

## Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi následujícími smluvními stranami

### Nemocnice Znojmo, příspěvková organizace

MUDr. Jana Janského 11, 669 02 Znojmo

IČ: 00092584

zapsaná v OR vedeném KS v Brně, sp. zn.: Pr 1229

zastoupená MUDr. Martinem Pavlíkem, Ph.D., EDIC, DESA, ředitelem

(dále též jen „pronajímatel“)

a

### SaJ a.s.

Novodvorská 12/1062, 142 00 Praha

IČ: 25643169

zapsaná v OR vedeném MS v Praze, sp. zn.: B 5187

(dále též jen „nájemce“)

### v následujícím znění:

#### I.

##### Předmět nájmu

1. Pronajímatel má na základě Zřizovací listiny příspěvkové organizace Jihomoravského kraje (dále „ZL“) předánu k hospodaření mimo jiné i budovu bez č.p./č.e., stavba občanského vybavení, postavenou na pozemku p. č. 4408/118, zapsanou na listu vlastnictví č. 1646 pro obec Znojmo, katastrální území Znojmo – město.
2. Pronajímatel je na základě ZL oprávněn uvedenou nemovitou věc nebo její části pronajmout a přenechat nájemci do užívání nebytové prostory nacházející se v I. NP specifikované v Příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“).
3. Pronajímatel se v souvislosti s užíváním předmětu nájmu zavazuje zajistit nájemci také příp. další služby, jež jsou specifikovány v Příloze č. 1.

#### II.

##### Projev vůle

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou předmět nájmu nájemci k užívání a nájemce se zavazuje platit nájemné a příp. další poplatky s tím související a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

#### III.

##### Účel nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že tento je vhodný pro účel nájmu, kterým je zejména provozování kanceláře zaměstnanců nájemce. Změna účelu nájmu je možná pouze po předchozím souhlasu pronajímatele. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu pouze pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady.
3. Bude-li nájemce v předmětu nájmu provozovat činnost spočívající v péči o zdraví, zavazuje se nájemce tyto prostory označit tak, aby nemohlo dojít k záměně nájemce a pronajímatele a že

učiní i další vhodná opatření, aby každá třetí osoba byla schopna určit, že poskytovatelem takových služeb není pronajímatel. Bude-li porušením této povinnosti způsobena pronajímateli újma, je nájemce povinen k její náhradě.

#### IV.

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

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné a náhradu nákladů za poskytované služby (dále jen „nájemné“), jak je specifikováno v Příloze č. 1. Nájemné je splatné do 14 dnů ode dne vystavení daňového dokladu, nejpozději však měsíc poté, co uplynulo období, pro které měl být daňový doklad dle Přílohy č. 1 vystaven.
2. Pronajímatel si vyhrazuje možnost jednostranně změnit Přílohu č. 1 vždy s účinností pro další kalendářní rok. V takovém případě pronajímatel předloží nájemci nové znění Přílohy č. 1 vždy nejpozději do 30. 9. roku, který předchází roku, pro který má nové znění Přílohy č. 1 platit. Nebude-li nájemce se zněním nové přílohy souhlasit, je oprávněn smlouvu vypovědět. Za účelem změny Přílohy č. 1 není třeba uzavírat dodatek smlouvy a její účinnost nastává na základě jejího předložení nájemci.
3. Pronajímatel nájemci v případě jeho zájmu umožní využívat připojení k internetu. Za využití této služby bude nájemce hradit společně s nájemným paušální měsíční částku. Bude-li nezbytné v předmětu nájmu nejprve připojení zřídit, uhradí nájemce pronajímateli jednorázový poplatek, který bude samostatně fakturován.
4. V ceně za úklidové práce je zahrnut běžný úklid předmětu nájmu a společných prostor, které s předmětem nájmu souvisí. Případné další úkony v rámci úklidu – voskování podlah, mytí oken, úklid po malování nebo po řemeslnících hradí nájemce po objednání přímo úklidové firmě.
5. Veškeré ceny poskytovaných služeb uvedené v Příloze č. 1 jsou paušální a vyjadřují předpokládaný odběr jednotlivých služeb. Přesáhne-li skutečný odběr ze strany nájemce odběr předpokládaný, bude mu následně nedoplatek doúčtován.
6. V případě nedodržení termínu splatnosti zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení stanovený podle příslušných právních předpisů.
7. Při stanovení výše nájemného upraveného v Příloze č. 1 byla zohledněna daň z nemovitých věcí.

#### V.

##### **Předání předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku jeho předání, který podepíší obě smluvní strany.
2. Odstavec 1. tohoto článku se nepoužije, byl-li již předmět nájmu nájemci předán do užívání na základě dříve uzavřené nájemní smlouvy uzavřené mezi nájemcem a pronajímatelem.

#### VI.

##### **Údržba a opravy předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu udržovat ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební, montážní a ostatní technické úpravy vč. nátěrů, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchyľují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Písemná forma je dodržena, pokud je listina podepsána oprávněnými zástupci obou smluvních stran, a to buď vlastnoručními podpisy nebo uznávanými elektronickými podpisy. Při skončení nájmu zůstává hodnota provedených prací a úprav pronajímateli bez povinnosti finančního vypořádání.
3. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím zmocněným osobám v případě potřeby přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení,

inventarizace majetku či dodržování této smlouvy, a to i během provozní/ordinační doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

4. Nájemce je povinen strpět provádění oprav a jiných stavebních nebo technických zásahů v předmětu nájmu ze strany pronajímatele a to i v případě, že na základě těchto oprav či jiných zásahů bude nájemce muset v nezbytném rozsahu dočasně omezit provoz. Takovou skutečnost pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném předstihu. Ustanovení § 2210 odst. 2 a 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se nepoužijí.
5. Pro potřeby tohoto článku je oprávněným zástupcem pronajímatele také náměstek pro hospodářsko-technickou správu.

## VII.

### Další práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
2. Nájemce je povinen dodržovat předpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví, hygienicko-protiepidemické a protipožární předpisy a předpisy pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, a to zejména s ohledem na charakter činnosti pronajímatele; nájemce je současně povinen se při užívání předmětu nájmu zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval třetí osoby či narušoval provoz a výkon odborných činností pronajímatele.
3. Nájemce je povinen řádně spravovat předmět nájmu a provádět v něm drobné opravy a běžnou údržbu; drobné opravy a náklady na běžnou údržbu hradí nájemce, ostatní náklady týkající se údržby a oprav předmětu nájmu hradí pronajímatel. Pro účely výkladu této smlouvy se strany dohodly na hranici ve výši 15 000 Kč bez DPH ročně za drobné opravy či běžnou údržbu. Opravy a údržbu nad rámec drobných oprav a běžné údržby zajišťuje a hradí pronajímatel na žádost nájemce po posouzení její potřebnosti. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznamovat pronajímateli potřebu havarijních oprav, jejichž neprovedením hrozí pronajímateli škoda, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Tím není dotčena prevenční a zakročovací povinnost nájemce ve smyslu ust. § 2900 a § 2901 zákona č. 89/2021, občanského zákoníku.
5. Nájemce předá náhradní klíče od předmětu nájmu v zapečetěné obálce s názvem nájemce a čísly místností provoznímu pracovišti technicko-provozního odboru k uložení na velině nemocnice do tzv. klíčového režimu pro případ havárie.
6. Nájemce náležitě zabezpečí označení předmětu nájmu.
7. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu sám pouze se svými zaměstnanci a není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jiné osobě.
8. Nájemce se zavazuje parkovat na k tomu určených místech.
9. Nájemce neprodleně písemně oznámí pronajímateli instalaci dalších elektrických spotřebičů, které by ovlivnily odběr elektrické energie, a dále všechny ostatní skutečnosti rozhodné pro rozsah a způsob užívání pronajatých prostor; v tomto případě bude provedena revize nájemného nebo je pronajímatel oprávněn nepovolit nájemci instalaci těchto spotřebičů nebo změnu skutečností rozhodných pro rozsah a způsob užívání pronajatých prostor.
10. Nájemce je oprávněn umístit své sídlo na adrese předmětu nájmu jen po předchozím projednání a odsouhlasení ze strany pronajímatele.

## VIII.

### Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a to ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět. Výpovědní doba činí 2 měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé straně doručena. Výpověď musí být písemná a podepsána oprávněným zástupcem vypovídající strany. Pro potřeby tohoto článku je oprávněným zástupcem pronajímatele také námětek pro hospodářsko-technickou správu.
3. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3 dnem po jejím uložení na poště.
4. V případě, že nájemce poruší své povinnosti uvedené v čl. III. odst. 1., čl. VII. odst. 2, 3, 4., je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.
5. Pozbude-li pronajímatel oprávnění s předmětem nájmu hospodařit, nájemní právo nájemce zanikne. Dnem, kdy právo pronajímatele hospodařit s předmětem nájmu zanikne, je dnem, kterým zaniká i touto nájemní smlouvou založené nájemní právo.
6. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a odpovídající stavu uvedeného v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebením při řádném užívání. Není-li níže stanoveno jinak nebo nedohodnou-li se tak smluvní strany, je nájemce povinen předmět nájmu předat pronajímateli v den, kterým nájemní vztah končí. Případné závady budou uvedeny v předávacím protokolu, který bude podepsán pověřenými zástupci obou smluvních stran.
7. V případě ukončení nájemního vztahu na základě výpovědi bez výpovědní doby je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu do sedmi pracovních dnů ode dne skončení nájmu.
8. Pokud dojde k ukončení nájemního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem z důvodů, které jdou k tíži nájemci, může pronajímatel požadovat smluvní pokutu až do výše odpovídající nájemnému, které by mu náleželo, pokud by byla nájemní smlouva vypovězena s výpovědní dobou.
9. Pro případ porušení povinnosti řádného a včasného předání sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 1000 Kč za každý i započatý den neoprávněného užívání předmětu nájmu. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů ode dne, kdy na ni pronajímatel uplatní u nájemce nárok.
10. Uplatněním smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu případné škody.

## IX.

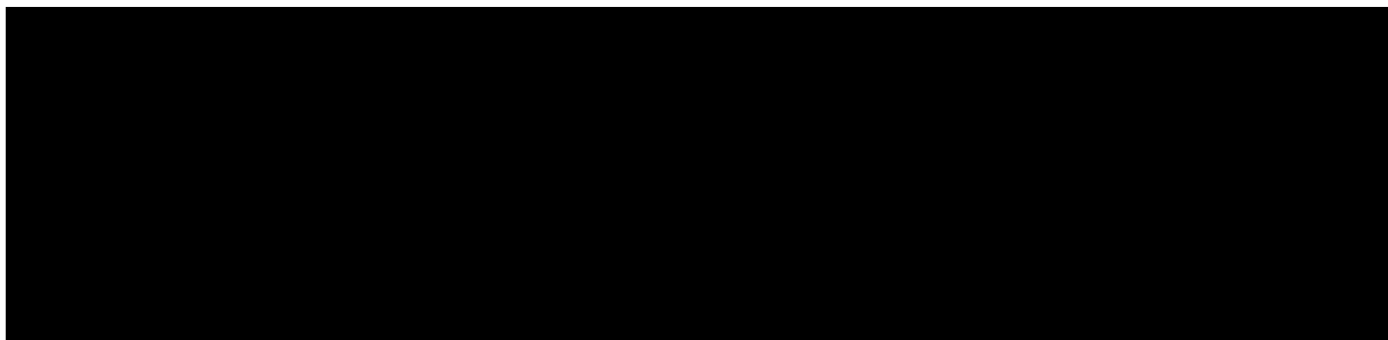
### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva bude uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv. Uveřejnění provede pronajímatel.
2. Tato smlouva nabude platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
3. **Mezi nájemcem a pronajímatelem byla ohledně předmětu nájmu uzavřena nájemní smlouva, jejíž platnost skončila k 31. 8. 2021. Jelikož uvedená nájemní smlouva vylučovala aplikaci ust. § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nedošlo k automatickému opětovnému uzavření nové nájemní smlouvy. Nájemce proto počínaje dnem následujícím po dni, kterým platnost předchozí nájemní smlouvy skončila, užíval předmět nájmu a pronajímateli hradil částku odpovídající dříve sjednanému nájemnému bez právního důvodu. Za účelem narovnání vzájemných vztahů se proto smluvní strany dohodly, že nájemcem poskytované plnění dle předchozí věty považují za odpovídající náhradu za bezdůvodné užívání předmětu nájmu. Touto smlouvou jsou proto jejich závazky z titulu bezdůvodného obohacení vypořádány. Tím není dotčeno právo pronajímatele na příp. dlužné nájemné, které ke dni účinnosti této smlouvy dospělo, stejně tak jako tím nejsou dotčena práva stran smlouvy na náhradu újmy vzniklé zejména užíváním předmětu nájmu.**
4. Tato smlouva byla schválena usnesením Rady Jihomoravského kraje ze dne 15. 6. 2022, č. 4335, 4337/22/R67.

5. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu, jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny ve formě písemného a datovaného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami. Tím není dotčena zvláštní úprava dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
7. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou identických stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Praze dne

Ve Znojmě dne



**Příloha č. 1**

**VSTUPNÍ ÚDAJE (vyplní hospodářsko technický odbor)**

popis	ano/ne	počet / frekvence
počet osob		1
podíl na společných prostorech		20,00%
úklid kancelářských prostor (jen kancelář 1.21)	ne	
úklid společných prostor (jen v budově H)	ano	3x týdně
odpad komunální	ano	
odpad nebezpečný	ne	
telefon	ano	
internet	ne	
karta pro vjezd do areálu	ano	1

**PASPORTIZACE PROSTOR (příslušná část ze souboru pasportizace budov)**

název místnosti	číslo místnosti	výměra m2	budova	patro
kancelář	1.21	20,1	H	1NP
společné - vstup	1.02	13,2	H	1NP
společné - chodba	1.04	68,1	H	1NP
společné - chodba	1.08	14,3	H	1NP
společné - WC předsíň	1.10	3,7	H	1NP
společné - místnost	1.08	1,8	H	1NP
společné - místnost	1.09	1,4	H	1NP
společné - WC místnost	1.12	1,4	H	1NP
společné - WC místnost	1.07	3,7	H	1NP

**ROČNÍ KALKULACE DLE ROZSAHU POSKYTOVANÝCH SLUŽEB**

položka	Kč/jednotku	bez DPH	DPH	DPH	Celkem
nájem kancelářských prostor (1m2/rok)	800,00 Kč	16 080,00 Kč	0%	0,00 Kč	16 080,00 Kč
nájem společných prostor (1m2/rok x podíl)	800,00 Kč	17 216,00 Kč	0%	0,00 Kč	17 216,00 Kč
el. energie kancelářské prostory (1m2/rok)	165,52 Kč	3 326,94 Kč	21%	698,66 Kč	4 025,60 Kč
el. energie společné prostory (1m2/rok x podíl)	29,74 Kč	639,98 Kč	21%	134,40 Kč	774,38 Kč
vytápění - kancelářské prostory (1m2/rok)	342,24 Kč	6 879,02 Kč	10%	687,90 Kč	7 566,93 Kč
vytápění - společné prostory (1m2/rok x podíl)	342,24 Kč	7 365,00 Kč	10%	736,50 Kč	8 101,51 Kč
vodné, stočné (1osoba/rok)	5 081,16 Kč	5 081,16 Kč	10%	508,12 Kč	5 589,28 Kč
příprava teplé vody (1osoba/rok)	6 329,23 Kč	6 329,23 Kč	10%	632,92 Kč	6 962,16 Kč
úklid - kancelářské prostory (1m2/rok)	252,00 Kč	0,00 Kč	21%	0,00 Kč	0,00 Kč
úklid - společné prostory (1m2/rok x podíl)	252,00 Kč	5 423,04 Kč	21%	1 138,84 Kč	6 561,88 Kč
likvidace komunálního odpadu (1osoba/rok)	575,00 Kč	575,00 Kč	15%	86,25 Kč	661,25 Kč
likvidace nebezpečného odpadu (1osoba/rok)	1 725,00 Kč	0,00 Kč	21%	0,00 Kč	0,00 Kč
parkovné (vjezdové karty)	1 049,59 Kč	1 049,59 Kč	21%	220,41 Kč	1 270,00 Kč
telefon	2 975,20 Kč		21%	0,00 Kč	0,00 Kč
internet	4 800,00 Kč		21%	0,00 Kč	0,00 Kč
<b>CELKEM</b>		<b>69 964,97 Kč</b>		<b>4 844,00 Kč</b>	<b>74 808,97 Kč</b>

**PODKLAD PRO MĚSÍČNÍ FAKTURACI**

položka	bez DPH	DPH	Celkem
pronájem	2 774,67 Kč	0,00 Kč	2 774,67 Kč
služby spojené s nájmem (snížená DPH 10%)	2 137,87 Kč	213,79 Kč	2 351,66 Kč
služby spojené s nájmem (snížená DPH 15%)	47,92 Kč	7,19 Kč	55,10 Kč
služby spojené s nájmem (základní DPH 21%)	869,96 Kč	182,69 Kč	1 052,65 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>5 830,41 Kč</b>	<b>403,67 Kč</b>	<b>6 234,08 Kč</b>