně, vážně, určitě a nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

11. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran, přičemž každá strana obdrží

jedno vyhotovení.

Příloha č. 1 plán umístění nebytových prostor  
Příloha č. 2 seznam drobného hmotného majetku

V Bohumíně dne 8.3.2017

**Pronajímatel**

**Nájemce**