

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

## Dům zdraví Hlučín s.r.o.

sídlo: Školní 637/2, 748 01 Hlučín  
IČO: 47679981 DIČ CZ47679981  
zapsaná v obchodním rejstříku  
pod spisovou značkou: C 4448 vedená u Krajského soudu v Ostravě  
zastoupen/a: Ing. Zuzana Gogolínová, jednatelka  
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx.  
číslo účtu: xxxxxxxxxxxx

(dále také jen „pronajímatel“)

a

## Dětská rehabilitace

sídlo: Hluboká 1117/23, 748 01 Hlučín  
IČO: 47811820  
zastoupena: Mgr. Radmilou Löwovou, ředitelkou  
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.  
číslo účtu: xxxxxxxxxxxx  
e-mail: xxxxxxxxxxxx

(dále také jen „nájemce“)

tuto

## nájemní smlouvu

uzavřenou dle ustanovení § 2302 a § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

## I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu na adrese Školní 637/2, 748 01 Hlučín, tedy vlastníkem budovy č.p. 637 umístěné na pozemku parc. č. 309 v k. ú. Hlučín (dále také jen „budova“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory, které se nacházejí v 1.PP výše uvedené budovy (dále také jen „prostory“).
3. Celková výměra pronajímaných prostor činí 56,41 m<sup>2</sup>, z toho:

označení místnosti	název místnosti	plocha m <sup>2</sup>
0.17	neinfekční ordinace	19,31 m <sup>2</sup>
0.18	inspekční pokoj	13,08 m <sup>2</sup>
0.20	WC pacienti	3,29 m <sup>2</sup>
0.21	WC pacienti	3,52 m <sup>2</sup>
0.05	hygienické zázemí	3,63 m <sup>2</sup>
0.06	masérna-jako denní místnost zaměstnanců	13,58 m <sup>2</sup>

## **II. Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory za účelem provozování dětské rehabilitační ambulance, tzn. odborný zdravotnický personál-fyzioterapeuti poskytují léčebné rehabilitace dětským ambulancním pacientům.
2. Nájemce prohlašuje, že prostory dle svého stavebnětechnického určení, jsou vhodné pro účel pronájmu.
3. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté nebytové prostory pouze pro tento účel, způsobem dle této smlouvy.

## **III. Doba trvání nájemního vztahu a výpověď**

1. Nájemní vztah se sjednává **na dobu určitou, a to od 1.1.2022 do 31.12.2025** s možností prodloužení v případě, že ani jedna ze stran této smlouvy ji nevypoví do konce 3.čtvrtletí před jejím ukončením. Prodloužení této smlouvy bude vždy stvrzeno písemným dodatkem.
2. Nájemní vztah lze ukončit:
  - písemnou dohodou mezi smluvními stranami
  - písemnou výpovědí smlouvy ze strany nájemce, kterou může podat nejdříve k 30.6.2023
  - vstupem nájemce do likvidace či prohlášením konkursu na majetek nájemce
3. Nájemce i pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodů.
4. Výpovědní lhůta v tomto případě činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. V případě zániku nájemního vztahu nebo ukončení nájemního vztahu výpovědí nebo dohodou se nájemce zavazuje pronajatý prostor vyklidit a vrátit v řádném stavu k poslednímu dni nájemního vztahu.
6. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že nebudou-li pronajaté prostory vyklizeny ve stanovené lhůtě po skončení nájmu, mohou být vyklizeny pronajímatelem na náklady nájemce, přičemž pronajímatel neodpovídá za případné škody způsobené nájemci při vyklizení těchto prostor.

## **IV. Výše nájemného, služeb paušálu a splatnosti nájemného**

1. a/ Nájemné činí 8.200,-Kč/kalendářní měsíc za prostory uvedené v čl I. odst.3 této smlouvy. Nájemné bude účtováno bez DPH.  
b/ Úhrada za dodávky služeb tj. úklidových prací, odvozu odpadů, služeb internetu, jednoho parkovacího místa na vlastním parkovišti u objektu, klimatizace, činí 3.100,- Kč/kalendářní měsíc včetně DPH.  
c/ Pravidelný paušál za el. energii činí 550,-Kč/kalendářní měsíc včetně DPH a za vodné, stočné činí 100,-Kč/kalendářní měsíc včetně DPH.  
Celková faktura je **součtem všech** tří uvedených **plnění, tzn. 11.950,-Kč/kalendářní měsíc.**
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné pronajímateli pravidelně na základě pronajímatelem vystaveného dokladu, který je splatný do 15 dnů po jeho vystavení. Daňový doklad bude zasílán elektronicky nájemci na sdělenou adresu.
3. Nájemné bude hrazeno na výše uvedený bankovní účet pronajímatele.
4. Ceny nájmu a služeb budou platné po celou dobu platnosti této smlouvy a mohou být upravovány pouze do výše meziroční inflace dle dat ČSÚ k datu 1.3. příslušného roku počínaje rokem 2023.

## **V. Stavební úpravy**

1. Obě strany se dohodly, že vzhledem ke specifické dětských rehabilitací provede pronajímatel ještě na své náklady úpravu nájemních prostor, především pak změnu dispozic prostoru /velikosti fyzioterapeutických ordinací/, změny v osvětlení, úpravy v klimatizaci, změně umístění el. topení a požadované změny napojení vodovodního potrubí a odpadů. Tyto dodatečné zásahy budou rozpočteny do celé doby trvání nájemního vztahu.

## **VI. Způsob užívání**

1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaných prostor.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
3. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele měnit charakter prostor a vnější vzhled budovy, nesmí provádět ani takové stavební úpravy, které nepodléhají ani stavebnímu povolení, ani ohlášení stavebnímu úřadu.
4. Stavební úpravy může nájemce provést jen s písemným souhlasem vlastníka objektu a stanovením podmínek, za kterých mohou být úpravy provedeny. Pronajímatel se nezavazuje k úhradě žádných nákladů vynaložených ze strany nájemce.
5. Nájemce je povinen hradit řádně, včas a na označený účet nájemné, služby včetně paušální částky za energie dle čl. IV. této smlouvy.
6. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a nepoškozovat je. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou a provozem pronajatých prostor, zejména náklady spojené s malováním pronajatého nebytového prostoru, drobné opravy omítek, zámků, světel, okenních a dveřních skel a podobně.
7. V případě vzniku situace, která vyžaduje opravu či jiný zásah přesahující rámec běžné údržby, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu takových oprav či zásahu a umožnit nájemci vstup do pronajatých prostor za účelem jejich provedení.
8. Opravy společných prostor a údržbu podstaty nemovitosti zajišťuje pronajímatel na své náklady vždy s písemným oznámením.
9. Nájemce se zavazuje udržovat pronajaté prostory v řádném stavu a po ukončení nájemního vztahu pronajatý prostor vyklidit a vrátit ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději v den uplynutí výpovědní lhůty.
10. Nájemce nese odpovědnost za škodu způsobenou osobám v souvislosti s provozem pronajatého objektu.
11. Způsobí-li nájemce, jeho zaměstnanci, pracovníci, nebo návštěvníci na pronajatých prostorách škodu nebo užíváním v rozporu s touto smlouvou, nebo třeba i v souladu s touto smlouvou opotřebí pronajaté prostory nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání, vyvolají potřebu zvýšených udržovacích nákladů, nebo potřebu opravy, je nájemce povinen zvýšené udržovací náklady, způsobenou škodu a zisk ušlý pronajímateli za dobu, po kterou nebude možno prostory či věci movité z důvodu provádění údržby a oprav přenechat do podnájmu jinému subjektu, v plném rozsahu uhradit a to i v případě, že zaměstnanec, pracovník či návštěvník jednal v rozporu s pokyny nebo příkazy nájemce.
12. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně zmocněným osobám vstup do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, nebo dodržování této smlouvy.
13. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, protipožárních a jiných předpisů v pronajatých prostorách a to především:

- ručí za zabezpečování požární ochrany v pronajatém prostoru v rozsahu právních předpisů, především zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů,
- všichni si musí počínat tak, aby nedocházelo ke vzniku požárů, zejména při používání tepelných, elektrických, plynových a jiných spotřebičů, při skladování hořlavých nebo požárně nebezpečných látek a při manipulaci s otevřeným ohněm,
- nájemce je povinen každý požár okamžitě nahlásit na ohlašovnu požárů (tel.150) a majiteli objektu,
- přístupové cesty, schodiště a chodby nesmí být zastavěny žádným materiálem a musí zůstat trvale volným komunikačním prostorem,
- nájemce je povinen umožnit kontrolu dodržování předpisů o PO pověřenému pracovníkovi vlastníka nemovitosti.

## **VII. Sankční ujednání**

1. Nezaplatí-li nájemce sjednanou cenu nájmu ve stanoveném termínu, pronajímatel má právo po nájemci požadovat v případě prodlení s úhradou ceny nájmu úrok z prodlení ve výši dle platné právní úpravy.
2. Nezaplatí-li nájemce cenu nájmu ani v následujícím kalendářním měsíci po stanoveném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% z dlužné částky ceny nájmu. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené mu porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, tím není dotčeno. Výše náhrady škody není limitována výši smluvní pokuty.
3. Neuhradí-li nájemce cenu nájmu, včetně úroku z prodlení a smluvní pokuty ani do posledního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy měla být cena nájmu uhrazena, vyhrazuje si pronajímatel právo smlouvu o nájmu nebytových prostor vypovědět.

## **VIII. Předání a vrácení prostor**

1. Pronajímatel se zavazuje předat prostory nájemci nejpozději ke dni zahájení nájmu. O předání prostor bude stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav prostor v okamžiku předání.
2. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu vyklidit a předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

## **IX. Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvní strany, která jí podepíše jako druhá v pořadí, s podpisy smluvních stran umístěných na téže listině. V souladu s ust. § 6 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, nabývá tato smlouva účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že povinnost vyplývající ze zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv provede Nájemce zveřejněním této smlouvy v registru smluv, a to v zákonem stanoveném termínu.
2. Smluvní strany tímto vyslovují souhlas s uveřejněním obsahu smlouvy, resp. informací a údajů, včetně osobních údajů, v něm obsažených v registru smluv a dále s uveřejněním příslušných údajů, včetně osobních údajů, jako metadat smlouvy dle zák. č. 340/2015 Sb. v registru smluv.
3. Nájemce se zavazuje veškeré změny, týkající se podnájemního vztahu, oznámit písemně pronajímateli.

4. Veškeré změny této smlouvy je možné učinit jen po vzájemné dohodě smluvních stran, a to písemně formou vzestupně očíslovaných dodatků k této smlouvě.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy v platnosti. Strany se zavazují nahradit neplatné ustanovení smlouvy ustanovením jiným, které nejlépe svým obsahem a smyslem odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního.
6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, souhlasí se stanovenými podmínkami a že tato smlouva je jejich shodnou, souhlasnou vůlí a že nebyla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své níže uvedené podpisy.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom.

V Hlučíně dne 15.12.2021

Za pronajímatele:

V Hlučíně dne 14.12.2021

Za nájemce:

---

Ing. Zuzana Gogolínová  
jednatelka

---

Mgr. Radmila Lówová  
ředitelka