

# SMLOUVA

**o užívání části nemovité věci 147/3613**

## ev. č. 72/1S/2025

Smluvní strany:

## město Hostinné

se sídlem Náměstí 69,543 71 Hostinné

IČO 00277908

zastoupené Ing. Dagmar Sahánkovou,starostkou města (dále také jen **„Vlastník")**

a

## Oblastní nemocnice Trutnov a.s.

se sídlem Maxima Gorkého 77,Kryblice,541 O1 Trutnov IČO 26000237

zapsaná v obch. rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové,sp. zn. B 2334 zastoupená Ing. Miroslavem Procházkou, Ph.D.,předsedou správní rady (dále také jen **„Uživatel")**

sjednávají níže uvedeného dne,měsíce a roku podle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,ve znění pozdějších předpisů (dále také jen **„občanský zákoník"),** tuto

## smlouvu o užívání části nemovité věci:

Čl. **I.**

## PŘEDMĚT A ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Vlastník prohlašuje,že je výlučným vlastníkem nemovité věci:

- pozemek p. č. st. 503 (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Hostinné, jehož součástí je na něm stojící budova čp. 402 (způsob využití: stavba občanského vybavení),

která je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k. ú. Hostinné.

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání soubor místností o celkové podlahové ploše 99,6 m2 v 1. nadzemním podlaží budovy uvedené v odstavci 1 tohoto článku, adresa:

B. Němcové 402, 543 71 Hostinné (dále také jen **„Předmět užívání");** situační plánek Předmětu užívání tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Předmět užívání bude Uživatel užívat za účelem poskytování zdravotních služeb,zejména provozování ordinace (ambulance) praktického lékaře pro děti a dorost,popř. provádění dalších souvisejících činností.

3.

**Čl. II.**

## DOBA UŽÍVÁNÍ

Užívací vztah, založený touto smlouvou,se sjednává s účinností ode dne 01.03.2025 na dobu neurčitou.

**Čl. III.**

## CENA ZA UŽÍVÁNÍ

1. Smluvní strany se dohodly,že po dobu od vzniku užívacího práva (čl. II této smlouvy) až do dne 31.12.2025 bude Uživatel užívat Předmět užívání bezplatně.

:-.1ranKa I z\_

1. Smluvní strany se dále dohodly, že v době ode dne 01.01.2026 až do skončení užívacího vztahu, založeného touto smlouvou, bude Uživatel platit Vlastníkovi za užívání Předmětu užívání nájemné, jehož výše v době uzavření této smlouvy činí 527 Kč za 1 m2 podlahové plochy Předmětu užívání ročně, tedy celkem 52.489 Kč (slovy: padesát dva tisíc čtyři sta osmdesát devět korun českých) ročně.
2. Nájemné podle odstavce 2 tohoto článku (dále také jen **„Nájemné")** je splatné v měsíčních splátkách po 4.374 Kč, splatných vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Vlastníka č. 1300757309/0800, vedený u České spořitelny, a. s., variabilní symbol 3613000147, nebo v hotovosti na pokladně MěÚ Hostinné.
3. Vlastník je oprávněn, počínaje r. 2026, vždy lx ročně, a to k 1. červenci, jednostranně upravit výši Nájemného o (průměrnou roční) míru inflace (vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen) vyhlášenou Českým statistickým úřadem pro předcházející kalendářní rok; o takové úpravě Nájemného Vlastník Uživatele předem písemně vyrozumí.
4. Vlastník si dále vyhrazuje právo jednostranně upravit výši Nájemného v závislosti na změně vnitřního předpisu Vlastníka, popř. rozhodnutí jeho příslušného orgánu, kterým jsou stanovena pravidla pro nájem nebytových prostor, jejichž vlastníkem je Vlastník. Nájemné v takto upravené výši je Uživatel povinen platit Vlastníkovi s účinností od prvního dne kalendářního čtvrtletí následujícího po doručení oznámení o úpravě Nájemného Uživateli. Nesouhlasí-li Uživatel s novou výší Nájemného, je oprávněn z tohoto důvodu užívací vztah, založený touto smlouvou, vypovědět s tím, že k jeho skončení pak dojde ke konci kalendářního čtvrtletí, ve kterém byl Uživatel Vlastníkem o úpravě Nájemného vyrozuměn.
5. Po celou dobu užívání Předmětu užívání, tedy i v době uvedené v odstavci 1 tohoto článku, je Uživatel povinen platit Vlastníkovi náklady na služby spojené s užíváním Předmětu užívání, přičemž měsíční zálohy na služby činí

a)

2.700 Kč za dodávku tepla,

1. 1.100 Kč za dodávku el. energie,
2. 500 Kč za vodné a stočné,
3. 100 Kč za odvoz odpadků

a jsou splatné vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, a to stejným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 3 tohoto článku.

1. Vlastník může po předchozím oznámení Uživateli změnit shora uvedenou výši záloh na služby v míře odpovídající změně skutečností rozhodných pro jejich stanovení (změna ceny služby apod.). Změněnou zálohu na služby může Vlastník po Uživateli požadovat od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byl Uživatel Vlastníkem na tuto změnu písemně upozorněn a změna byla řádně odůvodněna. Uživatel je povinen oznámit Vlastníkovi skutečnosti rozhodné pro případnou změnu výše záloh na služby do 1 měsíce ode dne, kdy tyto skutečnosti nastaly.
2. Skutečnou výši nákladů na služby připadajících na Předmět užívání zúčtuje Vlastník se zaplacenými zálohami na jednotlivé služby vždy za kalendářní rok, nejpozději do 31. října následujícího roku, přičemž
   1. odebrané teplo bude vyúčtováno podle rozúčtování odborné firmy zpracovávající náklady na teplo,
   2. náklady na el. energii budou účtovány v poměru plochy Předmětu užívání (za předpokladu 5denního využití Předmětu užívání v týdnu) k celkové ploše nebytových prostor užívaných nájemci (uživateli) v budově uvedené v čl. I odst. l této smlouvy (dále také jen **,,Dům"),**
   3. náklady na vodné a stočné a na odvoz komunálního odpadu budou účtovány v poměru Uživatele jako 1 osoby (za předpokladu 5denního využití Předmětu užívání v týdnu) k celkovému počtu nájemců (uživatelů) užívajících nebytové prostory v Domě,

Stránka 2 z 2

* 1. náklady za el. energii ve společných prostorách (13,9 % z celkových nákladů na el. energii v Domě budou účtovány v poměru Uživatele jako 1 osoby (za předpokladu 5denního využití Předmětu užívání v týdnu) k celkovému počtu nájemců (uživatelů) užívajících nebytové prostory v Domě.



1. Náklady na úklid v Domě bude Uživatel hradit v souladu se sjednanou dohodou nájemců (uživatelů) v Domě, přičemž Uživatel se zavazuje k této dohodě bez zbytečného odkladu přistoupit a řádně ji dodržovat, nebude-li se podílet na úklidu v Domě jiným vhodným způsobem sám. Veškeré další služby, které Uživatel spotřebuje, hradí Uživatel přímo dodavatelům těchto služeb, u nichž je povinen tyto dodávky i náležitě smluvně zajistit a k odběru daných služeb se svým jménem a na svůj účet přihlásit.
2. Uživatel se zavazuje uhradit Vlastníkovi náklady vzniklé v souvislosti s opětovnou instalací měřidel energií umístěných v Předmětu užívání (včetně případných revizí apod.), pokud Vlastník musel tyto náklady vynaložit v důsledku toho, že v době užívání Předmětu užívání Uživatelem byly dosavadní měřiče odstraněny (demontovány) z důvodů ležících na straně Uživatele (neplacení příslušných energií atd.).

## Čl. IV.

**PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

1. Uživatel se seznámil se stavem Předmětu užívání a v tomto stavu jej přebírá s tím, že si je vědom toho, že Předmět užívání není v době uzavření této smlouvy zcela způsobilý k užívání za účelem uvedeným v čl. I odst. 3 této smlouvy. V souvislosti s tím se Vlastník zavazuje, že na své náklady provede takové úpravy Předmětu užívání, aby se Předmět užívání stal plně způsobilým k užívání za dohodnutým účelem nejpozději ke dni 01.01.2026.
2. Uživatel musí pečovat o Předmět užívání jako řádný hospodář. Uživatel je povinen hradit všechny náklady spojené s provozem Předmětu užívání a na svůj náklad jej udržovat ve stavu způsobilém k užívání podle této smlouvy, tzn. provádět jeho veškerou údržbu a opravy, jakož i na svůj náklad zajišťovat úklid, čistotu a pořádek nejen v Předmětu užívání, ale i na přilehlých plochách a přístupových trasách; závazek Vlastníka uvedený v odstavci 1 větě druhé tohoto článku tím však není dotčen.
3. Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádějí, že Uživatel nemá vůči Vlastníkovi právo na náhradu nákladů vynaložených Uživatelem na Předmět užívání podle odstavce 2 tohoto článku ani na protihodnotu toho, oč se provedením případných oprav nebo úprav

zvýší hodnota Předmětu užívání, a to ani po skončení užívacího vztahu, založeného touto smlouvou, nedohodnou-li se smluvní strany výslovně jinak.

1. Uživatel je při užívání Předmětu užívání povinen dodržovat veškeré příslušné právní předpisy, včetně nařízení a obecně závazných vyhlášek města Hostinné, jakož i provozního řádu vydaného Vlastníkem pro Dům, s nímž byl Uživatel při podpisu této smlouvy seznámen. V souvislosti s tím je Uživatel zejména povinen dodržovat předpisy

o požární ochraně a o bezpečnosti práce, jakož i předpisy vztahující se k ochraně veřejného zdraví (hygienické předpisy) a k nakládání s odpady; dále je povinen zajistit zákaz kouření a užívání návykových látek v Předmětu užívání i jeho okolí.

1. Uživatel se zavazuje, že bude Předmět užívání užívat pouze pro činnost nezbytnou

k zajištění účelu, pro který byl užívací vztah, založený touto smlouvou, sjednán; Uživatel zejména nesmí v rámci užívání Předmětu užívání provádět žádnou činnost, jež by jakýmkoli způsobem poškozovala dobré jméno Vlastníka, porušovala obecně závazné právní předpisy či rozhodnutí orgánů státní (veřejné) správy, zvláště v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného pořádku.

1. Uživatel je povinen na svůj náklad udržovat veškerá zařízení, přístroje a vedení, nacházející se v Předmětu užívání, v dobrém a provozuschopném stavu a zacházet s nimi tak, aby nedocházelo ke škodám; dále je povinen odstraňovat škody (a likvidovat nároky z nich), které by vznikly na těchto zařízeních, a škody těmito zařízeními způsobené.
2. Uživatel je povinen Předmět užívání chránit před poškozením nebo zničením, přičemž má povinnost k náhradě škody nebo jiné újmy vzniklé třetí osobě v souvislosti s užíváním Předmětu užívání, popř. v důsledku dalších okolností majících původ v jeho stavu nebo v činnosti Uživatele. Vlastník se zavazuje zajistit na svůj náklad pojištění Domu proti živelným událostem; ostatní pojištění si je povinen na vlastní náklad zajistit Uživatel. Ten se zejména zavazuje zajistit si pojištění pro případ odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu činnosti, kterou bude v Předmětu užívání podle této smlouvy provozovat; k ochraně svých věcí nebo věcí jiných osob, nalézajících se v Předmětu užívání, je Uživatel povinen přijmout vlastní vhodná opatření; za škodu na těchto věcech, včetně věcí vnesených, tedy Vlastník nenese žádnou odpovědnost.
3. Uživatel není oprávněn provádět změny na Předmětu užívání, včetně stavebních či jiných úprav, ani jej dát do užívání třetí osobě, nedá-li mu k tomu Vlastník předem svůj písemný souhlas.
4. Uživatel je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Vlastníkovi všechny podstatné změny týkající se jeho poměru, jež by mohly mít vliv na smluvní vztah založený touto smlouvou, a také veškeré změny, které nastaly na Předmětu užívání, a to jak zapříčiněním Uživatele, tak i bez jeho vlivu a vůle. Uživatel je dále povinen umožnit Vlastníkovi přístup do Předmětu užívání za účelem kontroly, zda je užíván řádným způsobem. Ve výjimečných případech je Vlastník oprávněn vstoupit do Předmětu užívání i bez doprovodu Uživatele nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či podobná okolnost a oprávněný zástupce Uživatele není k zastižení.
5. Přestoupí-li Uživatel zákaz uvedený v odstavci 8 tohoto článku, nebo pokud poruší některou jinou ze svých povinností uvedených v odstavcích 2, 4 až 7 a 9 tohoto článku, anebo užívá-li Předmět užívání v rozporu s dohodnutým účelem, je Vlastník oprávněn užívací vztah, založený touto smlouvou, vypovědět bez výpovědní doby *[*v čl. VI odst. 1 písm. b) bod ii, resp. čl. VI odst. 2 písm. c) bod ii této smlouvy].
6. Pro vrácení Předmětu užívání Vlastníkovi při skončení užívacího vztahu, založeného touto smlouvou, platí přiměřeně ust. § 2225 občanského zákoníku. Nevrátí-li však Uživatel Předmět užívání při skončení užívacího vztahu, založeného touto smlouvou, Vlastníkovi, má Vlastník právo do Předmětu užívání vstoupit, a to i pokud mu v tom brání překážka, zejména má právo otevřít uzamčené dveře, vystěhovat věci Uživatele a vyměnit zámky u dveří, k čemuž tímto Uživatel Vlastníka výslovně zmocňuje a opravňuje.

**Čl. v.**

## SANKCE ZA PORUŠENÍ SMLUVNÍCH POVINNOSTÍ

1. Vlastník a Uživatel se dohodli, že v případě prodlení Uživatele s placením Nájemného či nákladů na služby spojené s užíváním Předmětu užívání je Uživatel povinen platit Vlastníkovi úrok z prodlení ve výši O,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Pokud Uživatel nevrátí Předmět užívání při skončení užívacího vztahu, založeného touto smlouvou, Vlastníkovi, náleží Vlastníkovi náhrada ve výši Nájemného.
3. Uživatel je navíc v případě uvedeném v odstavci 2 tohoto článku, tj. nevrátí-li Předmět užívání při skončení užívacího vztahu, založeného touto smlouvou, Vlastníkovi, povinen zaplatit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení Uživatele s vrácením Předmětu užívání.
4. Pro smluvní pokutu podle odstavce 3 tohoto článku platí, že
   1. je sjednána za účelem uložení sankce smluvní straně, která poruší utvrzenou povinnost (jedná se tak o smluvní pokutu sankční, která nijak neslouží k paušalizaci náhrady škody),
   2. je započitatelná proti jiným peněžitým závazkům vyplývajícím z této smlouvy,
   3. její splatnost činí 14 dnů od doručení písemné výzvy k jejímu zaplacení,
   4. ujednáním o smluvní pokutě není nijak dotčeno právo oprávněné strany na náhradu škody či jiné újmy, která jí vznikne v důsledku porušení utvrzené povinnosti,

Stránka 4 z 2

* 1. povinná strana považuje její výši za přiměřenou a vzdává se práva domáhat se u soudu jejího snížení.

## Čl. VI. SKONČENÍ UŽÍVÁNÍ

1. V době uvedené v čl. III odst. 1 této smlouvy skončí užívací vztah, založený touto smlouvou,
   1. písemnou dohodou Vlastníka a Uživatele, a to ke dni, který je uveden v takové dohodě, jinak ke dni jejího uzavření,
   2. písemnou výpovědí Vlastníka bez výpovědní doby v případě, že

1. se Uživatel dostane do prodlení s placením nákladů na služby spojené s užíváním Předmětu užívání po dobu delší než 1 měsíc,

ii. je dán některý z důvodů uvedených v čl. IV odst. 10 této smlouvy,

přičemž před doručením výpovědi musí Vlastník Uživatele písemně vyzvat, aby Uživatel nejdéle do 15 dnů své závadné chování odstranil.

1. V době uvedené v čl. III odst. 2 této smlouvy skončí užívací vztah, založený touto smlouvou,
   1. písemnou dohodou Vlastníka a Uživatele, a to ke dni, který je uveden v takové dohodě, jinak ke dni jejího uzavření,
   2. písemnou výpovědí Vlastníka nebo Uživatele v šestiměsíční výpovědní době, která běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
   3. písemnou výpovědí Vlastníka bez výpovědní doby v případě, že
      1. se Uživatel dostane do prodlení s placením Nájemného a/nebo nákladů na služby spojené s užíváním Předmětu užívání po dobu delší než 1 měsíc,

ii. je dán některý z důvodů uvedených v čl. IV odst. 10 této smlouvy,

přičemž před doručením výpovědi musí Vlastník Uživatele písemně vyzvat, aby Uživatel nejdéle do 15 dnů své závadné chování odstranil,

* 1. písemnou výpovědí Uživatele podle čl. III odst. *5* této smlouvy, kterou musí Uživatel zaslat Vlastníkovi nejdéle do 1 měsíce ode dne, kdy je Uživatel Vlastníkem vyrozuměn o úpravě Nájemného.

## Čl. VII. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy *z* ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku s tím, že v době uvedené v čl. Ul odst. 1 této smlouvy se použijí pravidla obsažená v ust. § 2193 a násl. občanského zákoníku, zatímco v době uvedené v čl. III odst. 2 této smlouvy platí pravidla obsažená v ust. § 2201 a násl. a *§* 2302 a násl. občanského zákoníku. Smluvní strany však výslovně vylučují možnost
   1. postoupení pohledávek Uživatele z této smlouvy na třetí osobu, a to bez předchozího písemného souhlasu vlastníka,
   2. předčasného vrácení Předmětu užívání podle ust. § 2197 a § 2198 občanského zákoníku,
   3. podání námitek proti výpovědi podle ust. § 2314 občanského zákoníku,
   4. poskytnutí náhrady za převzetí zákaznické základny podle ust. *§* 2315 občanského zákoníku.
2. Tato smlouva tvoří úplnou dohodu mezi smluvními stranami v záležitostech touto smlouvou upravených a nahrazuje ve vztahu k těmto záležitostem veškerá předchozí ústní i písemná ujednání a dohody. Jakékoli změny nebo dodatky k této smlouvě musí být učiněny v písemné formě (za písemnou formu se přitom pro tento účel nepovažuje

Strank..1 5 *z* 2

vymena e-mailových či jiných elektronických zpráv) a musí být podepsány oběma smluvními stranami.

1. Smluvní strany se dohodly, že je-li nebo stane-li se některé ujednání této smlouvy neplatné (popř. zdánlivé), nedotýká se to jejích ostatních ujednání, která zůstávají nadále platná a účinná s tím, že se smluvní strany zavazují dohodou bez zbytečného odkladu po takovémto případném zjištění nahradit neplatné (popř. zdánlivé) ujednání novým ujednáním platným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu neplatného (popř. zdánlivého) ujednání a které nebude představovat zřejmý prospěch nebo neprospěch jedné smluvní strany na úkor či ve prospěch druhé smluvní strany.
2. Případné spory budou smluvní strany řešit přednostně dohodou. V případě, že nedojde ke smírnému řešení, bude spor řešen u místně a věcně příslušného soudu. Místní příslušnost věcně příslušného soudu I. stupně se řídí obecným soudem Vlastníka.
3. Vlastník prohlašuje, že jeho záměr přenechat Předmět užívání do užívání Uživateli byl ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zvereJnen na úřední desce Městského úřadu Hostinné a na elektronické úřední desce pod č. 1/2025 v době od 05.01.2025 do 21.01.2025.
4. Vlastník dále prohlašuje, že z jeho strany bylo přenechání Předmětu užívání do užívání Uživateli schváleno Radou města Hostinné na její 62. schůzi konané dne 21.01.2025 usnesením č. 997/62/RM/2025.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, z toho Vlastník obdrží 2 stejnopisy a Uživatel převezme 1 stejnopis.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, že si ji před jejím podpisem přečetly a že s jejím obsahem bez výhrad souhlasí, a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha:

č. 1 - Situační plánek Předmětu užívání č. 2 - Přehledový list

V Hostinném dne 28.02.2025

Za Vlastníka: Za Uživatele:

Miroslav Procházka, Ph.D. předseda správní rady

Stránka 6 *L 2*

Příloha č. 1 - Situační plánek Předmětu užívání

+-- - --------�100=70 \_

--- -t

-- -----5�--- -- !J',il\_

160, 500

**2300**

**2550**

**120C**

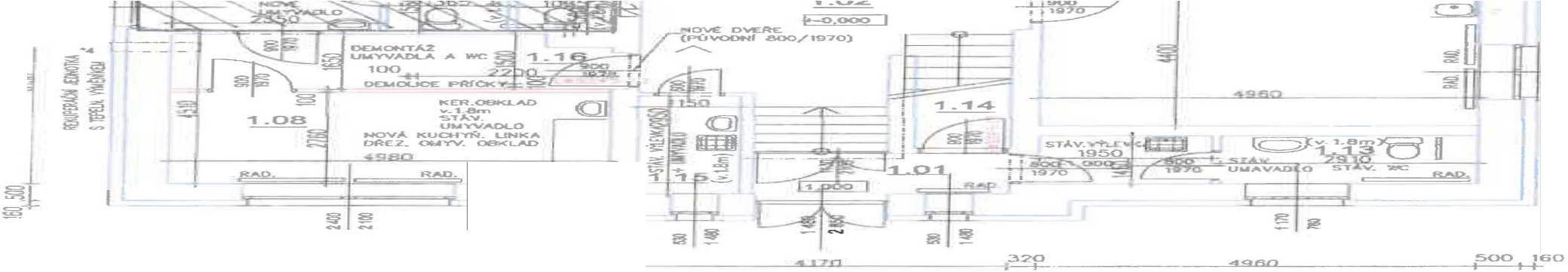
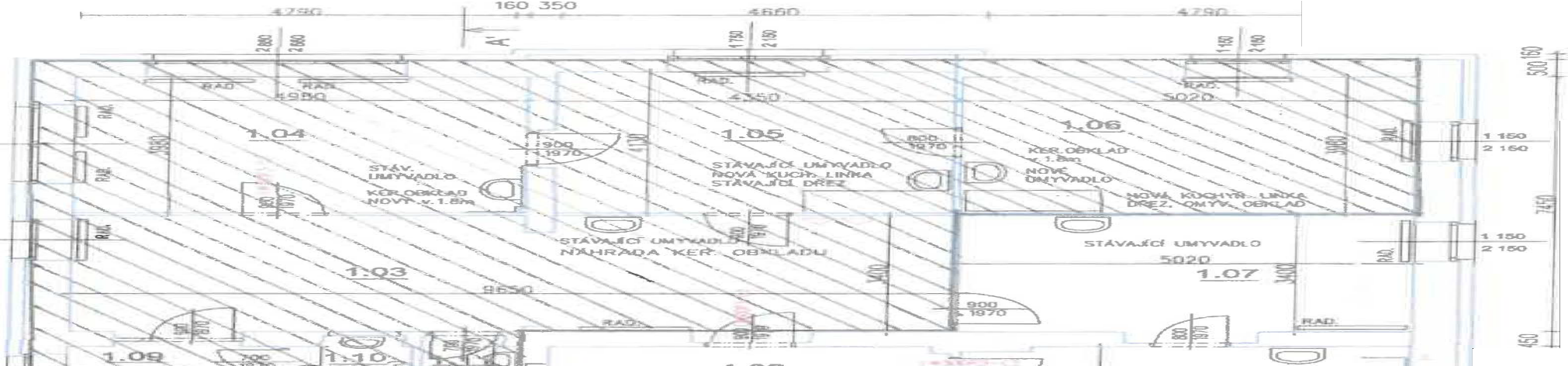
**256ll**

------"ZJill\_ ---,-

500 160

----,�

**1250**



**3210**

l�\_<J20

,;,trarka 7 *z* 2

srAvlJcr u1ovA!llo

Pf11PRAVA ZOOAYOTEOi. PO'TRUel PRO HOW OOEZ

**1.12**

1 Iro

**2150**

**C**