

**NS 03-2025**

## **SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

uzavřená dle ust. § 2201 a násl., resp. dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

### **Jedličkův ústav, příspěvková organizace**

se sídlem: Lužická 920/7, Liberec – Staré Město, 460 01 Liberec 1

IČ: 70 93 25 22

DIČ: CZ70932522

Zastoupená: ředitelem organizace

bankovní spojení: KB Liberec, č. účtu 78-6097120267/0100

(dále jen „pronajímatel“)

**a**

### **SAREMA LIBEREC s.r.o.**

se sídlem: Voroněžská 1329/13, 460 01 Liberec 1

IČO: 25049313

DIČ: neplátce DPH

bankovní spojení: Komerční banka, a. s., č. účtu: 78-6144740267/0100

zastoupená: statutární zástupkyní

(dále jako „nájemce“)

## **Článek I**

### **Záruky pronajímatele**

Pronajímatel prohlašuje, že:

A) je správcem mimo jiné p.p.č. 5446 o výměře 1275 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v části obce Liberec I – Staré Město, č.p. 920, obč. vyb. a p.p.č. 5447/1 o výměře 1255 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v části obce Liberec I – Staré Město, č.p. 1394, obč. vyb. vše v k.ú. Liberec, obci Liberec, evidovaných na listu vlastnictví č.830 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Liberec (dále jen „nemovitosti“), které jsou ve vlastnictví Libereckého kraje a je oprávněn předmět nájmu specifikovaný v článku II této smlouvy nájmem pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít;

- B) předmět nájmu specifikovaný v článku II této smlouvy je v době podpisu této smlouvy způsobilý ke sjednanému účelu nájmu, přičemž dle nejlepšího vědomí pronajímatele bude předmět nájmu ke sjednanému účelu nájmu způsobilý i v době účinnosti této smlouvy;
- C) k níže specifikovanému předmětu nájmu neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy nájemce dle této smlouvy.

## Článek II

### Předmět nájmu

- A) Touto nájemní smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci do nájmu níže specifikované prostory o rozloze 172,47 m<sup>2</sup> nacházející se v nemovitostech uvedených v článku I, písm. A) této smlouvy:

**Dům B** – přízemí po levé straně vstupního schodiště:  
terminologie dle výkresové dokumentace

<b>místnost</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
rehabilitační box	22,86
elektroléčba	16,38
vodoléčba	17,13
rehabilitační box u šatny	13,56
šatna	7,18
rehabilitační box 1	13,34
sociální zázemí	3,72
<b>celkem</b>	<b>94,17</b>

**Dům B** – přízemí po pravé straně vstupního schodiště:  
terminologie dle výkresové dokumentace

<b>místnost</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
ambulance	26,50
vedoucí ústavní lékař	26,00
vrchní sestra	15,30
místnost naproti výtahu	10,50
<b>celkem</b>	<b>78,30</b>

Prostory chodeb a tělocvičny slouží i pro potřebu hodin tělesné výchovy.

<b>celková pronajatá plocha = 172,47 m<sup>2</sup></b>
--

Shora specifikované prostory v článku II této smlouvy dále v této smlouvě uváděny jen jako „předmět nájmu“ nebo „prostor“.

- B) Nájemce se zavazuje užívat vymezený předmět nájmu a platit za jeho užívání níže uvedené nájemné a zálohy za služby, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.

- C) Pronajímatel přenechává za níže uvedené nájemné a zálohy za služby předmět nájmu nájemci touto smlouvou do užívání a nájemce předmět nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou přijímá.
- D) Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat za podmínek stanovených touto smlouvou ode dne 1. 1. 2025.

### Článek III

#### Účel nájmu

- A) Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu nájemcem dle podmínek uvedených v této smlouvě k poskytování komplexních fyzioterapeutických služeb, sociální rehabilitace především pro uživatele pronajímatele, tak i pro externí zájemce.
- B) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu.
- C) Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému účelu, než který je definován v článku III, písm. A) této smlouvy. V případě užívání prostoru k jinému než dohodnutému účelu bez předchozího souhlasu pronajímatele je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit dle § 2001 a násl. obč. zákoníku, kdy odstoupení je účinné okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení nájemci. Odstoupením se tato smlouva od počátku ruší.

### Článek IV

#### Doba a skončení nájmu

- A) **Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, tj. na jeden rok, od 1.1.2025 do 31.12.2025.**
- B) Výpovědní lhůtu z nájmu nebytových prostor lze ukončit písemnou dohodou stran nebo výpovědí bez udání důvodu tak, že výpověď musí být druhé straně prokazatelně doručena.
- C) Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet v měsíci následujícím po doručení výpovědi druhou stranou. K tomuto datu je nájemce povinen objekt předat pronajímateli.

### Článek V

#### Nájemné a zálohy za služby

- A) Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran a činí **50 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc** s DPH, to je **8 624 Kč/měsíc** (slovy: Osmtisícšestsetdvacetčtyřikorunčeských) měsíčně.
- B) Zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem prostoru činí **měsíčně 25 950,00 Kč** (slovy: dvacetpěttisícdevětsetpadesátkorunčeských) vč. příslušné DPH.

Záloha na vodu:	1 500,00 Kč/ měsíc vč. příslušného DPH
Záloha na plyn:	16 500,00 Kč/ měsíc vč. příslušného DPH
Záloha na el. energii:	6 000,00 Kč/ měsíc vč. příslušného DPH
Záloha na odvoz tuhého odpadu:	650,00 Kč/ měsíc vč. příslušného DPH
Záloha na praní a mandlování prádla (do objemu 64 kg za měsíc)	1 300,00 Kč/ měsíc vč. příslušného DPH

- C) Nájemné a zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem prostoru budou fakturovány měsíčně nejpozději do 15. dne každého měsíce ve výši uvedené v bodě 5, písm. A), C) této smlouvy. Nájemné a zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem prostoru jsou splatné do 15 dnů od řádného doručení příslušné faktury na adresu nájemce a mají se za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z účtu nájemce na účet pronajímatele.
- D) Faktura musí splňovat veškeré zákonné náležitosti daňového nebo účetního dokladu. Pokud faktura neobsahuje všechny zákonem stanovené náležitosti, je nájemce oprávněn ji do data splatnosti vrátit s tím, že pronajímatel je poté povinen vystavit novou fakturu s novým termínem splatnosti. V takovém případě není nájemce v prodlení s úhradou.
- E) Pronajímatel provede vyúčtování zaplacených záloh na poplatky za služby nejpozději do 1 měsíce poté, kdy jednotlivé zálohy vyúčtuje poskytovatel služby pronajímateli.
- F) Nájemce je povinen případný nedoplatek na uhrazených zálohách uhradit pronajímateli nejdéle do 14 kalendářních dnů ode dne doručení konečného vyúčtování záloh pronajímatelem, a to bezhotovostně na účet pronajímatele.
- G) Pronajímatel je povinen případný přeplatek na uhrazených zálohách vrátit nájemci nejdéle do 14 kalendářních dnů ode dne, kdy nájemci doručil konečné vyúčtování, a to bezhotovostně na jeho účet.
- H) Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit nájemné každoročně písemným dodatkem v závislosti na míře inflace dle průměrné míry zvýšení spotřebitelských cen sdělené Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, pro který se výše nájemného stanovuje; takto upravená výše nájemného pak bude základem pro výpočet nájemného na další následující rok.
- I) Pronajímatel je novou výší nájemného povinen oznámit nájemci bezodkladně poté, co bude příslušná informace Českého statistického úřadu (nebo jiné, k tomu v té době oprávněné státní instituce), zveřejněna. Nebude-li nájemce pronajímatelem písemně vyrozuměn do 30. 5. příslušného kalendářního roku, má se za to, že výše nájemného se nemění.
- J) Pronajímatel si vyhrazuje právo na začátku kalendářního roku písemným dodatkem upravit výši zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem prostoru např. v souladu s pohybem cen energie a dalších vstupů. Nebude-li nájemce pronajímatelem písemně vyrozuměn do 30. 5. příslušného kalendářního roku, má se za to, že se výše zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem prostoru se nemění.
- K) V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem prostoru dle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši. Zaplacením úroku z prodlení není omezena výše nároku na náhradu škody. Pokud nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, má pronajímatel postupem dle § 2228 obč. zák. právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

## **článek VI**

### **Stavební a jiné úpravy**

1. Nájemce vlastním nákladem po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a příslušných správních orgánů uvede pronajaté prostory do stavu, který odpovídá potřebám jeho podnikání a současně bude odpovídat obecně závazným předpisům v oblasti stavební, technické, hygienické a ekologické. Vzniklé náklady si nájemce hradí sám.

2. Nájemce není oprávněn provádět žádné zásahy do dispozic prostorů, do nosné konstrukce, přiček, podlah, instalací a dalších činností, které by výrazně změnily základní charakter předmětu nájmu.
3. Náklady na drobné opravy do výše 7 000,00 Kč s DPH za jednu věc hradí nájemce sám (zámky, okna, dveře, světla, jističe, zásuvky, vypínače, umyvadlové baterie, WC, rozbitá okna apod.). V případě rozbitých oken tato částka může být i vyšší. V případě oprav elektro si nájemce uhradí materiál, práci provede pronajímatel. Ostatní náklady jsou předmětem dohody mezi smluvními stranami.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má nést na své náklady pronajímatel. Po předchozí písemné dohodě může tyto opravy uskutečnit nájemce vlastním nákladem a hodnota těchto prací bude na konci roku zaúčtována do nájemného. V případě, že nájemce svoji oznamovací povinnost nesplní, odpovídá za škodu tím vzniklou a nemá nárok na náhradu vynaložených nákladů.
5. Nájemce se zavazuje, že na své náklady bude zajišťovat veškeré stanovené revize a periodické prohlídky svého technického zařízení a výsledky provedených prohlídek a revizí předloží pronajímateli, nebo pověřené osobě pronajímatele.
6. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře tak, aby prostory plnily svůj účel a nevznikla na nich škoda, není oprávněn umožnit jejich využívání jinému subjektu bez souhlasu pronajímatele. Není oprávněn povolit čerpání energií jiným subjektům, jinak odpovídá za škodu tím vzniklou a je povinen uhradit smluvní pokutu stanovenou pro případ porušení smlouvy.
7. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu smlouvy jeho pracovníky a klienty. Škody vzniklé vůči třetím osobám budou řešeny podle příslušných právních předpisů.

## **Článek VII**

### **Zveřejnění smlouvy a obchodní tajemství**

- A) Nájemce bere na vědomí, že smlouva s hodnotou předmětu převyšující 50.000 Kč bez DPH včetně dohod, na základě kterých se tyto smlouvy mění, nahrazují nebo ruší, zveřejní pronajímatel v registru smluv zřízeném jako informační systém veřejné správy na základě zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. *Nájemce* výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva včetně případných dohod o její změně, nahrazení nebo zrušení byly v plném rozsahu v registru smluv pronajímatelem zveřejněny.
- B) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství a uděluje svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

## **Článek VIII**

### **Závěrečná ustanovení**

- A) Tato Smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho

připojují své podpisy.

- B) Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží jeden výtisk a nájemce jeden výtisk.
- C) Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami. V případě, že tato smlouva bude zveřejněna pronajímatelem v registru smluv, nabývá však účinnosti nejdříve tímto dnem.
- D) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání na dobu určitou, počínaje dnem 1. 1. 2025.

V Liberci dne 2. ledna 2025

V Liberci dne 2. ledna 2025

Pronajímatel

Nájemce

.....

Ředitel příspěvkové organizace

.....

jednatel společnosti