



## SMLOUVA

### o nájmu prostor určených k podnikání č. 201706

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. - občanského zákoníku

Smluvní strany

**Vsetínská nemocnice a.s.**

Nemocniční 955, 75501 Vsetín

zapsaná v OR vedeném u KS v Ostravě, oddilu B, vložka 2946

zastoupena Ing. Věrou Prouskovou, MBA, místopředsedkyní představenstva

IČ: 26871068, DIČ: CZ 26871068CZ, plátce DPH,

(dále jen pronajímatel)

a

**Centrum poradenství pro rodinné a partnerské vztahy, p.o.**

U Náhonu 5208, 760 01 Zlín

zastoupena: Mgr. Jarmilou Hasoňovou, ředitelkou

IČ 70850992, neplátce DPH

(dále jen nájemce)

### Čl. 1

#### PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 1) Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti zapsané na LV č. 12815 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální území 786764 Vsetín, kterou je pozemek parc.č. 3083 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova odborných ordinací na adrese Nemocniční ul. 945, 755 01 Vsetín. Součástí této budovy jsou prostory určené k podnikání, které jsou dále podrobně popsány.
- 2) Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je oprávněn přenechat prostory určené k podnikání, uvedené v odst. 3 tohoto článku do nájmu, na dobu uvedenou v následujícím čl. 2.
- 3) Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci následně vymezené prostory určené k podnikání (dále jen „prostory“), nacházející se ve 3. NP výše uvedené budovy, za účelem zajišťování jeho předmětu činnosti a nájemce tyto prostory za daným účelem přijímá.
- 4) Pronajaté prostory jsou zakresleny v situačním plánu (viz příloha č. 1).

Poř. číslo	Označení prostoru	Podlahová plocha v m <sup>2</sup>
1.	3.28 A pracovna	16,80
2.	3.27 A pracovna	20,50
	<b>Celkem</b>	<b>37,30</b>



- 5) Nájemce je povinen na základě této smlouvy užívat pronajaté nebytové prostory pouze ke smluvenému účelu. Změna účelu nájmu je možná pouze po vzájemné dohodě smluvních stran. Zároveň s pronajatými prostorami je nájemce oprávněn v rozsahu obvyklém a přiměřeném užívat i společnou čekárnu a sociální zařízení situované v bezprostřední blízkosti pronajatých prostorů a ostatní společné prostory v budově.
- 6) Nájemce prohlašuje, že se předem seznámil se stavebně technickými parametry pronajatých prostor, že tyto prostory jsou vhodné pro účel nájmu tak, jak je vymezen v čl. 1 odst. 3 této smlouvy a v tomto stavu je přebírá. (viz předávací protokol).
- 7) Prostory se pronajímají nezařízené. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci vybavení pronajatých prostorů vhodným zařízením. Nájemce je oprávněn do pronajatých nebytových prostorů přenést své sídlo.

## Čl.2 TRVÁNÍ NÁJMU

- 1) Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 2) Právo užívat nebytové prostory vzniká nájemci okamžikem účinnosti smlouvy a převzetím prostoru od zástupce pronajímatele.

## Čl.3 NÁJEMNÉ A CENA ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY

Nájemné a cena za poskytované služby je stanovena dohodou.

- 1) Nájemné za nebytové prostory

Pronajaté plochy		m <sup>2</sup>	sazba v Kč za 1 m <sup>2</sup> /rok	Kč/1 rok	Kč /1měsíc
1.	3.28 A pracovna	16,80	1000,00	16 800,00	1 400,00
2.	3.27 A pracovna	20,50	1000,00	20 500,00	1 708,33
<b>Celkem</b>		<b>37,30</b>		<b>37 300,00</b>	<b>3 108,33</b>

Cena za nájem nebytových prostorů činí **3 108,00 Kč** za 1 měsíc.

Nájemné nebytových prostor je podle § 56 odst. 3 zákona o dani z přidané hodnoty osvobozeno od DPH

- 2) Následně uvedené služby, které pronajímatel poskytuje nájemci v souvislosti s užíváním výše uvedených nebytových prostorů, hradí nájemce stálým měsíčním poplatkem. Výše úhrady se stanoví následovně:

Druh služby		cena v Kč bez DPH za 1 měsíc (základ daně)	sazba DPH	cena v Kč včetně DPH za 1 měsíc
a)	dodávka tepla a TUV 37,30 m <sup>2</sup> x 480,00 Kč/m <sup>2</sup> /1rok	1 492,00	snížená	1 715,80
b)	dodávka vody a stočné	200,00	snížená	230,00
c)	spotřeba elektřiny	300,00	základní	363,00
d)	pronájem telefonní linky	100,00	základní	121,00
e)	úklid společných prostorů	300,00	základní	363,00
f)	přeúčtování nákladů na ukládání komunálního odpadu	20,00	základní	24,20
<b>Celkem</b>				<b>2 817,00</b>



- Celková měsíční úhrada za služby hrazené stálým poplatkem činí **2 817,00 Kč** vč. DPH.
- 3) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli nájemné a úhradu za poskytnuté služby ve výše dohodnutém rozsahu v celkové částce **5 925,00 Kč** za 1 měsíc (slovy pět tisíc devět set dvacet pět korun českých) včetně DPH.
  - 4) Nájemce uhradí tuto částku způsobem dle Čl.4. bod (1).
  - 5) Výsledná cena za poskytované služby včetně DPH a výsledná cena za nájemné a úhradu za poskytované služby bude nájemcem upravována podle aktuálních sazeb DPH, platných pro dané fakturační období v souladu s platnými předpisy.

#### Čl. 4

#### SPLATNOST NÁJEMNÉHO A ÚHRADY ZA SLUŽBY

- 1) Úhrada za nájemné a služby dle čl. 3 této smlouvy bude nájemcem provedena na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy za 1 uplynulý kalendářní měsíc. Faktura je splatná do 14 dnů od data jejího vystavení na účet pronajímatele č. 2109376609/2700, vedený u UCB a.s.
- 2) Za zaplacené jsou nájemné a úhrada za služby považovány dnem připsání fakturované částky na účet pronajímatele.
- 3) Pronajímatel může jednostranně zvýšit cenu za služby, dojde-li ke změně ceny u dodavatelů. Změnu výše úhrady za služby je pronajímatel povinen sdělit nájemci písemně.

#### Čl.5

#### DALŠÍ PODNÁJEM

Nájemce nesmí dát pronajatý nebytový prostor do dalšího podnájmu bez souhlasu pronajímatele.

#### Čl.6

#### BĚŽNÁ ÚDRŽBA A BĚŽNÉ OPRAVY

Náklady na běžné opravy, běžnou údržbu a udržování hradí nájemce ze svých prostředků. Pro účely této smlouvy se za běžnou opravu považuje oprava následků běžných opotřebení vznikajících provozem v prostorách a provozem zařízení, zejména úklidové práce, malování, opravy a výměny ovládacích prvků elektroinstalací, ovládání a zámek dveří nebo oken a jejich příslušenství, osvětlovacích těles a zdrojů světla, opravy nebo výměny vodovodních baterií, apod.

#### Čl.7

#### LIKVIDACE ODPADŮ

- 1) Nájemce musí dbát dodržování povinností vyplývajících z platných legislativních předpisů vztahujících se k nakládání s odpady, jejichž je původcem. Za dodržování těchto předpisů je nájemce odpovědný od doby vzniku odpadu na jeho pracovišti až do doby jeho převedení do vlastnictví osoby oprávněné k jeho převzetí, podle § 12 odst. 3 zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech v platném znění (dále v čl. 7 této smlouvy jen zákona).
- 2) Za ukládání komunálního odpadu do kontejneru, jehož roční nájem je oprávněnou osobou účtován na vrub pronajímatele, uhradí nájemce pronajímateli poměrnou část



nákladů stanovenou v čl. 3 odst. 2 této smlouvy. V rámci identity tuhého komunálního odpadu ukládaného nájemcem do kontejneru TS Vsetín s.r.o., bude obal obsahující komunální odpad označen názvem odpadu, názvem pracoviště nájemce a datem vzniku odpadu. Složení komunálního odpadu musí odpovídat podmínkám osoby oprávněné k jeho převzetí.

- 3) Nájemce nesmí vypouštět do kanalizace odpadní vody s obsahem zvláště nebezpečných látek a nebezpečných látek uvedených v příloze k zákonu č.254/2001Sb. o vodách.

## Čl.8 OBECNÉ USTANOVENÍ

- 1) Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, nepoškozovat je a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu provedení udržovacích prací a oprav, které má pronajímatel provést. Zároveň je povinen umožnit pronajímateli provedení těchto prací a jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 2) Způsobí-li nájemce na pronajatých prostorách škodu, poškodí je, nebo užíváním v rozporu s touto smlouvou, nebo užíváním v souladu s touto smlouvou opotřebí pronajaté prostory nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání vyvolá potřebu zvýšených udržovacích nákladů nebo potřebu opravy, je povinen tyto zvýšené náklady pronajímateli v plném rozsahu uhradit
- 3) Nájemce nesmí v pronajatých prostorách provádět žádné úpravy, vyjma běžných udržovacích prací. Nájemce zejména není oprávněn bez souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy a to ani takové, které nepodléhají stavebnímu povolení.
- 4) Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, telefonní nebo datové sítě a dalších obdobných rozvodů, nedohodne-li se s pronajímatelem v každém jednotlivém případě písemně jinak.
- 5) Nájemce v plném rozsahu odpovídá za škodu, kterou pronajímateli způsobí provedením nepovolených úprav nebo zásahů do sítí.
- 6) V případě, že nájemce provedl bez písemného souhlasu pronajímatele stavební úpravy pronajatých prostor, jiné zásahy nad rámec běžné údržby a běžných oprav, nebo zásahy do sítí, je pronajímatel oprávněn všechny provedené úpravy na náklady nájemce svými silami nebo prostřednictvím třetích osob odstranit.
- 7) Nájemce se zavazuje v plném rozsahu uhradit pronajímateli škodu na společných prostorách a společných zařízeních způsobenou jeho zaměstnanci nebo klienty a to i v případě, že tyto osoby jednaly v rozporu s pokyny nebo příkazy nájemce.
- 8) Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů vztahujících se k jeho činnosti v pronajatých prostorách. Za tímto účelem je povinen se seznámit s příslušnými předpisy, zejména požárním řádem pronajímatele, umístěním hydrantů, ručních hasicích přístrojů, únikovými cestami apod.
- 9) Pronajímatel je povinen vybavit pronajaté prostory do dne účinnosti této smlouvy předepsaným množstvím hasicích přístrojů a jiných předepsaných protipožárních prostředků.
- 10) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně zmocněným osobám vstup do pronajatých prostorů za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení nebo podmínek dodržování této smlouvy.



- 11) Pronajímatel je povinen na své náklady zajišťovat v pronajatém nebytovém prostoru provádění předepsaných periodických revizí elektroinstalace, protipožárních prostředků, popř. dalších zařízení, která jsou jeho vlastnictvím, u nichž jsou periodické revize předepsány. Předepsané revize koncových odběrových zařízení zajišťuje na svůj náklad nájemce.
- 12) Pronajímatel odpovídá za odstranění závad zjištěných revizemi na zařízení, které je v jeho vlastnictví. Náklady na odstranění závad zjištěných revizí, pokud nebyly způsobeny nájemcem hradí pronajímatel, přičemž je povinen odstranit zjištěné závady v termínech stanovených revizní zprávou. Pokud zjištěné závady způsobil nájemce porušením zákazu zasahovat do sítí a rozvodů nebo jinou nedovolenou činností, je nájemce povinen odstranit závady na své náklady a to v termínech stanovených revizní zprávou a uhradit náklady související s provedením následné revize.
- 13) Nájemce je povinen mimo dobu veřejného přístupu do budovy tj. v pracovní dny od 18:00 hodin do 06:00 hodin, o sobotách, nedělích a svátcích celodenně, při každém příchodu nebo odchodu uzamykat vchod. Za tímto účelem obdrží od zástupce pronajímatele příslušné klíče. Nájemce není oprávněn poskytovat klíče od budovy třetím osobám.
- 14) Nájemce je se souhlasem pronajímatele oprávněn označit své pracoviště a to na své náklady a v souladu s provedením orientačního systému budovy.
- 15) K parkování vozidel nájemce a jeho klientů je možné využít veřejné parkoviště nacházející se u budovy. Parkování na ostatních místech, zejména tam, kde by mohlo dojít k omezení pohybu osob nebo dopravních prostředků zajišťujících pro pronajímatele dopravní obsluhu je zakázáno.

#### Čl.9

#### ZÁNİK SMLOUVY A VÝPOVĚDNÍ LHŮTA

- 1) Tato nájemní smlouva končí dohodou obou stran k datu jimi smluvenému nebo písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran podle § 2310 z. č. 89/2012 Sb., s výpovědní lhůtou 3 měsíců, počínající běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 2) Nájemce se zavazuje v případě skončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a ve stavu úměrném přiměřenému opotřebení a užívání předat pronajímateli nebo jeho zástupci, nejpozději v den zániku smlouvy.
- 3) Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení smlouvy odstranit z orientačního systému své označení a odstranit případná poškození způsobená instalací a demontáží označení.
- 4) Nájemce je povinen v den předání nebytových prostorů předat pronajímateli také klíče od pronajatých prostorů, budovy a ostatních poskytnutých prostorů.

#### Čl.10


#### ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 1) Smluvní strany se dohodly, že právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 2) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle z.č. 340/2015 Sb. Obě strany se dohodly, že smlouvu uveřejní v registru smluv nájemce.


- 3) Po přečtení této smlouvy smluvní strany prohlašují a svými podpisy potvrzují, že všem ustanovením této smlouvy porozuměly, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, že žádná ze smluvních stran neuzavírá tuto smlouvu v tísní a nepovažuje podmínky této smlouvy pro sebe za nápadně nevýhodné.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
- 5) K uzavření této smlouvy dala předchozí souhlas Rada Zlínského kraje ve smyslu oddílu třetího, bodu 16. platné zřizovací listiny nájemce, a to usnesením ze dne 4. 9. 2017 č.j. 0712/R22/17.

Vsetín, 5.9.2017

Vsetínská nemocnice a.s.  
Nemocniční 955, 750 01 Vsetín  
IČ: 26871068 DIČ: CZ 26871068  
52 571 018 101

  
Ing. Věra Prousková, MBA  
místopředsedkyně představenstva

Zlín,

  
Mgr. Jarmila Hasoňová  
ředitelka