

## Smlouva o nájmu prostoru služícího podnikání

uzavřená v souladu s § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

**kteřou uzavírají**

### 1. Hamzova odborná léčebna pro děti a dospělé

se sídlem: Košumberk 80, 538 54 Luže  
státní příspěvková organizace MZČR, samostatný právní subjekt,  
zřizovací listina MZČR z 29.5.2012, č.j. 17268-VI/2012  
IČ: 00183024 DIČ: CZ00183024  
zastoupená: XXXXXXXXXXXX, CSc., ředitelem léčebny  
bank. spojení: ČNB, Hradec Králové, č.ú.: XXXXXXXXXXXX

(dále jen "pronajímatel")

a

### 2. Aleš Zavřel

Jiráskova 271  
538 54 Luže  
IČO: 642 20 648 DIČ:CZ7403123563

(dále jen "nájemce")

## I.

### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření k budově na st. parcele č 424, (čp 78) ve které jsou prostory určené k podnikání, nemovitosti jsou zapsané na LV č. 79, k.ú. Luže, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim. Zároveň prohlašuje, že na nemovitostech nevázne žádný druh právní povinnosti, který by znemožňoval uzavření této nájemní smlouvy.

## II.

### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá na dobu určitou nájemci prostor služící podnikání – provozovna a sociální zařízení o výměře 29 m<sup>2</sup>, se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „předmětné prostory“), a to v době od 1. 2. 2023 do 31. 1. 2031.
2. Předmětné prostory jsou nájemci pronajímány za účelem provozování prodej tiskovin a drobného zboží Odpovědnost za dodržování příslušných předpisů, které souvisejí s jeho činností, nese v plném rozsahu nájemce.

3. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb, vážící se k předmětným prostorám jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla, používání sociálního zařízení, parkování), a to včetně práva vstupu na pozemek a k prostoru sloužícímu podnikání.
4. Nájemce bude užívat pronajatý prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím dle sjednaných podmínek v dohodnutém rozsahu a zavazuje se za užívání předmětných prostor platit sjednanou odměnu v souladu s článkem III. této smlouvy.
5. Nájemce není oprávněn přenést užívání předmětných prostor na třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část předmětných prostor, jejich součástí či příslušenství.

### III.

#### Výše nájmu a způsob placení

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran, a to následovně:

| Druh místnosti    | Plocha (m <sup>2</sup> ) |  | Základní cena (Kč/ m <sup>2</sup> /rok) | Nájemné (Kč/rok) |
|-------------------|--------------------------|--|-----------------------------------------|------------------|
| provozovna        | 21                       |  | 1 126,55                                | 23 657,55        |
| sociální zařízení | 3                        |  | 1 014,72                                | 3 044,16         |
| Celkem            |                          |  |                                         | 26 701,71        |

2. Nájemce je povinen zaplatit také ztrátu na nájemném, která je vyvolána i inflací. Smluvní strany se dohodly na každoročním zvýšení sazeb pro příslušný kalendářní rok podle státem oznámené míry inflace.
3. Nájemce je povinen hradit dodávku tepla a elektrické energie.
4. Dodávané teplo a elektrická energie budou hrazeny nájemcem na základě podmínek stanovených samostatně uzavřenými kupními smlouvami o dodávce tepla a elektrické energie s pronajímatelem.
5. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemné bude pronajímatelem fakturováno a nájemcem placeno v následujících termínech:  
Nájemné: měsíčně.
6. Všechny platby podle předchozích odstavců hradí nájemce převodním příkazem ve prospěch bankovního účtu pronajímatele, uvedeného v záhlaví této smlouvy. Úhrady za služby je nájemce povinen zaplatit ve lhůtě 15 dnů ode dne vystavení faktury.
7. Dnem zaplacení se rozumí den, v němž bude pronajímatel moci disponovat s příslušnou částkou. V případě prodloužení s jakoukoliv výše uvedenou platbou je pronajímatel oprávněn vyžadovat úrok z prodloužení ve výši stanovené právními předpisy.

**IV.****Práva a povinnosti smluvních stran**

## 1. Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné;
- b) užívat předmětné prostory k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jejich poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
- c) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit či ukončit předmět podnikání;
- d) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětných prostor včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
- e) nezasahovat, nenarušovat nebo neomezovat běžný provoz a pořádek ostatních
- f) prostor v budově a kolem ní
- g) bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli potřebu oprav u závad, které by
- h) ohrozily jeho právo na řádné užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu;
- i) umožnit pronajímateli anebo jím zmocněným osobám vstup do předmětných prostor za účelem kontroly jejich stavu, a nebo provedení protipožární, hygienické či jiné odborné kontroly, po předchozím ohlášení podle potřeby, jinak vždy alespoň jednou v roce;
- j) zaměstnanci nájemce se budou zdržovat pouze na pracovišti a místech dohodnutých. Činnost nájemce nesmí být nadměrně hlučná zvláště v době klidu pacientů od 20.00 do 6.30 hodin;
- k) po skončení nájmu předat pronajímateli předmětné prostory v dohodnutém stavu, vyklizené a odpovídající běžnému opotřebení.

## 2. Pronajímatel je povinen:

- a) poskytovat nájemci předmětné prostory ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání;
- b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize předmětných prostor, jeho součástí a příslušenství;
- c) provést bez zbytečného odkladu nájemcem požadované a řádně nahlášené opravy předmětných prostor, zejména opravy závad, které by ohrožovaly nájemcovo právo na řádné využívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu
- d) předat nájemci předmětné prostory na základě předávacího protokolu.

**V.****Skončení nájemního vztahu**

## 1. Smluvní vztah končí:

- a) uplynutím doby;
- b) písemnou dohodou smluvních stran;
- c) před uplynutím ujednané doby nájmu podáním písemné výpovědi s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně, a to z důvodů uvedených v § 2308 a 2309 občanského zákoníku.
- d) Neplní-li nájemce řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy, má pronajímatel právo po předchozím písemném upozornění od této smlouvy odstoupit. Pronajímatel je oprávněn odstoupit i v případě, že z jakéhokoliv důvodu přestanou platit podmínky, za kterých je pronajímatel oprávněn ve smyslu ust. § 27 zákona č.219/2000 Sb. přenechat předmětné nemovitosti do užívání nájemci.

**VI.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Pojištění nemovitostí jako celku zajist'uje na svůj náklad pronajímatel. Nájemce je povinen pojistit na svůj náklad vybavení předmětných prostor a uskladněné movité věci v jeho vlastnictví.
2. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném znění.
3. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. V případě aplikace z.č. 340/2015, o registru smluv, nabývá smlouva účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
6. Tato smlouva nahrazuje nájemní smlouvu č.2010842 ze dne. 1.9.2010

V Luži dne .....

V ..... dne .....

Za pronajímatele :

Za nájemce :

.....  
XXXXXXXXXXXX  
ředitel léčebny

.....  
XXXXXXXXXXXX