

# Nájemní smlouva

kteřou níže uvedeného dne uzavřely tyto smluvní strany:

1. Mgr. Vítězslava Poláková, [REDACTED]  
[REDACTED]  
(dále jen jako „Pronajímatel“)

a

2. Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava,  
hospodaření s majetkem kraje svěřeno  
Odbornému léčebnému ústavu Metylovice-Moravskoslezské sanatorium,  
příspěvková organizace,  
sídlem č. p. 1, 73949 Metylovice, IČO: 00534200  
právní osoba zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl Pr,  
vložka 912  
bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s.,  
číslo účtu: 1387699198/2700  
zastoupená: MUDr. Radim Dudek, MBA, ředitel

(dále jen jako „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále také společně jako „Smluvní strany“)

## I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 553/7 v katastrálním území Metylovice [693545], jak je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, na listu vlastnictví číslo 219 (dále jen „Předmět nájmu“).
2. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává Nájemci do dočasného užívání Předmět nájmu, a to za účelem užívání Předmětu nájmu dle níže sjednaného účelu.

Nájemce Předmět nájmu do nájmu přijímá, zavazuje se jej užívat v souladu s účelem nájmu a platit Pronajímateli sjednané nájemné.

3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmět nájmu, a že tento je způsobilý k užívání dle sjednaného účelu.
4. Smluvní strany činí nesporným, že Předmět nájmu je fakticky zahradou volně navazující na sousední pozemky ve vlastnictví Nájemce. Předmět nájmu je proto Nájemci přenecháván k užívání výlučně za účelem běžného užívání Předmětu nájmu jako zahrady.

## II. Doba nájmu, nájemné

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje za nájem Předmětu nájmu dle této smlouvy platit Pronajímateli roční nájemné ve výši 78.705,- Kč (slovy: sedmdesát-osm-tisíc-sedm-set-pět-korun-českých) na bankovní účet Pronajímatele číslo [REDACTED], a to vždy nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku.
3. Smluvní strany činí nesporným, že Nájemce fakticky užíval Předmět nájmu i v době před uzavřením této smlouvy, a proto je předmětem této smlouvy také vyrovnání tohoto bezesmluvního užívání za období od 16. 1. 2025 (datum vypořádání podílového spoluvlastnictví) do dne uzavření této smlouvy. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že náhrada za bezesmluvní užívání Předmětu nájmu za dobu od 16. 1. 2025 do dne uzavření této smlouvy a dále nájemné za dobu od uzavření této smlouvy do 31. 12. 2025 budou uhrazeny jednorázově částkou ročního nájemného (75.461,66,- Kč), a to nejpozději do 31. 8. 2025.
4. Smluvní strany činí nesporným, že Pronajímatel neposkytuje Nájemci k Předmětu nájmu žádná plnění ani služby spojené s jeho užíváním.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupcem za předchozí kalendářní rok. Tuto valorizaci nájemného je Pronajímatel oprávněn provést jednou ročně vždy od 1. 1. kalendářního roku do budoucna. Zvýšení nájemného a způsob jeho výpočtu bude Nájemci sdělen písemně nejpozději do 30. 4. daného roku a Nájemce se zavazuje toto zvýšené nájemné platit. Za základ pro výpočet inflačního navýšení v dalších letech se bere vždy nájemné, které měl Nájemce zaplatit v předchozím kalendářním

roce, prosto jakýchkoliv slev a snížení sjednaných touto smlouvou. První valorizaci je Pronajímatel oprávněn uplatnit od 1. 1. 2026.

### III. Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu řádně a v souladu s touto nájemní smlouvou. Nájemci se výslovně zakazuje:
  - a) budovat na Předmětu nájmu parkovací místa nebo zde umožňovat mimo stávající parkovací místa parkování jakýchkoliv vozidel (toto se netýká stávajícího parkoviště, které svou plochou částečně zasahuje do Předmětu nájmu), nebo
  - b) provádět likvidační zásahy do dřevin nacházejících se na Předmětu nájmu (tj. kácení stromů, odstraňování keřů, apod.), nebo
  - c) provádět na Předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy či jiné změny trvalého charakteru, či umisťovat na Předmětu nájmu stavby trvalého charakteru (toto ustanovení se nedotýká dočasných staveb či obdobných zařízení, jako jsou např. prvky dětského hřiště).
2. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování na Předmětu nájmu a též rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
3. Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu, tj. zejména:
  - a) sekat na Předmětu nájmu trávu v míře přiměřené místním poměrům,
  - b) uklízet listí, plody a další imise mající původ ve výskytu dřevin na Předmětu nájmu,
  - c) udržovat dřeviny na Předmětu nájmu tak, aby nedůvodně nedocházelo k jejich úhynu, a aby neohrožovaly majetek či zdraví osob pohybujících se na Předmětu nájmu,
  - d) provádět veškerou údržbu všech staveb či obdobných zařízení trvalého i dočasného charakteru nacházejících se na Předmětu nájmu.
4. Nájemce se zavazuje přemístit stávající kuřácký koutek tak, aby se nacházel nejméně ve vzdálenosti 15 metrů od hranice Předmětu nájmu s pozemkem parc. č. 553/1.
5. Smluvní strany sjednávají zákaz podnájmu.

6. Pronajímatel je oprávněn provést prohlídku Předmětu nájmu alespoň jedenkrát ročně. O termínu prohlídky vyrozumí Pronajímatel Nájemce písemně předem, a to nejméně pět pracovních dnů před jím zvoleným datem prohlídky.
7. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit Pronajímateli poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, nebo které brání v obvyklém užívání Předmětu nájmu. Zároveň se Nájemce zavazuje učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které Nájemce odpovídá.

#### IV. Ukončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy je možné ukončit výpovědí bez uvedení důvodu s šestiměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba počíná běžet dnem doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
2. Pronajímatel může ukončit nájem výpovědí s dvouměsíční výpovědní dobou, a to z následujících důvodů:
  - a) pokud Nájemce opakovaně poruší povinnosti dle čl. III. odst. 1. písm. a) této smlouvy, nebo
  - b) pokud Nájemce opakovaně poruší povinnosti stanovené v čl. III. odst. 1. písm. b) a c) této smlouvy, nebo
  - c) pokud Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu sjednaným v čl. I. této smlouvy a od tohoto způsobu užívání neupustí ani po uplynutí dodatečné lhůty 14 dnů ode dne doručení výzvy ze strany Pronajímatele, nebo
  - d) pokud Nájemce bude v prodlení s platbou nájemného po dobu delší 30 dnů i přes písemnou výzvu ze strany Pronajímatele.
3. Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli zpět nejpozději v poslední den nájmu, a to zcela vyklizený. Při nesplnění této povinnosti je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Smluvní pokuta je splatná k rukám Pronajímatele do sedmi dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejímu zaplacení Nájemci.

## V. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany si vyhradily, že jakékoli změny či doplňky této smlouvy budou provedeny výhradně písemnými vzestupně číslovanými dodatky.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá ze Smluvních stran obdrží po jednom.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, že je stranám této smlouvy srozumitelná, a že jsou si vědomy právních důsledků z této smlouvy plynoucích. Na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část je nebo se stane zdánlivým, neplatným, či nevynutitelným rozhodnutím soudu či jiného příslušného orgánu, nebude mít tato zdánlivost, neplatnost či nevynutitelnost vliv na ostatní ustanovení této smlouvy nebo jejich částí, pokud nevyplyvá přímo z obsahu této smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu. V takovém případě se Smluvní strany zavazují zdánlivé, neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým ustanovením, které je svým účelem a významem nejbližší ustanovení této smlouvy, jež má být nahrazeno.

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

.....

Pronajímatel

.....

Nájemce