

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

OČNÍ OPTIKA, OČNÍ AMBULANTNÍ PÉČE\_ČESKÝ BROD

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

**Hana Hollasová**, nar. [REDACTED]  
**Miloslav Hollas**, nar. [REDACTED]  
bytem: Topolová 1426, 282 01 Český Brod  
číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**Oblastní nemocnice Kolín, a. s., nemocnice Středočeského kraje**

se sídlem: Žižkova 146, 280 02 Kolín III

zastoupená: Ing. Romanem Uhlíkem, na základě pověření

IČ: 272 56 391

DIČ: CZ27256391

Bankovní spojení: Komerční banka a. s.

Číslo účtu: 8138151/0100

Společnost je zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, dne 21. června 2005, oddíl B, vložka 10018

(dále jen „Nájemce“)

- na straně druhé -

(dále společně také jen jako „smluvní strany“, jednotlivě pak každý z nich jako „smluvní strana“)

tuto

## SMLOUVU O NÁJMU prostor sloužících k podnikání

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatelé jsou oprávněnými subjekty ze služebnosti spočívající z užívacího a požívacího práva mimo jiné pozemku parc. č. st. 257 (zastavěná plocha nádvoří) o výměře 510 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba – budova s č.p. 268 (objekt k bydlení) na adrese Krále Jiřího, Český Brod, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 29 pro katastrální území Český Brod, obec Český Brod, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín (dále také jen „Nemovitosti“).

2. Nebytový prostor, jež je předmětem nájmu dle této smlouvy, nebytový prostor domu č.p. 268 v Českém Brodě o podlahové ploše o velikosti 80,6 m<sup>2</sup> a soc. zařízení v ní umístěné (*dále jen „Nebytový prostor“*), kde vymezení tohoto nebytového prostoru je polohopisně vyznačeno v příloze č. 1 k této smlouvě.
3. Pronajímatel tímto utvrzuje Nájemce, že v článku uvedené služebnosti zahrnují oprávnění od vlastníků Nemovitostí i uzavření této nájemní smlouvy v rozsahu Nebytových prostor a možnosti sjednání veškerých smluvních podmínek dle této nájemní smlouvy.

## II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel a nájemce podpisem této smlouvy sjednávají, že předmětem pronájmu je nebytový prostor specifikovaný v Čl. 1 odst.2 této smlouvy.
2. Pronajímatel a Nájemce podpisem této smlouvy sjednávají, že Pronajímatel přenechává a pronajímá v souladu s touto Smlouvou, za podmínek v ní uvedených a v souladu s obecně závaznými právními předpisy nebytový prostor Nájemci. Nájemce přebírá a najímá od Pronajímatele nebytový prostor a zavazuje se hradit Pronajímateli stanovené nájemné a plnit své povinnosti stanovené touto smlouvou.
3. Pronajímatel a Nájemce sjednávají, že Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor za účelem provozování oční optiky a poskytování specializované ambulantní péče oftalmologie.
4. Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašuje, že si nebytové prostory důkladně prohlédl a najímá jej od Pronajímatele od 1.7.2022.

## III. Výše a splatnost nájemného

1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné ve výši 17.500,-Kč měsíčně, a to vždy ke každému 10. dni v měsíci, za který se platí, na číslo účtu pronajímatele [REDACTED]
2. Nájemné bude počínaje III.Q. roku 2024 každoročně automaticky zvyšováno o míru roční inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem k 1.1.daného roku.
3. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné ode dne účinnosti nájemní smlouvy, tj.od 1.7.2022.

## IV. Platby za služby

Pronajímatel převede ke dni účinnosti nájmu na Nájemce závazky spojené s dodávkou plynu a elektrické energie. Ke dni účinnosti nájmu je tak Nájemce povinen zajistit si dodavatele plynu a elektrické energie na základě vlastního smluvního vztahu. Pouze vodné bude Pronajímatelem účtováno zálohově ve výši 200,- Kč měsíčně s ročním vyúčtováním dle dodavatele. Nájemce je povinen hradit náklady za odběr elektřiny a plynu dle uzavřených smluv.

## V. Způsob platby nájemného a ostatních plateb

1. Všechny peněžní závazky vzniklé mezi smluvními stranami na základě této Smlouvy, je zavázaná smluvní strana povinna včas a řádně, a to bezhotovostním převodem na určený bankovní účet druhé smluvní strany uvedený v záhlaví této Smlouvy.

2. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašují, že v případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného či jiných plateb delším než 10 dnů, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý den prodlení.

## VI. Doba nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1.7.2022.

## VII. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Strany se dohodly, že nájemní vztah Smlouvy skončí, není-li ve Smlouvě uvedeno jinak, pouze
  - písemnou dohodou smluvních stran, platnost Smlouvy zanikne v takovém případě ke dni v určenému v písemné dohodě,
  - výpovědí,
  - dle ust. § 2228 NOZ, tj. užívá-li Nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo, že hrozí jeho zničení, vyzve Pronajímatel Nájemce, aby předmět nájmu užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li Nájemce této výzvy, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má právo Pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž by Nájemce vyzval k nápravě
  - odstoupením Nájemcem od této smlouvy v případě pokud se prohlášení Pronajímatelů uvedené v článku I. odst. 3 této smlouvy ukáže jako nepravdivým. .
2. Pronajímatel a Nájemce podpisem Smluvní strany se dohodly na výpovědní lhůtě 3 měsíce. Výpovědní lhůta počíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena pronajímateli. V případě, že sjednané nájemné nebude na účtě Pronajímatele nejpozději k poslednímu dni příslušného měsíce, je Pronajímatel oprávněn dát Nájemci okamžitou výpověď (to je výpověď bez výpovědní doby), která je účinná jejím doručením Nájemci, a to po předchozí písemné výzvě k nápravě závadného stavu s poskytnutím náhradní lhůty alespoň 7 dnů a upozornění na možnost tohoto druhu výpovědi.
3. V souladu s ust. § 2232 NOZ porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, a to po předchozí písemné výzvě k nápravě závadného stavu s poskytnutím náhradní lhůty alespoň 7 dnů a upozornění na možnost tohoto druhu výpovědi.
4. Pronajímatel a Nájemce této Smlouvy sjednávají, že ke dni ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy je Nájemce povinen předat nebytový prostor Pronajímateli vyklizený, uklizený, v řádném stavu, v jakém ho přebíral, a to s ohledem na běžné opotřebení či stavu změn dojednaných v průběhu nájemního vztahu mezi smluvními stranami. O předání nebytového prostoru bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude stav elektroměru a plynoměru k převedení na Pronajímatele soupis případných škod způsobených na nebytových prostorách Nájemcem. V případě prodlení Nájemce

s vyklizením, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení.

### **VIII. Povinnosti Pronajímatele**

Pronajímatel se zavazuje:

- Umožnit Nájemci užívat nebytový prostor ode dne účinnosti této smlouvy nájemní ke sjednanému či jinak dojednanému účelu.
- Zajistit Nájemci odpovídající součinnost při zajištění služeb potřebných k užívání nebytového prostoru, které si zajišťuje sám Nájemce.
- Umožnit Nájemci opravy a úpravy nebytového prostoru v rozsahu předem písemně schváleném Pronajímatelem.

### **IX. Právo Pronajímatele**

Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel nebo jím zmocněné osoby mohou kdykoliv v případě nutnosti a za přítomnosti Nájemce vstoupit do nebytového prostoru během běžných pracovních hodin, za účelem kontroly stavu nebytového prostoru, dodržování účelu nájmu Nájemcem nebo nápravy neplnění ustanovení této Smlouvy Nájemcem, jakož i za účelem provedení oprav či úprav ostatních částí nemovitosti, kteréžto opravy a úpravy vyžadují vstup do nebytového prostoru. Kontrolou nesmí být Nájemce nadměrně obtěžován. V tomto případě má Nájemce právo na odpočet nebo snížení nájemného pouze tehdy, pokud je nebytový prostor nezpůsobilý k řádnému užívání dle Smlouvy, a to o částku ve výši odpovídající nájemnému za dobu, po kterou nebylo užívání prostoru možné.

### **X. Práva a povinnosti Nájemce**

1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Nájemce je oprávněn na vlastní náklady instalovat na nebytovém prostoru a venkovním plášti nemovitosti své označení společnosti, a to v podobě a rozměrech odsouhlasených Pronajímatelem a Měú Český Brod. Po ukončení nájmu Nájemce odstraní venkovní informační tabulku a uvede plášť nemovitosti do původního stavu.
2. Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje:
  - Užívat nebytový prostor pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v této Smlouvě, Nájemce není oprávněn dát pronajímaný prostor do podnájmu třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele,
  - Dodržovat své provozní činnosti, povinnosti stanovené právními předpisy, zejména pak hygienickými, protipožárními, bezpečnostními, o zjištěných závadách informovat Pronajímatele,
  - Bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má dle této Smlouvy provádět Pronajímatel a umožnit provedení oprav,
  - Jakékoliv změny v nebytovém prostoru, stavební úpravy, opravy nebytového prostoru provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele,
  - Po dobu trvání nájemní smlouvy, provádět běžnou údržbu předmětu nájmu za účelem zachování hodnoty předmětu nájmu, kde v tomto případě se za běžnou údržbu považuje náklad do 10.000,- Kč za jednu udržovací činnost neinvestičního charakteru.
3. Smluvní strany se dohodly, že zjistí-li Nájemce na majetku Pronajímatele jakoukoliv škodu, popřípadě hrozí-li škoda na majetku, je Nájemce povinen bez prodlení na tuto skutečnost upozornit Pronajímatele a učinit taková opatření, která by škodě zabránila nebo ji omezila.

4. Pronajímatel a Nájemce podpisem této smlouvy sjednávají, že Nájemce odpovídá za škody vzniklé na pronajatém nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním činností Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na nebytovém prostoru Nájemcem, jeho zaměstnanci či klienty, se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.

## XI.

### Závěrečná ustanovení

1. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanského zákoníku.
2. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv (dále jen „registr“) ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., zavazuje se nájemce jejímu uveřejnění v rozsahu, způsobem a ve lhůtách stanovených citovaným zákonem.
3. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne 1.7.2022.
5. Smluvní strany si sjednaly, že tento smluvní vztah zavazuje i jejich právní nástupce.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.

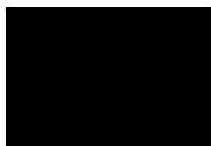
Příloha:

- 1) situační plánec nebytových prostor k pronájmu
- 2) Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 9.7.2021
- 3) Pověření zástupce ředitele\_za stranu nájemce

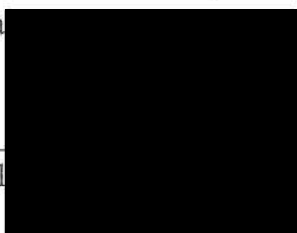
V Českém Brodě dne 22. 06. 2022

V Kolíně dne 23. 06. 2022

Pronajímatel

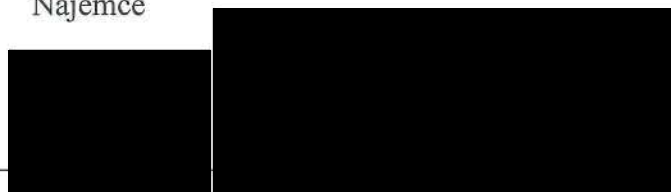


Ha



Mil

Nájemce



Jan Uhlík  
pro ekonomiku a provoz  
nemocnice Kolín, a.s.,  
nemocnice Středočeského kraje

