

# **SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

číslo:

Níže uvedeného dne uzavřeli:

**Albertinum, odborný léčebný ústav, Žamberk**

se sídlem Za Kopečkem 353, 564 01 Žamberk  
IČ: 00196096,

jako příspěvková organizace Pardubického kraje, IČ: 70892822,  
se sídlem Komenského náměstí 125, 532 11 Pardubice  
zastoupený Ing. Rudolfem Bulíčkem, ředitelem

účet Pronajímatele č. 18938611/0100, vedený u Komerční banky Žamberk  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Hradci Králové sp.zn. Pr.  
712

**dále jen "Pronajímatel" nebo "příspěvková organizace" na straně jedné**

a

**Sružení Neratov o.s.**

se sídlem Bartošovice v Orl. horách 84, 517 61 Rokytnice v Orl. horách  
IČ: 46456970

DIČ: CZ46456970

zastoupeno Janou Němcovou, předsedkyní Rady sdružení

účet Nájemce č. 1242345399/0800

zapsané ve spolkovém rejstříku vedeným Krajským soudem v Hradci Králové sp.zn.  
L 1434

**dále jen „Nájemce“ na straně druhé**

(společně dále také „smluvní strany“)

tuto

**Smlouvu o podnájmu prostor sloužícího podnikání**

uzavřenou dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

(dále jen dále jen „smlouva“ nebo „NOZ“)

## **1) PROHLÁŠENÍ PRONAJÍMATELE**

- a) Pronajímatel prohlašuje, že má, na základě zřizovací listiny č. j.: Zřizovací listina KrÚ 8731/2003/OSZ ze 17.04.2003, ve znění posledních aktuálních dodatků, v hospodaření budovu č. p. 677, Albertova ul., Žamberk, která je součástí pozemku označeného jako st. p. č. 1338, zastavěná plocha a nádvoří v obci a k. ú. Žamberk. (dále jen "budova"), zapsané na LV č. 2373 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí. V tomto objektu je umístěn v 1.NP nebytový prostor-prodejna potravin a dalšího spotřebního zboží zahrnující prodejní místnost o výměře 52,40 m<sup>2</sup> a dále přípravnu, sklady a příslušenství o výměře 70,50 m<sup>2</sup> dle Kolaudačního rozhodnutí Stavebního úřadu MÚ v Žamberku č.j. výst. 94/1270-2 ze dne 22.2.1995, které nabylo právní moci dne 13.3.1995. a). Dále je zde umístěn v 2.NP nebytový prostor – knihovna pro pacienty zahrnující místnost knihovny o výměře 53,1 m<sup>2</sup>, místnost sociálního zařízení o výměře 7,9 m<sup>2</sup> a přístupová chodba se schodištěm o

výměře 45,9 m<sup>2</sup> Jedná se o prostory se samostatným vchodem a pod samostatným uzamčením; (dále jen "předmět podnájmu").

- b) Dle zřizovací listiny, shora citované, je Pronajímatel oprávněn bez souhlasu Rady Pardubického kraje pronajmout majetek, který má v hospodaření, na dobu určitou, nejdéle na jeden rok, nebo na dobu neurčitou s výpovědní dobou nejdéle tříměsíční.

## **2) PŘEDMĚT A ÚČEL PODNÁJMU**

- a) Pronajímatel za podmínek touto smlouvou upravených dává Nájemci do nájmu za nájemné předmět nájmu, aby jej Nájemce v souladu se zákonem a touto smlouvou užíval, a Nájemce předmět nájmu, za podmínek touto smlouvou stanovených, přijímá a zavazuje se hradit Pronajímateli sjednané nájemné.;
- b) Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel přenechává předmět nájmu (specifikovaný v čl. 1. písmn. a této smlouvy) k užívání Nájemci pro účely provozování prodejny potravin, případně dalšího spotřebního zboží, výkon hostinské činnosti ve všední dny pondělí až pátek a také ve dnech volna - sobota, neděle a ve svátek dle Nájemcem stanovené provozní doby, která bude písemně předložena Pronajímateli k odsouhlasení a to nejpozději 7 dní před dnem zahájení provozu a dále k provozování chráněné dílny pro klienty Nájemce.
- c) Nájemce je dále oprávněn zajistit prodej potravin a tisku na lůžkových odděleních, vždy však po dohodě s vedoucími pracovníky těchto oddělení. Při příchodu na lůžkové oddělení ústavu se vždy nahlásí službu konajícímu personálu a při prodeji potravin dodržuje informace o dietním a léčebném režimu a zachovává mlčenlivost o všech skutečnostech, které se dozvěděl při pobytu na oddělení. Prokázané porušení této podmínky se považuje za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem,
- d) Účastníci smluvního vztahu se dohodli, že v této prodejně nebude prodáván alkohol a alkoholické nápoje, rovněž tak bude dodržován přísný zákaz kouření platný pro celý objekt areálu vyjma pronajímatelem stanovených míst pro kouření.
- e) Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí, že výše uvedený účel nájmu v rámci výše uvedené činnosti Nájemce zahrnuje zpřístupnění a užívání pronajatých prostor osobám, které mají vztah k Nájemci.
- f) Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení, jakož i z hlediska provozního a předpisů BOZP a PO ve stavu, který umožňuje jeho řádné užívání a je způsobilý pro účel nájmu dle této smlouvy a takto jej přenechává Nájemci do užívání.
- g) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaných prostor a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a v tomto rozsahu je přebírá do užívání.

## **3) DOBA TRVÁNÍ NÁJMU**

- a) nájemní smlouva se uzavírá počínaje dnem **01.07.2023 na dobu neurčitou**
- b) Pronajímatel i Nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění platném v době uzavření této smlouvy. Výpověď nájmu musí být písemně a musí být doručena druhé straně. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně; v případě zvláště závažného porušení povinností nájemcem lze vypovědět nájem bez výpovědní doby.

- c) Nájemce je povinen předat v den následující po skončení nájmu Předmět nájmu Pronajímateli s přihlédnutím k obvyklému opotřebením vzniklému řádným užíváním předmětu nájmu;
- d) Smlouvu o nájmu vyjma výše nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním předmětu podnájmu dle bodu V. této smlouvy je možné měnit a doplňovat pouze na základě vzájemné dohody formou písemných dodatků.

#### 4) PODNÁJEM

Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele.

#### 5) NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU PODNÁJMU

- a) nájemné za nebytové prostory o celkové výměře 229,8 m<sup>2</sup> se dohodou účastníků za období od 01. 07. 2023 stanoví ve výši 300,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. 68.940,- Kč/rok, tj. **5.745,- Kč/měsíc (slovy: pět tisíc sedm set čtyřicet pět korun)**, a to, pokud dle čl. 5, odst. g, nebude stanoveno jinak. Při stanovení výše nájemného je mimo jiné přihlédnuto k tomu, že se nájemce zavázal v předmětu nájmu – provozovně a ani v objektu areálu neprodávat alkohol a alkoholické nápoje;
- b) V úhradě nájemného dle čl. IV. bod 1 této smlouvy nejsou zahrnuty služby, tj.:
  - **dodávky el. energie** – vyúčtování každý měsíc dle skutečné spotřeby zjištěné samostatným elektroměrem za pronajaté prostory
  - **dodávky vody (vodné, stočné a srážková voda)** – vyúčtování spotřeby pitné vody dle skutečné spotřeby zjištěné samostatnými vodoměry za pronajaté prostory a srážkové voda propočtem dle zastavěné plochy, bude probíhat každý měsíc za aktuální ceny distributora
  - **dodávky plynu (pro výrobu tepla a ohřev TUV)** – měsíční zálohy ve výši **9.000,- Kč** bez dodávek technologické páry z celkové spotřeby vypočtené indexem poměru objemu pronajatých prostor. Vyúčtování záloh provede pronajímatel prostřednictvím odborné (autorizované) osoby jedenkrát ročně za ceny distributora vyúčtované Pronajímateli
  - **likvidace odpadů** – Nájemce je povinen hradit paušální částku 6.000,- Kč/rok, tj. 500,- Kč/měsíc za ukládání komunálního odpadu do sběrné nádoby Pronajímatele
- c) Nájemce se zavazuje hradit prvním dnem trvání nájmu Pronajímateli měsíčně
  - nájemné stanovené dle čl.5, odst. a),
  - zálohovou platbu na výrobu tepla a ohřev TUV v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu ve výši **9.000,- Kč** dle čl.5, odst. b);
  - paušální platbu za likvidaci odpadů ve výši **500,- Kč** dle čl.5, odst. b);
- d) Nájemné, zálohová platba na výrobu tepla a ohřev TUV, paušální platba za likvidaci odpadů v celkové výši **15.245,- Kč** jsou splatné měsíčně vždy nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele **č. 18938611/0100** s uvedením variabilního symbolu **6771338SN** a v poznámce se uvede „Sdružení Neratov“,
- e) V souvislosti s nájmem vztahem dle této smlouvy může Pronajímatel v rámci svých možností poskytovat Nájemci i další služby, které však budou předmětem samostatného smluvního vztahu formou smlouvy nebo objednávky,
- f) Vyúčtování záloh na výrobu tepla a ohřev TUV provede Pronajímatel vždy nejpozději k 31.5. následujícího kalendářního roku,

- g) Nájemce si vyhrazuje právo aktualizovat výši nájmu a úhrady za plnění spojená s užíváním předmětu podnájmu vždy do 31.3., 30.6., 30.9. a 31.12. běžného roku v závislosti na vývoji cen v České republice a to o inflační koeficient vyhlášený Českým statistickým úřadem.
- h) Výše DPH za služby poskytované v rozsahu čl. 5., odst. b) této smlouvy bude fakturována podle aktuální sazby uvedené v zákoně č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, platné k datu vystavení daňového dokladu.
- i) V případě prodloužení Nájemce s placením ceny za nájem, záloh a (nebo) vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit úrok z prodloužení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení.
- j) Nájemce se zavazuje neprodleně písemně oznámit Pronajímateli jakékoliv změny, které mohou mít vliv na výši dohodnutého nájemného.

## **6) PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE A PRONAJÍMATELE**

- a) Nájemce je povinen řádně užívat předmět podnájmu a řádně požívat plnění spojená s jeho užíváním a současně dodržovat v předmětu nájmu veškerá požární, hygienická a další závazná ustanovení, technické normy pro provoz předmětu nájmu, a to v souladu s právními předpisy;
- b) Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu a v něm se nacházející vybavení v řádném stavu. Nájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu jen k účelu stanovenému touto smlouvou, kolaudačním rozhodnutím a dodržovat při tom příslušné protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy;
- c) Nájemce má právo provést označení provozovny, přičemž grafický návrh označení a způsob přichycení je povinen před jeho instalací nechat odsouhlasit Pronajímateli;
- d) Nájemce se zavazuje najaté prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět péči a ostatní údržbu a drobné opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace apod.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem. Rozsah závazku je dán ustanoveními nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
- e) Za opravy se přitom považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

### **A. Podle věcného vymezení se za opravy považují tyto opravy a výměny:**

- 1) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- 2) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik,
- 3) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně žárovek,
- 4) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu,
- 5) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- 6) praní a čištění záclon a závěsů,

Za opravy se dále považují:

- výměny drobných součástí a opravy vodovodních výtoků ke stoupačkám, zápachových uzávěrek, mísících baterií, bidetů, umyvadel, výlevek dřezů, splachovačů.

## **B. Podle výše nákladu se za opravy považují :**

- další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v písm A., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy;

- f) Nájemce není oprávněn provádět v předmětu podnájmu žádné stavební úpravy a jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti Nájemce. Jedná se o případ provádění úprav, u kterých je nutné v předmětu nájmu jakkoliv zasahovat do nosných konstrukcí, podlah, obvodového zdiva, stropu a veškerých instalací pro rozvod plynu, el. energie, vody, kanalizačních odpadů a větracích šachet;
- g) Náklady spojené s běžnou údržbou včetně úklidu předmětu nájmu jsou náklady na jeho udržování a čištění, které se provádějí obvykle při jeho delším užívání a hradí je Nájemce. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v čl.6, odst. d) a e), písm. A., malování včetně opravy omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry;
- h) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu nájemci potřebu oprav v předmětu nájmu, ke kterým je povinen Pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou porušením těchto povinností;
- i) Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušené užívání předmětu podnájmu po dobu trvání této podnájemní smlouvy;
- j) Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli anebo jím zmocněným osobám vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu anebo provedení protipožární, hygienické či jiné odborné kontroly Pronajímatele po předchozím ohlášení, min. 3 pracovní dny před plánovanou návštěvou či kontrolou, jinak vždy alespoň jednou za tři měsíce. Povinnost ohlášení návštěvy či kontroly se nevztahuje na návštěvy a kontroly orgánů státní správy.
- k) Ppojištění nemovitosti jako celku zajišťuje na svůj náklad Pronajímatel a Nájemce je oprávněn pojistit na svůj náklad movité věci a zařízení předmětu nájmu, za které je odpovědný Pronajímateli, a uskladněné movité věci v jeho vlastnictví;
- l) Nájemce se zavazuje provádět úklid, běžnou údržbu a zimní úklid s posypem přístupového chodníku a terasy k provozovně, která je součástí předmětu nájmu;
- m) Pravidelné revizní prohlídky a kontroly elektrického zařízení a elektrických rozvodů, ručních hasicích přístrojů, protipožární kontroly, zajišťuje Nájemce (provozovatel) na svůj náklad;
- n) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru;
- o) Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nejpozději do 3 dnů od podpisu smlouvy oběma smluvními stranami
- p) Po skončení tohoto smluvního vztahu se Nájemce zavazuje vrátit Pronajímateli předmět nájmu v řádném stavu, vymalovaný a bez závad s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Případné škody nebo poškození na předmětu nájmu vzniklé za dobu trvání nájemního vztahu je povinen Pronajímateli uhradit. O předání prostor zpět Pronajímateli bude sepsán písemný protokol;

- q) Pronajímatel souhlasí s vjezdem do areálu zákazníkům prodejny ve stanovené provozní době.

## 7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- a) Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- b) Účastníci se dohodli, že dnem nabytí účinnosti této smlouvy pozbývá v celém rozsahu účinnosti Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání č. 677/1338/SN/2015 ze dne 23. 06. 2015 ve znění pozdějších dodatků,
- c) Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami a je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení,
- d) Nedílnou součástí této smlouvy je předávací protokol nebytových prostor čp. 677, kopie kolaudačního rozhodnutí, zpráva o pravidelné revizi el. zařízení z 20.6. 2020 platná do 31.12.2025 a plánek podnajatých prostor,
- e) Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy,
- f) Smluvní strany se dohodly, že Albertinum, odborný léčebný ústav, Žamberk, jako povinný subjekt, bezodkladně, avšak nejpozději do 30 dní po právoplatném uzavření této smlouvy, odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy Albertinum, odborný léčebný ústav, Žamberk bezodkladně informuje druhou smluvní stranu.

V Žamberku dne .....

V Neratově dne .....

-----  
Ing. Rudolf Bulíček  
ředitel organizace  
Pronajímatel

-----  
Jana Němcová  
předsedkyně Rady sdružení  
Nájemce

