

Smlouva o nájmu prostoru sloužícímu k podnikání

Smluvní strany:

Město Hrádek

se sídlem Náměstí 8. května 270, 338 42 Hrádek

IČO 00258725

zastoupené Mgr. Marcelou Sobotkovou, starostkou města

(dále jako „**pronajímatel**“)

a

Rokycanská nemocnice, a.s.

se sídlem Voldušská č.p. 750, 337 01 Rokycany

IČO 26360900

Zastoupená Ing. Zdeňkem Švandou, předsedou představenstva

a Ing. Michalem Filařem, členem představenstva

(dále jako „**nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícímu k podnikání

Čl. I

Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel je vlastníkem stavby - domu v Hrádku u Rokycan, 1. máje č.p. 38, která je součástí parcely p.č.st. 52 k.ú. Nová Huť, obec Hrádek, zapsané na LV 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrální úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany.
- 1.2 Součástí stavby uvedené v odst. 1.1 je prostor sloužící k podnikání v I. nadzemním podlaží skládající se z pěti místností (čekárna, zázemí personál, sklad, ordinace a WC děti) o celkové výměře 59,01 m², v rozsahu vymezeném v zákresu, který je **přílohou č. 1** této smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“).
- 1.3 Pronajímatel **přenechává k dočasnému užívání** Předmět nájmu nájemci a nájemce se zavazuje hradit níže stanovené nájemné.

Čl. II

Účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu za účelem provozování nestátního zdravotnického zařízení.
- 2.2 Nájemce podpisem smlouvy stvrzuje, že se seznámil s rozhodnutím o změně užívání Předmětu nájmu ze dne 30.3.2023, č.j. MeRo/2546/OST/23, a že Předmět nájmu je způsobilý k provozování jeho podnikatelské činnosti.

Čl. III.

Doba nájmu

- 3.1 Smluvní strany sjednávají nájem na dobu neurčitou s účinností ode dne 1.5.2023.

Čl. VI.

Předání Předmětu nájmu

- 4.1 Pronajímatel se zavazuje zpřístupnit nájemci Předmět nájmu nejpozději ke dni účinnosti smlouvy. Předmět nájmu je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do Předmětu nájmu.
- 4.2 Současně s předáním předmětu nájmu předá pronajímatel nájemci klíče od Předmětu nájmu, případně další klíče od prostor souvisejících s užíváním Předmětu nájmu.
- 4.3 O předání a převzetí Předmětu nájmu sepišou smluvní strany předávací protokol.
- 4.4 Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu řádně prohlédl, a že je Předmět nájmu způsobilý k užívání v souladu s účelem stanoveným v této smlouvě.

Čl. V.

Nájemné a způsob jeho placení

- 5.1 Nájemce je povinen hradit měsíční nájemné ve výši celkem **2.567,- Kč** (slovy dvatisícepětsetšedesát sedm korun českých), tj. 43.50 Kč/m²/měsíc. Nájemné je osvobozeno od DPH podle ust. § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
- 5.2 Strany ujednávají každoroční zvyšování nájemného proti předchozímu ročnímu období, a to s účinností vždy k 1. červenci každého kalendářního roku o index růstu spotřebitelských cen minulého kalendářního roku, vyplývající z údajů Českého statistického úřadu. Pronajímatel se zavazuje oznámit novou výši nájemného nejpozději **třicet (30) dní** před účinností změny. Nájemné může být poprvé zvýšeno od roku 2024.
- 5.3 Nájemce je povinen hradit vedle nájemného zálohy na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „**zálohy na služby**“). Záloha na služby činí **1.260,- Kč** (slovy jedentisícdvěstěšedesát korun českých).
- 5.4 Nájemné a zálohy na služby jsou splatné předem na každý příslušný měsíc nejpozději do posledního dne předcházejícího kalendářního měsíce, a to na účet pronajímatele [REDACTED]
- 5.5 Za den úhrady nájemného je smluvními stranami považován den, kdy peněžní částka bude připsána na účet pronajímatele. Nájemce je oprávněn uhradit pronajímateli sjednané nájemné v termínech splatnosti stanovených výše v hotovosti do pokladny pronajímatele.
- 5.6 Pronajímatel poskytuje nájemci za úhradu následující služby spojené s Předmětem nájmu:
- a) dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod do a z Předmětu nájmu,
 - b) dodávku tepla.
- 5.7 Výše záloh na služby bude určena jako měsíční podíl z celkových předpokládaných ročních nákladů na jednotlivé služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zdaňovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
- 5.8 Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality

služby. Oznámení o změně měsíční zálohy podle předchozí věty se zavazuje pronajímatel sdělit nájemci písemně s odůvodněním změny výše měsíční zálohy nejpozději v poslední den měsíce předcházejícího měsíci, od kterého má být nová výše cen služeb nájemcem pronajímateli hrazena.

- 5.9 Skutečnou výši nákladů a záloh na jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci s ohledem na skutečně vynaložené náklady v souladu se závaznými právními předpisy, a to vždy za období předchozího kalendářního roku. Vyúčtování se zavazuje pronajímatel doručit nájemci nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku. Pronajímatel ve vyúčtování uvede skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby. Finanční vyrovnání vyplývající z vyúčtování provedou pronajímatel a nájemce ve lhůtě do 31. července kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, za který je vyúčtování provedeno. Pronajímatel je oprávněn případné přeplatky započíst oproti jakýmkoliv pohledávkám vůči nájemci.
- 5.10 Nájemce je povinen uzavřít vlastním jménem smlouvu o dodávce elektrické energie s příslušným dodavatelem a současně se zavazuje plnit povinnosti vyplývající z uzavřené smlouvy s dodavatelem těchto služeb. Úhrady za služby nájemce hradí přímo smluvnímu dodavateli. Pro případ porušení těchto povinností odpovídá nájemce za vzniklou škodu. Porušení povinností nájemce dle tohoto odstavce se považuje za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem. Nájemce a pronajímatel jsou, za účelem splnění těchto povinností, si povinni poskytnout vzájemnou součinnost, zejména k přepisu odběratele těchto energií na nájemce a po skončení nájemního vztahu k přepisu odběratele z nájemce na pronajímatele, případně na jím určenou třetí osobu.

Čl. VI.

Povinnosti pronajímatele

- 6.1 Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon nájemních práv k účelu uvedeném v Čl. II. této smlouvy.
- 6.2 Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je pojištěn majetkovým pojištěním pro případy škod způsobených přírodními živly nebo požárem a zavazuje se toto pojištění hradit ze svých prostředků.
- 6.3 Pronajímatel zajišťuje svým nákladem kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti vyhrazených elektrických zařízení v Předmětu nájmu.

Čl. VII.

Povinnosti nájemce

- 7.1 Nájemce v souladu s právními předpisy svým jménem a svým nákladem zajišťuje kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti jím vnesených a vyhrazených tlakových, zdvihacích, elektrických a plynových zařízení.
- 7.2 Nájemce je povinen v Předmětu nájmu udržovat pořádek a čistotu. Náklady na zabezpečení těchto povinností jdou k tíži nájemce.
- 7.3 Za bezpečnost práce a technických zařízení, ochranu zdraví při práci, požární ochranu a nakládání s odpady vyplývající z účelu nájmu se činí odpovědným nájemce sám. Náklady na zabezpečení těchto povinností jdou k tíži nájemce.
- 7.4 Stavební úpravy může nájemce provádět svým nákladem pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Veškeré náklady za schválené a povolené stavební úpravy Předmětu nájmu, včetně nákladů nájemce na provedené změny užívání nebytových prostor, nebude

nájemce požadovat po pronajímateli zpět v případě skončení nájmu a po skočení nájemního vztahu nájemce uvede Předmět nájmu do původního stavu, pokud se strany nedohodnou jinak.

- 7.5 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním stanovených povinností vznikla.
- 7.6 Nájemce je oprávněn na svůj náklad zajistit pojištění svých věcí a zařízení proti škodám způsobených třetí osobou či živelnými událostmi. Nájemce se zavazuje pojistit svou odpovědnost za škody způsobené zřízením a provozováním účelu nájmu na majetku pronajímatele. Doklad o uzavření pojistné smlouvy se nájemce zavazuje předložit pronajímateli **do jednoho (1) měsíce** po podpisu této smlouvy. Nájemce je povinen neprodleně nahlásit pronajímateli každou pojistnou událost vzniklou na Předmětu nájmu.
- 7.7 Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a drobné úpravy Předmětu nájmu na svůj náklad. Pro vymezení běžné údržby a drobných oprav se použije přiměřeně nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
- 7.8 Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce po předchozí domluvě přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce nesmí být kontrolou zbytečně obtěžován.
- 7.9 Nájemce není oprávněn přenechat uvedené prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. Toto ustanovení se nevztahuje na zastupování nájemce po dobu jeho pracovní neschopnosti, dovolené, překážek v práci, apod.
- 7.10 Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v Předmětu nájmu, která má být delší než dva (2) měsíce, i o tom, že Předmět nájmu mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to včas písemně oznámit pronajímateli. Současně písemně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do Předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

Čl. VIII.

Ukončení nájmu

- 8.1 Ukončení nájmu dle této smlouvy se řídí § 2308 a násl. občanského zákoníku a následně § 2285 a násl. občanského zákoníku.
- 8.2 Každá smluvní strana může vypovědět tuto smlouvu v **šesti (6) měsíční** výpovědní době.
- 8.3 Nájem lze ukončit kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran.
- 8.4 Porušení povinností dle Čl. VII. této smlouvy nájemcem, kdy nájemce nezjedná nápravu ani na základě písemné výzvy pronajímatele v dodatečně lhůtě alespoň 30 kalendářních dnů, se považuje za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
- 8.5 V případě, že užívání Předmětu nájmu nájemcem k účelu a za podmínek dle této smlouvy je podstatně omezeno nebo znemožněno alespoň po dobu 30 kalendářních dnů, a to nikoliv z důvodu způsobeného nájemcem, je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 14 kalendářních dní počínající ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi pronajímateli.
- 8.6 Nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

Čl. IX.

Předání předmětu nájmu po skončení nájmu

- 9.1 Nájemce odevzdá Předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu se také považuje za odevzdaný, je-li vyklizený a pronajímatel obdrží klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do Předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 9.2 Nájemce je povinen vyklidit Předmět nájmu včetně i prostor užívané s Předmětem nájmu.
- 9.3 Nájemce odevzdá Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal (původní stav), nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Nájemce je povinen Předmět nájmu předat vymalovaný, pokud se s pronajímatelem nedohodnou jinak.
- 9.4 O předání a převzetí Předmětu nájmu smluvní strany sepiší předávací protokol, kde smluvní strany uvedou případné vady Předmětu nájmu a dohodu smluvních stran o způsobu jejich odstranění. Neodstraní-li nájemce vytknuté vady ve stanovené lhůtě, je pronajímatel oprávněn odstranit vady sám a účelně vynaložené náklady požadovat po nájemci.
- 9.5 Nájemce odstraní v Předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede Předmět nájmu do původního stavu.
- 9.6 Nájemce odstraní v Předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel písemně nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá. Nájemce není oprávněn žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota Předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 9.7 Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu Předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Předmětu nájmu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal, pokud tak učinil se souhlasem pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději do **třiceti (30) dnů** ode dne skončení nájmu.
- 9.8 Je-li v Předmětu nájmu po jeho odevzdání nájemcem věc, o které lze mít za to, že je ve vlastnictví nájemce, je pronajímatel oprávněn věc uložit na vhodném místě a vyzvat nájemce k převzetí věci v přiměřené lhůtě. Nepřevezme-li nájemce tuto věc ve stanovené lhůtě, vzniká pronajímateli právo věc prodat na účet nájemce. Oproti obdržené částce je pronajímatel oprávněn započít náklady na uskladnění a prodej věci. Ustanovení tohoto odstavce se nepoužije, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

Čl. X.

Smluvní pokuty

- 10.1 Pro případ porušení povinností nájemce uvedené v Čl. II. této smlouvy, tj. užívání Předmětu nájmu k jinému, nežli sjednanému účelu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
- 10.2 Pro případ porušení povinností nájemce uvedených v Čl. VII. (Povinnosti nájemce) této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každé jednotlivé porušení stanovené povinnosti, pokud nájemce nezjedná nápravu ani na základě písemné výzvy pronajímatele v dodatečné lhůtě alespoň 10 kalendářních dnů.
- 10.3 Pro případ porušení povinností nájemce uvedených v Čl. IX. této smlouvy, tj. nevyklizení Předmětu nájmu současně se skončením nájmu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 300,- Kč za každý i započatý den prodlení se splněním jeho povinností.

- 10.4 Smluvní pokutu je strana povinná uhradit do **patnácti (15) kalendářních dnů** ode dne doručení písemné výzvy k jejímu uhrazení.
- 10.5 Zaplacením jakékoli pokuty z této smlouvy se nájemce nezbavuje odpovědnosti za úhradu škod vzniklých porušením dané povinnosti.
- 10.6 Smluvní strany sjednávají výslovně, že smluvní pokutu je strana porušující ustanovení této smlouvy povinna zaplatit i v případě, že dojde k ukončení platnosti této smlouvy.

Čl. XI.

Závěrečná ustanovení

- 11.1 Změny nebo dodatky této smlouvy lze učinit pouze písemnými dodatky dohodou obou smluvních stran. Obě smluvní strany se dohodly, že pokud by některé ustanovení této smlouvy bylo zcela nebo z části neúčinné, není tím dotčena platnost ustanovení zbývajících. V takovém případě smluvní strany dohodnou jeho nahrazení novým, které se co nejdříve přiblíží účelu neúčinného ustanovení. Pokud se smluvní strany v této smlouvě odchýlily od příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, prohlašují výslovně, že tato ujednání mají přednost před zněním zákona.
- 11.2 Smlouva je vyhotovena ve **třech (3)** vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží **dvě (2)** vyhotovení a nájemce **jedno (1)** vyhotovení.
- 11.3 Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 11.4 Smluvní strany si smlouvu přečetly, výslovně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek a smlouvu podepisují při prohlášení svobodné vůle prosté omylu ve znění, právech a povinnostech z ní vyplývajících.
- 11.5 Město Hrádek ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Hrádek veškeré zákonem stanovené podmínky předchozího zveřejnění (vyvěšeno 24.11.2022, sejmuto 10.12.2022) a odsouhlasení (usnesením rady města č. 3h/2_1RM/22), které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.